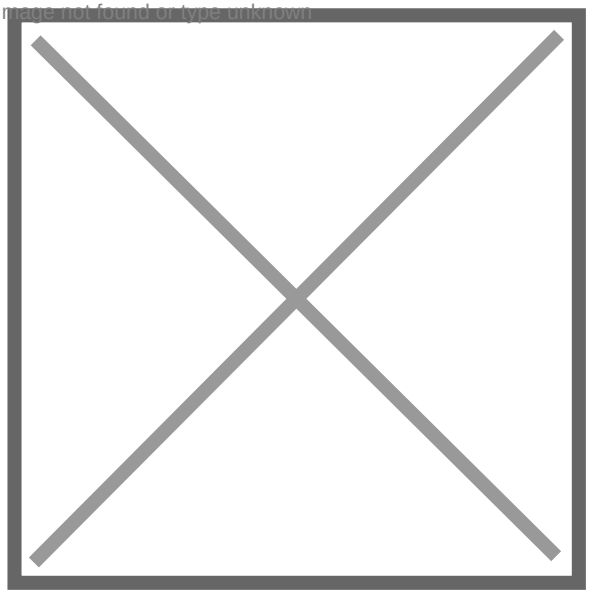
Image not found or type unknown



Servitude de passage et portail

Par **mijojo**, le **10/04/2015** à **15:22**

Bonjour,
Nous avons acheté un bien en centre ville il y a 18 ans où se trouve notre outil de travail: pharmacie.
L'entrée de ce bien se fait par une servitude dont nous ne sommes pas propriétaires, nous n'avons que le droit de passage, ceci est stipulé sur l'acte de vente, On utilise cette servitude pour les livraisons multiples et quotidiennes indispensables à l'activité, c'est notre entrée unique de la cour.
A l'entrée de cette servitude se trouve depuis des dizaines d'années un portail, appartenant à la maison voisine, que l'on a électrifié et dont on a donné les bips à notre voisin. Ceci avait vu avec l'ancien propriétaire.
Or il vient d'y avoir un changement de propriétaire, il a clos sa cour et y a mis un portail personnel. Ce nouveau propriétaire veut enlever ce portail en début de servitude, portail qui clot notre cour où se trouve du stockage sur palettes. De ce fait, notre cour deviendrait accessible à tous. Il faut bien noter qu'on ne peut aucunement laisser le stockage à la portée du public.
La suppression du portail nous obligerait à clore notre cour personnelle en mitoyenneté de la servitude, mais rendrait très difficile voire impossible les livraisons et manoeuvres des utilitaires qui nous livrent. De plus, notre utilitaire personnel fait plusieurs fois par jour des livraisons de matériel médical, clore notre cour nuirait grandement à notre activité.
Mon voisin a-t-il le droit de "déclore" la servitude de passage qui existe depuis des dizaines d'années? Avec l'ancien propriétaire tout se passait très bien sans souci. Aujourd'hui tout le monde joue la sécurité, le nouveau propriétaire ouvre à tout vent et créerait une enclave abritée des regards ouverte au public, donnant directement sur l'arrière de la pharmacie!
Toute discussion s'avère vaine.
Quels conseils pouvez-vous nous donner, en vous remerciant.

Par **Lag0**, le **10/04/2015** à **16:32**

Bonjour,
Le propriétaire du fond n'a pas le droit de rendre plus difficile l'usage de la servitude (article 701 code civil), mais rien ne l'empêche, au contraire, de le rendre plus aisé. Or, en ôtant le portail, il rend l'usage de la servitude plus facile puisqu'il n'y a plus à ouvrir le portail.
Il semble donc difficile d'aller contre son projet.

Par **amajuris**, le **10/04/2015** à **16:55**

bjr,
si la cour est votre propriété, est-il possible de clore exclusivement votre cour ?
cdt

Par **mijojo**, le **10/04/2015** à **18:07**

Merci de vos réponses rapides, mais....

1- Le fait de déclore rend ce passage non éclairé, à l'abri des regards, très dangereux. Cela crée donc un accès à des passants plus ou moins bien attentionnés, se rapprochant de produits pharmaceutiques.... Pour en avoir discuté avec la police municipale, ils ne voient pas cela d'un bon oeil....

2- Clore exclusivement la cour qui est minuscule, pour y avoir longuement pensé et fait appel à des professionnels du bâtiment, la rend difficilement utilisable. Les manoeuvres des utilitaires deviendraient impossibles, alors que notre fourgonnette rentre et sort plusieurs fois par jour pour livrer du matériel médical lourd: lits médicalisés par exemple.

Déclore rend donc énormément plus difficile l'utilisation de notre cour. Nous sommes en centre ville et ne pouvons garer les véhicules de livraison ailleurs.

S'il fallait en passer par là, nous serions obligés de faire poser une alarme spécifique extérieure d'un coût non négligeable, et faire poser un portail mitoyen de 6 mètres de long coulissant. Cette déclôture engendrerait des frais importants pour nous, cela ne semble pas aller dans le sens de la loi. Il me semblait qu'on ne pouvait changer l'état des lieux si on aggravait la situation... Devrions-nous en supporter la totalité?

Effectivement le côté cocasse de l'histoire est de parler de déclôture alors que les soucis de servitude sont toujours posés pour de nouvelles clôtures...

Merci d'avance pour vos réponses.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aguesseau**, le **10/04/2015** à **18:49**

tant que le projet du voisin (fonds servant) ne rend pas plus incommode l'exercice de votre servitude qui n'est qu'une servitude de passage, je ne vois pas quel argument juridique vous pouvez opposer à votre voisin.
tous les inconvénients que vous indiquez dans votre dernier message sont, à ce que j'en comprends, liés aux caractéristique de votre cour (dont vous êtes propriétaires).
je vous conseille de consulter un avocat spécialisé qui en fonction de la configuration des lieux saura vous conseiller.
en l'absence de plan , il est difficile de se faire une idée précise du problème.
cdt

Par **Lag0**, le **10/04/2015** à **19:01**

[citation]Déclore rend donc énormément plus difficile l'utilisation de notre cour.[/citation]
Vous ne devez envisager la situation que pour le passage. Retirer le portail ne rend pas moins aisé le passage, bien au contraire.
Vous n'avez qu'une servitude de passage et c'est exclusivement là dessus que vous pouvez argumenter. Tout le reste ne concerne pas cette servitude.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés