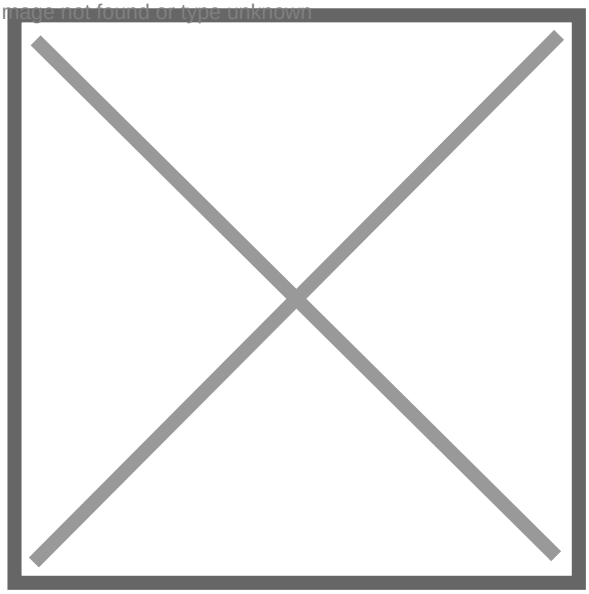
Image not found or type unknown



Droit de passage vs droit de propriété

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **12:27**

Chère Madame, cher Monsieur,

Voilà les faits. Nous sommes une association qui a acheté une maison il y a quinze ans dôté d'un garage attenant. Depuis deux ans, le syndic de l'immeuble contigu (en transversale) à notre maison réclame les clés d'une porte qui permet d'accéder à notre garage qui est situé en parallèle de notre maison et à la perpendiculaire de l'immeuble voison. Nous avons refusé, jusqu'au procès récent qui a reconnu l'existence d'un droit de passage au sujet duquel l'extinction ne saurait être invoquée car les 30 ans ne sont pas écoulés (un témoignage d'un habitant de 85 ans qui a vécu là il y a 25 ans a fait preuve). Malgré que le fonds voisin ait à présent une sortie sur la rue perpendiculaire (qu'elle utilise depuis le début, soit 1955), la servitude n'est pas tombée. Bref, notre avocat nous a conseillé de ne pas faire appel. Depuis la fin de la possibilité de l'appel, soit près d'un an, les voisins n'ont pas utilisé une seule fois cette sortie par notre garage. Au lieu de cela, le syndic nous a proposé de racheter le droit de passage à un prix exorbitant — lequel n'est pas dans nos moyens. Bref, étant donné que le garage mesure 4,5m de large et que le droit de passage porte sur 3,5 mètres, ma question est la suivante : comment faire pour continuer à y garer notre automobile, autrement dit à jouir de notre bien tout en reconnaissant le droit de passage ? En effet, pour l'heure, nous sommes conduits à louer un garage situé plus haut dans la rue. Je vous remercie de vos aimables réponses. Bien cordialementn

Par **augustin**, le **14/10/2009** à **13:21**

Etant donné que le voisin a un accès sur une voie publique par ailleurs, cette servitude ne

résulte pas d'un état d'enclave et est donc du type conventionnelle.

Vous ne pouvez vous garer sur une servitude de passage car il y a aggravation de l'usage de la servitude... même si personne n'y passe (c'est étonnant mais c'est hélas comme ça!)

Il y a une chose qui m'étonne, c'est que votre garage a donc été construit sur la servitude de passage !?!

Cette servitude apparaissait-elle sur votre titre de propriété ?

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **15:25**

En fait, la maison où loge notre association était auparavant propriété d'une famille depuis la guerre. Le père avait en place du garage un atelier, car il était artisan. Sa fille a transformé l'atelier en garage. De même pour les repreneurs dans les années 80, puis nous en 1996. Sur l'acte de notarié, le garage est bien identifié comme 'garage' attenant à la maison et relié par deux portes. De même, dans l'acte de vente, il est indiqué l'existence d'une servitude (mais elle n'est pas précisée, elle est précisée dans l'acte précédent comme servitude pour le passage des vélos et landaus). C'est en fait cette servitude de passage sur le garage. Au final et pour répondre à votre question, il semble tout simplement :
jusqu'au remembrement, il devait y avoir une parcelle ou de jardin ou de maisonnette à laquelle on ne pouvait accéder que par là, car du côté de la rue de l'immeuble voisin, il y avait un dénivelé de deux mètres,
une fois construit l'immeuble voisin lors du remembrement en 1950, la servitude a été gardée pour les vélos et landaus (sans doute l'entrée n'était-elle pas assez large).
mais, elle est tombée en désuétude au fil du temps (sans doute l'entrée a-t-elle été agrandie)
Les précédents propriétaires comme la fille dudit artisan ont témoigné de ce fait, mais le syndic a réussi à obtenir un témoignage contraire de la part d'un ancien locataire des années 70-80 aujourd'hui en maison de retraite.
Bref, aujourd'hui, les locataires entrent et sortent les ordures et les vélos par l'entrée principale et jamais aucun d'eux n'utilise notre garage. Le seul problème : nous ne pouvons profiter de ce garage alors qu'il nous appartient pleinement. Il est par ailleurs impensable de s'en servir de remise étant donné la situation. Reste le rachat du droit que nous a proposé le syndic, mais il se chiffre en dizaines de milliers d'euros — ce qui est largement au-delà de nos capacités financières.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés