



Droit de passage qui empeche d'entrer dans mon garage

Par **nuage13**, le **18/09/2013** à **12:40**

bonjour, je suis dans l'impasse et dans les nuits blanches!!

Pour résumer j'ai acheté une maison avec un garage non attenant et une servitude de passage pour que 2 voisins puissent accéder chez eux bien que les terrains ne soient pas enclavés mais sortie dangereuse sur la route d'après la mairie. Bref cette servitude longe donc en parallèle la voie publique un portail est présent pour l'entrée vers le nord des maisons mais juste avant ce portail il reste 3 mètre (vers le sud) non utilisable car arboré. Le problème c'est que en face de ses 3m il y a notre garage.

Notre objectif était en fait de faire une ouverture sur ses 3 m et de cloturer pour que chacun ai son entrée puisque vers le sud une ouverture sur voie est possible.

C'est le seul moyen pour que nous puissions rentrer notre voiture dans notre garage!!!

Notre super voisin qui était d'accord au début a décidé de changer d'avis et veut en plus que nous coupions les arbres pour qu'il fasse ses manoeuvres car il ne veut pas faire demi tour chez lui sinon il perd trop de terrain...

En a-t-il le droit sachant qu'il a acheté après nous et qu'il savait qu'il y avait des arbres. Quel recours je peux avoir?

Dans l'attente je vous remercie par avance.

Par **Lag0**, le **18/09/2013** à **13:25**

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre la situation et un croquis ne serait pas de trop.

Mais pour l'instant, s'il s'agit d'une servitude actée, vous ne pouvez pas la modifier de quelque

façon que ce soit sans l'accord des bénéficiaires et en faisant modifier les actes.

Par **amajuris**, le **18/09/2013** à **13:29**

bjr,
votre voisin ne peut pas vous obliger à couper les arbres sur votre terrain.
par contre votre projet ne doit pas rendre plus difficile l'usage du droit de passage de votre voisin.
vous avez acheté une propriété grevée d'une servitude de droit de passage conventionnelle, vous devez la respecter.
vous ne pouvez pas modifier le tracé du droit de passage sans l'accord du titulaire du droit de passage.
cdt

Par **alterego**, le **18/09/2013** à **20:54**

Bonjour,

L'assiette de la servitude de passage existe depuis X temps.

Propriétaire du fonds servant vous n'êtes pas tenu d'entretenir, ni d'améliorer l'assiette de la servitude et n'êtes tenu qu'à observer une attitude purement passive, en ne faisant rien qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode.

Les propriétaires des fonds dominants vous doivent l'entretien.

Veillez à ne pas vous écarter de vos obligations car vous seriez responsable à l'égard des propriétaires des fonds dominants de toute entrave à l'utilisation du passage.

"Notre objectif était en fait de faire une ouverture sur ses 3 m et de cloturer pour que chacun ai son entrée puisque vers le sud une ouverture sur voie est possible".

Il est difficile de vous suivre sans connaître les lieux, sans avoir au minimum un croquis.

Sachez que vous pouvez vous clore à la condition de ne pas porter atteinte au droit de passage.

Quant aux arbres, il n'appartient pas au(x) voisin(s) de décider de leur destinée.

Voisins, propriétaires ou locataires ? Propriétaires ou locataires ?

Cordialement

Par **nuage13**, le **13/06/2014** à **11:42**

Merci à tous pour vos réponses. J'ai donc bien compris je ne diminurai pas l'usage et changerai pas l'assiette de la servitude et ne rentrerai donc pas ma voiture au garage!! Par contre vous me confirmez bien que les arbres présent avant que le voisin achète ne doivent pas être abattu? Il a acheté en connaissant l'existence de ses arbres...
Nous sommes tous propriétaires

Par **Lag0**, le **13/06/2014 à 11:47**

Bonjour,
Pour les arbres, il faut vérifier qu'ils ne se situent pas sur l'assiette de la servitude telle qu'elle est prévue à l'acte.

Par **moisse**, le **14/06/2014 à 07:34**

Bonjour,
Il faut surtout dire à qui appartiennent ces arbres.

Par **nuage13**, le **16/06/2014 à 11:13**

Bonjour, les arbres m'appartiennent et ils sont sur l'assiette... j'ai peur de lire vos réponses!!!

Par **Lag0**, le **16/06/2014 à 11:52**

Effectivement...
Si ces arbres sont sur l'assiette de la servitude, ils en restreignent l'usage ce qui ne doit pas être...

Par **nuage13**, le **16/06/2014 à 13:17**

Même s'ils étaient là quand ce voisin a acheté, visité... Mon notaire vient de me dire que s'ils étaient là avant je ne suis pas obligée de les enlever...

Par **Lag0**, le **16/06/2014 à 13:27**

Ce qui compte, ce n'est pas quand le voisin a acheté, mais quand l'assiette de la servitude a été définie, donc lorsque cette servitude a été actée.
L'assiette de la servitude de passage doit être précisée à l'acte, positionnement et dimension

(largeur). Le passage doit nécessairement rester libre, sinon, ce n'est plus un passage.

Par **nuage13**, le **16/06/2014** à **13:50**

Nous avons tous acheté en même temps il s'agissait d'une maison découpée en 3 une servitude a donc été créée pour cette vente, l'assiette est bien précisé dans l'acte... Je crois que j'ai pas le choix alors...mon notaire a fait erreur!
Donc si je suis dans l'obligation de faire couper les arbres présent depuis 20 ans je dois en payer la facture ou la partager en 3?

Par **Lag0**, le **16/06/2014** à **16:42**

Les frais auraient du être payés par les fonds bénéficiant de la servitude au moment de sa création.