



## servitude droit de passage garage

Par **Laurent.f**, le **03/03/2024** à **14:17**

bonjour,

Nous avons acheté un terrain et fait construire une maison. Sur ce terrain, il y a un droit de passage, pour nos voisins, afin qu'ils accèdent à leur garage. Sur le document du notaire pour cette servitude, il est indiqué "3m de large". Pour notre aménagement extérieur, nous devons mettre un muret de soutènement, car notre terrain est en pente, et afin d'avoir un jardin "droit", nous voulons mettre ce muret, d'un mètre de haut. Nous avons prévenu nos voisins des futurs travaux, en s'excusant pour les quelques jours de travaux, où ils n'auront pas accès à leur garage. Or ils nous disent qu'on ne peut pas faire ce muret, car cela les empêchera de manoeuvrer pour entrer dans leur garage. Mais ce muret sera à 4m de leur garage et n'empiète pas du tout sur leur droit de passage. Nous avons appelé notre notaire, qui nous dit que c'est 3m de large, pas plus. Et nous avons compris qu'avant que nous achetions ce terrain, les voisins empiétaient sur le terrain des anciens propriétaires pour manoeuvrer avec leur voitures pour entrer dans leur garage. sommes nous dans notre droit en faisant ce muret? risquons nous quelques choses si les voisins decident de lancer une procédure? Merci par avance pour votre aide.

Par **Lag0**, le **03/03/2024** à **14:21**

Bonjour,

Le notaire vous a répondu, vous devez un droit de passage de 3 mètres de large, pas plus...

Par **amajuris**, le **03/03/2024** à **17:18**

bonjour,

il ne faut pas oublier que l'assiette du droit de passage reste votre propriété, la servitude concerne uniquement un droit de passage. Dès l'instant où vous laissez en permanence cette largeur de 3 mètres sur le tracé du droit de passage, votre voisin ne peut rien dire

vos voisins lanceraient une procédure pour quel motif dès l'instant où vous respectez la largeur de 3 mètres.

salutations

Par **Laurent.f**, le **04/03/2024** à **14:35**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Nous venons de commencer les fondations pour le muret.

La voisine vient de passer nous voir. Elle dit qu'elle va faire constater les travaux, qu'on ne respectait pas la servitude, qu'à cause de notre muret, elle ne peut pas manœuvrer pour mettre sa voiture dans le garage. Que l'ancien propriétaire du terrain la laissait faire sa manœuvre sur le terrain, et qu'on devrait en faire de même, que c'est du bon sens. Elle a appelé son notaire qui va faire intervenir un huissier pour constater. voici les infos de notre acte : "servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage qui pourra s'exercer sur une largeur de 3 mètres calculées à partir de la limite sud de la parcelle pour accéder à leur garage construit en fond de leur parcelle n°x et exclusivement pour leur voiture automobile et leur caravane, à l'exclusion de tout autre véhicule et de tout passage." Sa demande est elle fondée ? Risque-t-on quelques choses ? Merci par avance de votre réponse

Par **yapasdequoi**, le **04/03/2024** à **15:01**

Bonjour,

Seul le document écrit vous est opposable. Le droit de manoeuvrer au delà de la servitude était une tolérance, pas un droit.

Pour entrer dans le garage, sans manoeuvrer sur le terrain, elle peut faire le parcours à reculons.

Par **amajuris**, le **04/03/2024** à **16:17**

le commissaire de justice n'a pas le pouvoir de trancher le litige, il ne peut que vérifier si vous

respectez les conditions de la servitude, c'est à dire le tracé de la servitude et le respect de la largeur de 3 mètres.

Par **Laurent.f**, le **19/04/2024** à **13:31**

Bonjour, nous avons eu des nouvelles de la voisine, par courrier de son avocat.

Il nous parle maintenant d'une aire de retournement, alors qu'il n'en ai pas du tout question dans l'acte de servitude du notaire. Il nous demande de rétablir l'aire de retournement, il considère que l'ancien propriétaire laissait la voisine manoeuvrer sur son terrain et que c'est donc une aire de retournement. Qu'en pensez vous ?Merci par avance

Par **yapasdequoi**, le **19/04/2024** à **13:34**

Si c'est depuis 30 ans, il peut avoir gain de cause....

Par **amajuris**, le **19/04/2024** à **13:59**

encore faudrait-il prouver l'existence de cette aire de retournement depuis plus de trente ans.

le fonds servant ne doit que ce qui est mentionné dans le titre de servitude.

une tolérance n'est jamais créatrice de droits.

Par **Laurent.f**, le **19/04/2024** à **15:24**

Merci pour vos reponses. Nous n'avons jamais entendu parler "d'aire de retournement", ni avec l'urbanisme lors de la division parcellaire et permis de construire de notre maison, ni avec le vendeur, ni avec les notaires lors de la signature. Il a toujours été question que de 3 mètres de droit de passage.

Le terrain avant permettait qu'elle empiete sur le terrain, mais depuis la division parcellaire, il y a 3 maisons sur la parcelle au lieu d'une, l'etat des lieux est totalement différent.

Nous allons prendre contact avec l'urbanisme.

Bien cordialement,

Par **Henriri**, le **19/04/2024** à **15:49**

Hello !

Laurent il serait intéressant que vous puissiez nous montrer l'assiette de ce droit de passage de 3 m sur votre parcelle grâce à un plan ou extrait cadastral (par exemple avec cet outil internet : <https://imgbb.com/>)

Mais a priori j'ai la même réponse que d'autres : vous devez "seulement" laissez libre une certaine bande de 3m de large pour que vos voisins cheminent jusqu'à leur parcelle et c'est tout. D'autant (si la citation de votre acte est complète et exacte) qu'on comprend que le garage de vos voisins est au fond de leur parcelle, comment peuvent-ils justifier de manoeuvrer sur la votre ? S'ils veulent faire des manoeuvres c'est chez eux !

