



Droit de passage vs droit de jouissance

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **12:28**

Chère Madame, cher Monsieur,

Voilà les faits. Nous sommes une association qui a acheté une maison il y a quinze ans doté 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 voisin. 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 cordialement,

Par **Isabelle FORICHON**, le **14/10/2009** à **16:50**

Bonjour,

Le droit de passage "réactivé" par le récent procès est t'il un passage à pied ou un passage en voiture? car si c'est à pied 3m50 même avec une brouette c'est large!

Je crois que je garerais quand même ma voiture si je constatais que les voisins ne passent pas dans l'attente qu'ils se manifestent en constant que je suis garée sur leur passage. mais s'il ne passent jamais, ils ne verront pas votre voiture garée....!

L'objet de remettre au goût du jour cette servitude ne serait t'il pas de vous "vendre" à bon prix la tranquillité qui résulterait de leur abandon de servitude?

Mais je ne vous ai rien dit de tout cela bien sur..car légalement vous vous mettriez en tord...

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **19:30**

Le droit de passage est à pied, sa raison d'être étant d'être un accès pour les vélos et landaus (dans le texte). De fait, personne n'y passe, car personne ne souhaite tourner dans une autre rue, ouvrir la porte du garage puis celle au fond pour entrer et garer son vélo alors qu'un couloir mène de l'entrée principale de l'immeuble voisin au lieu de stationnement de vélos. La finalité sans équivoque : le syndic souhaite que nous rachetions le droit de passage, lequel ne présente aucun intérêt (en termes de desserte, temps, présence de marche ou autre). Mais nous n'avons pas le sou pour racheter ce droit de passage au syndic. Donc, notre problème est le suivant : que faire de ce garage (pour lequel nous payons toutes les taxes immobilières et foncières) dont ne pouvons jouir ?

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **19:31**

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.

Par **Isabelle FORICHON**, le **14/10/2009** à **19:46**

et ce qui est largement au delà du raisonnable! quelle est la largeur de votre garage? la décision de justice mentionne t'elle 3m50 de large? cela me semble très exagéré même pour un landau!! si votre garage vous permet de garer une voiture en laissant un éventuel passage de 1m à 1m50, gardez-vous et laissez venir les protestations..s'il y en a..!

La position du syndic n'est pas raisonnable, on ne demande pas des dizaine de milliers d'euros pour un droit de passage qui ne sert plus! gardez vous en laissant un maximum de passage et attendez de vois

.....mais je ne vous l'ai toujours pas dit!

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **19:56**

C'est une solution. Sauf que cela signifie aller à l'encontre du jugement qui a reconnu que le droit n'est pas éteint. Ce qui risque tout de même de nous attirer des ennuis.

En termes de place, la voiture bien serrée, un vélo, voire un landau, pourrait passer. Mais nous sommes bloqués par ce droit de 3,5 m alors que la porte qui joint le garage et l'immeuble voisin ne dépasse pas le mètre...

Par **nicolas la**, le **14/10/2009** à **20:02**

Pour le syndic, les sommes demandées sont rehaussées certainement par le fait que le syndic a perdu de l'argent en procédure. Bien que le juge a donné raison au syndic, il a refusé d'octroyer toutes formes de dédommagement et de frais irrépétibles. Bref, j'ai l'impression qu'il n'y a rien à faire. Ce qui est délirant : nous allons continuer à régler des taxes sur un garage d'une trentaine de m2 sans pouvoir rien en faire. C'est insensé.

Par **Isabelle FORICHON**, le **16/10/2009** à **16:22**

En effet votre histoire n'est pas simple, la servitude étant mentionnée dans votre acte, même imprécisément. A l'époque les vendeurs auraient du vous éclairer sur ce point à votre demande, ou d'eux-même.

Le syndic vous indique, bien sur, le prix qu'il souhaite sans avoir à le justifier, il s'agit d'un abandon de servitude négocié...

Reste toujours que la servitude peut s'éteindre par non usage pendant 30 ans en vertu de l'art. 706 du Code Civil.... ce non-usage venant d'être interrompu par un jugement...vous repartez pour 30 ans...

Je suis désolée de n'avoir pas de solution à vous proposer

Isabelle

Par **nicolas la**, le **16/10/2009** à **17:30**

En tout cas, nous vous remercions de votre amabilité. Nous allons voir comment on peut procéder à un 'abandon de propriété' pour éviter des payer des impôts fonciers pour rien.

Très cordialement,