



Récupérer une servitude pour accès garage

Par **Felix isma**, le **13/01/2020** à **16:30**

Bonjour, je souhaite acheter un bien dont une partie du terrain est une servitude uniquement pour accéder à l'arrière d'une dizaine de maisons (plus précisément sur le bout de leurs jardins). Ces maisons ont un accès direct à la voie publique par l'avant (leur façade d'entrée donne sur la voie publique). Plusieurs propriétaires de ces maisons ont construit des garages ou des ateliers au bout de leurs jardins. J'aimerais savoir si j'achète cette maison si j'ai une chance de pouvoir soit récupérer ce chemin, soit obtenir une indemnisation de la part des propriétaires utilisant ce chemin? Les propriétaires actuels n'en ont jamais fait la demande. Ils ont l'air de dire que ça c'est fait comme ça, au fil des années, ils auraient laissé passer les voisins car ça ne les dérangeait pas. Je ne sais pas si cette servitude est actée. J'en viens à ma 2ème question : ça ferait plus de 30 ans que ça fonctionne comme cela pour cette servitude, est-ce que cette durée pourrait jouer en ma défaveur pour la récupération de ce chemin. Cordialement

Par **youris**, le **13/01/2020** à **18:54**

bonjour,

vous devez vérifier (ou votre vendeur ou le notaire) auprès du service de la publicité foncière si le terrain que vous voulez acquérir est grevé d'une servitude de passage.

une servitude de droit de passage est une servitude discontinuée qui ne peut s'acquérir que par un titre et non par une possession même immémoriale selon l'article 691 du code civil

une tolérance n'est jamais créatrice de droits.

si cette parcelle n'est grevée d'aucune servitude, son propriétaire peut en interdire le passage.

le propriétaire pourra par l'établissement d'un acte notarié accorder une servitude de droit de passage à charge d'une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner.

vos futurs voisins peuvent-ils accéder à leurs garages avec leurs véhicules directement de la voie publique sans passer par la parcelle que vous voulez acquérir.

salutations

Par **Felix isma**, le **16/01/2020** à **10:26**

Bonjour merci pour votre réponse. Je vais me renseigner auprès des propriétaires concernant la servitude (s il y a papier officiel ou non). Pour les voisins il est impossible d accéder aux garages par la voix publique. Cordialement