

Demolition d'un passage

Par **tatiana**, le **06/06/2008** à **09:17**

Bonjour à vous, j'espère être sur le bon poste

J'espère que vous pourrez m'éclairer sur mon problème et merci d'avance.

Mon voisin a démonté une passerelle qui passait dans sa cour que nous utilisions depuis plus de 50 ans pour aller de notre maison de vacances au jardin d'un ami. Mes parents à l'époque avait eu l'autorisation verbalement de la dame qui était propriétaire, mais les nouveaux propriétaires, ne veulent plus que nous passions dans leur cour pour aller dans ce jardin. Ils nous ont envoyé des lettres recommandées pour nous prévenir de leur intention de nous interdire de passer et du démontage de la passerelle car gênante pour leur rénovation de cour. Ils ont prétexté que dans notre cas la prescription trentenaire n'a pas lieu car c'est un empiètement et une servitude de passage sans titre et que ni le jardin de notre ami, ni ma maison ne sont enclavés.

Maintenant tout est démonté, nous avons découvert à notre arrivée en maison de vacances, malgré leur avertissement par RAV nous ne pensions pas qu'ils allaient le faire.

Quels sont mes recours pour récupérer ce passage ? Avaient ils le droit de démonter cette passerelle ? puis je les attaquer pour cette démolition ?

Encore merci et bonne journée

Par **nicomando**, le **06/06/2008** à **09:59**

Malheureusement je pense que votre voisin a raison.

En effet si vous et votre voisins (celui chez qui vous accédez par la passerelle) n'avez pas vos maisons enclavées c'est à dire si vous pouvez accéder par la route sans être obligé de traverser le fameux jardin alors cette passerelle n'est considérée que comme une commodité. Si pour ce nouveau voisin la passerelle est gênante pour la rénovation de sa cour alors il a le droit de vous demander l'enlèvement de cette passerelle.

Vous avez d'autant moins de recours que l'accord que vous aviez pour construire cette passerelle n'était que verbal vous ne pouvez donc pas faire valoir un écrit qui fixerait un délai ou autre.

Pour ce qui est de la prescription trentenaire si cela fait 50 ans que cette passerelle est

montée alors l'accord est effectivement prescrit.

Par **tatiana**, le **06/06/2008** à **14:25**

Merci Nicomando pour cette réponse rapide,

donc d'après vous si je peux prouver que cette passerelle existait depuis plus de 30 ans j'en aurai été propriétaire ? Mais mes voisins me parlent d'empiétement, de servitude de surplomb et de servitude de passage qui ne peuvent pas s'acquérir par prescription trentenaire.

Alors si comme vous dites j'en deviens propriétaire au bout de trente ans, je peux reconstruire alors une passerelle ?

Avaient ils le droit de démonter d'eux-même ?

Pensez-vous que je peux avoir gain de cause devant les juges ?

Je préfère vous demander avant de commencer une procédure judiciaire.

Bien à vous

Par **jean pierre**, le **06/06/2008** à **16:43**

je ne donne pas un avis de juriste , je suis pas .
mais par experience , quand on peut éviter des procédures .

combien de metres "économisez vous" par l'utilisation
de cette passerelle ?

Il est vrai que les servitudes se créent ou s'éteignent par 30 ans
d'utilisation où de non utilisation

Mais est ce vraiment une servitude telle que défini par la loi ?

Ne serait ce pas considéré comme construction illégale sur
une propriété d'autrui ?

Par **tatiana**, le **06/06/2008** à **17:41**

merci Jean-Pierre,

bon admettons que notre passerelle était une construction illégale depuis plus de 50 ans,
notre voisin avait-il le droit de la démolir lui-même ?

Par **Camille**, le **07/06/2008** à **07:55**

Bonjour,

Petit rappel :

[quote="tatiana":2p3fe4sb]

Ils nous ont envoyé des lettres recommandées

[/quote:2p3fe4sb]

auxquelles vous n'avez pas répondu parce que...

[quote="tatiana":2p3fe4sb]

nous ne pensons pas qu'ils allaient le faire.

[/quote:2p3fe4sb]

Solution n°1 :

Vous auriez préféré qu'il le fasse faire par une entreprise et qu'il vous envoie la facture ?

Solution n°2 :

Vous auriez préféré qu'il saisisse le tribunal qui, après une longue procédure, vous aurait condamné à démolir la passerelle à vos frais + les dépens + article 700 ?

Solution n°3 :

par analogie à une file récente sur une histoire de statue...

- la passerelle, surplombant son terrain, est donc considérée comme étant "sur son sol" ;
- par construction, la passerelle est un "immeuble par destination" ;
- du coup, la passerelle lui appartient ;
- ne faisant pas l'objet d'une servitude et lui appartenant, il peut en faire ce qu'il veut.

Il aurait aussi pu, dans un premier temps, conserver la passerelle et vous en interdire l'accès.

Par **tatiana**, le **07/06/2008** à **14:12**

bonjour et merci pour vos précieuses lumières,

Effectivement vu vos dire Camille la situation n'est pas en notre avantage et assez effrayante.....cette passerelle nous permettait de jouir du jardin de nos amis en accès direct à notre maison.

Ce qui me donne à réflexion est que cette passerelle devait être de l'ordre d'un empiètement de notre part depuis plus de 50 ans, comme une extension aérienne de notre maison (vu qu'elle était cellée dans nos murs mitoyens de cours), de ce fait notre voisin ne devait t'il pas passer par le biais juridique pour la démonter ? Celà ne relève t il pas de " destruction d'un bien d'autrui " ?

Par **Ishou**, le **07/06/2008** à **15:09**

Ce que vous suggérez relève des solutions n° 2 et 3 avancées par Camille et cela vous serait défavorable financièrement

Par **Camille**, le **07/06/2008** à **16:04**

Bonjour,

[quote="tatiana":3dma9c93]

cette passerelle nous permettait de jouir du jardin de nos amis en accès direct à notre maison.
[/quote:3dma9c93]

C'est bien possible, mais ce n'est pas un motif suffisant.

Entre la maison de Monsieur Tartempion et la plage, il y a deux terrains vagues appartenant au père Matthieu qui a autorisé la famille Tartempion à les traverser et ça fait 50 ans que ça dure et c'est bien commode pour la famille Tartempion.

Vous achetez le terrain le plus proche de celui de la famille Tartempion et vous y construisez une somptueuse villa avec piscine olympique et vous clôturez le tout.

Et monsieur Tartempion vient vous dire "ah ben non, nous on n'est pas d'accord, on veut continuer à pouvoir passer sur votre terrain par le chemin qu'on a toujours pris depuis 50 ans, pas de raison que ça change". Il se trouve que le chemin en question passe juste au bord de votre piscine ou juste le long de votre terrasse devant votre salon ou devant la porte-fenêtre de votre chambre à coucher. Vous feriez quoi ?

Comme vous renâchez à donner suite à sa "juste revendication légitime", Monsieur Tartempion achète l'autre terrain au père Matthieu, celui côté plage, et entreprend de construire une passerelle au dessus de votre piscine et s'arrange soigneusement pour que les deux socles ne touchent pas votre terrain...

Vous coulez des jours heureux à regarder la famille Tartempion déambuler toute la journée sur [b:3dma9c93][u:3dma9c93]sa[/u:3dma9c93][b:3dma9c93] passerelle (ils ont 8 enfants de 2 à 19 ans)(et ils ont invités les tontons et les tantines pour les vacances d'été)(sans parler de Nabuchodonosor qui est un horrible clébard qui aboie tout le temps dès qu'il vous voit et qui profite de chacun de ses passages sur la passerelle pour lever la patte...), béatement allongée sur votre transat au bord de votre piscine en sirotant un diabolo-menthe ?

Image not found or type unknown

[quote="tatiana":3dma9c93]

Ce qui me donne à réflexion est que cette passerelle devait être de l'ordre d'un empiètement de notre part depuis plus de 50 ans, comme une extension aérienne de notre maison (vu qu'elle était cellée dans nos murs mitoyens de cours), de ce fait notre voisin ne devait t'il pas passer par le biais juridique pour la démonter ? Cela ne relève t il pas de " destruction d'un bien d'autrui " ?[/quote:3dma9c93]

1°) vous aurez du mal à faire admettre cette passerelle comme une extension, même aérienne, de votre maison empiétant sur le terrain voisin (surtout si elle ne fait pas partie intégrante de la maison) ;

2°) vous aurez à faire la preuve que la passerelle vous appartient, or si elle n'est pas inscrite au cadastre ou dans votre titre de propriété... ;

3°) Sauf preuve contraire, l'objet est la propriété du propriétaire du terrain sur lequel se trouve l'objet. A fortiori si c'est un immeuble par destination.

Par **tatiana**, le **07/06/2008** à **17:25**

bon et bien je vais donc laisser tomber cette affaire car si c'est perdu d'avance pour nous, il est inutile d'engager une procédure qui nous coûterait des frais pour rien.

Je tiens à vous remercier encore une fois pour l'aide que vous m'avez apporté.

Bonne continuation à vous