Accessoirement savez-vous à quand remonte la construction de leur garage ?

A+

Par **nihilscio**, le **20/04/2024 à 23:33**

Bonjour,

Il semble que ce soit une servitude légale pour enclave. Elle est précisée par une convention mais celle-ci peut de droit être aménagée si elle ne suffit pas à une exploitation normale du fonds enclavé. S'il se révèle qu'une aire de retournement est indispensable, il faudra l'accorder. Mais, bien sûr, si le retournement est possible sur le terrain enclavé, le propriétaire du fonds servant ne peut être contraint à cette aggravation de la servitude.

Une possession de trente ans ne peut permettre de créer ou aggraver une servitude parce qu'un droit de passage est une servitude discontinue qui ne peut s'acquérir par prescription.

Par **Henriri**, le **21/04/2024 à 07:30**

Hello !

*"S'il se révèle qu'une aire de retournement est indispensable, il faudra l'accorder..."* Mais Nihilscio de quel "droit" en serait-il ainsi alors que l'assiette de passage due par Laurent a été actée sur 3m de large sans inclure "d'aire de retournement" ? Je ne vois pas de motif légitime que cette servitude soit définie une seconde fois par la justice.

Laurent SVP revenez décrire la géographie des lieux en question et de ce droit de passage ou (encore mieux) fournir un plan ou une photo aérienne figurant notamment l'assiette de passage actée. Sans cela comment comprendre la réalité de votre problématique ?

A+

Par nihilscio, le 21/04/2024 à 10:58

De quel droit ? L'article 682 du code civil :

*Le propriétaire dont les **fonds sont enclavés** et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un **passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds**, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

Tout dépend de la configuration des lieux. Quelle est la longueur du chemin d'accès ? S'il fait 100 m de long, il faut pouvoir faire demi-tour. Si le retournement ne peut se faire sur le fonds dominant, il se fera sur le fonds servant ce qui s'ajouterait aux obligations inscrites dans la convention de servitude.

Je ne dis pas qu'il faut obligatoirement mettre à disposition une aire de retournement mais que peut-être cela s'imposerait. C'est la revendication que vous a adressée l'avocat des voisins. Il a peut-être de quoi l'étayer.

Par Henriri, le 21/04/2024 à 11:44

(suite)

Laurent a évoqué la servitude exprimée dans son acte : "*servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage qui pourra s'exercer sur une largeur de 3 mètres calculées à partir de la limite sud de la parcelle pour accéder à leur garage construit en fond de leur parcelle n°x et exclusivement pour leur voiture automobile et leur caravane, à l'exclusion de tout autre véhicule et de tout passage*".

A moins que cette extrait ne soit pas sa formulation exacte (?) cette servitude est réputée conforme à l'article 682 du code civil justement et donc d'une largeur "suffisante"... Mais il n'y est manifestement pas question de "retournement" (à quel endroit ? sur quelles dimensionst ?) comme le prétend le voisin...

Envisager par ailleurs que la pratique antérieure de retournements excédant l'assiette de 3m de large pourrait donner droit à acquisition prescriptive serait contraire à l'art 690 car un droit de passage est une servitude discontinue.

En tout cas le voisin peut faire constater les travaux par huissier, c'est son droit.

NB : même si un assiette de passage fait 100m de long ou plus sur 3m de large, cela n'induit pas d'aire de retournement....

Mais j'espère toujours un plan ou une photo aérienne des parcelles en question.

A+

Par nihilscio, le 21/04/2024 à 12:55

[quote]NB : même si un assiette de passage fait 100m de long ou plus sur 3m de large, cela n'induit pas d'aire de retournement...[/quote]

Si un accès qui contraint à faire 100 m en marche arrière pour sortir de chez soi est considéré comme **n'étant pas suffisant pour assurer la desserte complète du fonds, cela induit une aire de stationnement**. Ce sera au juge d'apprécier s'il est saisi de la question.

[quote]cette servitude est réputée conforme à l'article 682 du code civil justement et donc d'une largeur "suffisante"[/quote]

Non, elle ne l'est pas. Il y a une obligation stipulée dans une convention mais il n'y a aucune présomption que cette convention satisfasse à l'impératif de l'article 682 du code civil.

Pour le moment, le voisin assisté de son avocat revendique. Quels sont les motifs de ses revendications ? A lui de le dire et quand il l'aura dit il faudra tâcher de les démonter. Pour l'instant nous ne les connaissons pas mais on peut tout de même essayer d'anticiper.

La convention de servitude : non, elle est respectée.

L'usage de plus de trente ans : non, il ne donnerait aucun droit.

La satisfaction d'un besoin d'assurer la desserte complète du fond : peut-être.

Par Henriri, le 22/04/2024 à 07:01

Hello !

Rappel de l'acte : "servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage qui pourra s'exercer sur une largeur de 3 mètres calculées à partir de la limite sud de la parcelle pour accéder à leur garage construit en fond de leur parcelle n°x et exclusivement pour leur voiture automobile et leur caravane , à l'exclusion de tout autre véhicule et de tout passage."

J'aurais bien aimé "voir" ces parcelles, ce garage au fond de la parcelle voisine, le passage d'une voiture avec une caravane... Mais Laurent a disparu.

A+