



Droit de passage dans garage privé

Par **choubee**, le **12/08/2014 à 21:02**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison qui se trouve sur un terrain qui est en copropriété. Il n'y a que deux maisons, la mienne et celle de ma voisine. Visiblement, cela a été fait ainsi à l'époque pour contourner des règles d'urbanisme sur la construction de lot.

Le problème, dans le règlement de copropriété il y a une servitude de passage en faveur de ma voisine. Mais là où c'est absurde, c'est que ce droit de passage se situe dans mon garage pour accéder à son garage qui est en enfilade.

Elle me demande donc de ne jamais laisser ma voiture au garage quand je ne suis pas là. De ne rien stocker dans mon garage pour qu'elle ait toujours accès à son garage.

Je précise :

- 1) elle a un autre accès à son garage à pied
- 2) elle ne possède pas de voiture
- 3) elle a une fois laissé ouvert le grillage qui permet d'accéder à son garage, j'en ai profité pour faire une photo et il est complètement occupé par des brics à bracs (impossible d'y mettre une voiture)
- 4) le passage permettant d'accéder à son garage est collé contre un mur et fait 2m de large... impossible d'y passer une voiture sans la rayer...
- 5) n'ayant pas de voiture, elle me dit qu'elle veut que ses invités puissent y passer leurs voitures. Or dans le règlement de copropriété ce n'est pas stipulé que les invités peuvent bénéficier du passage (c'est le notaire qui m'a confirmé que lorsque c'est le cas, c'est précisé)

Aujourd'hui, elle me rend la vie impossible et exige que mon garage soit tout le temps complètement vide pour qu'elle puisse passer une voiture qu'elle n'a pas mais qu'elle pourrait selon ses dires "louer"...

De plus, le fait d'avoir ce droit de passage fait qu'elle voit et accède à mes biens. Je n'ai pas de vie privée alors que ce garage est un bien privatif.

Par définition, nous ne pouvons rien stationner/stocker sur une servitude mais la définition du garage en est l'opposé.

Alors quels sont les droits de chacun?

Merci pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **13/08/2014 à 07:45**

Bonjour,rnrnFaire un constat des lieux par un huissier puis, le rapport de l'huissier en mazin, demander au juge d'instance l'annulation judiciaire de la clause de "droit de passage. En effet, un droit de passage ne peut s'appliquer que sur un terrain, jamais à travers une habitation privée, fut-ce une dépendance comme l'est un garage, encore faut-il que ce terrain soit enclavé c'est à dire qu'il n'y ait aucune possibilité de faire un accès par une autre rue ou une autre route.rnrnSauf si les maisons sont mitoyennes ou ont une toiture commune, vous en profiterez pour demander la suppression de la copropriété et vous vérifierez qui paye réellement la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

Par **Lag0**, le **13/08/2014** à **11:45**

Bonjour,rnJe ne suis pas certain qu'il s'agisse réellement d'une servitude.rnOn est ici dans une copropriété et, si j'ai bien compris, c'est le règlement de copropriété qui fixe ce point.rnLe garage de choubée n'est-il pas tout simplement une partie commune de la copropriété ?
rnQuelques précisions s'imposent...

Par **alterego**, le **13/08/2014** à **16:52**

Bonjour,rnrn***Le problème, dans le règlement de copropriété il y a une servitude de passage en faveur de ma voisine. Mais là où c'est absurde, c'est que ce droit de passage se situe dans mon garage pour accéder à son garage qui est en enfilade.***
rnVous faites état d'un garage et d'un droit de passage (servitude) que vous devez à votre voisine, ce qui laisse penser que c'est elle qui disposerait d'un garage et non pas vous, voire aucun de vous. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a plus ou il n'y a jamais eu de situation absurde, sauf celle qu'un propriétaire aurait créée. rnVous auriez tout intérêt à vous inquiéter de savoir si vous, vous disposez bien d'un garage.rnrnL'un comme l'autre, vous avez intérêt à connaître l'origine du morcellement du terrain sur le lequel sont édifiées les deux constructions en accédant à l'acte de division. rnQuant à la cinquième observation de "je précise", le notaire a raison.rnrnCordialement

Par **choubée**, le **14/08/2014** à **10:34**

Bonjour et merci pour vos réponses. rnJe possède bien un garage qui est situé sous ma maison. Et elle un garage qui est situé sous la sienne. A l'époque c'était une même famille qui vivait sur l'ensemble de la propriété donc le problème ne se posait pas. Cette famille a fait le règlement de copropriété à son avantage Il y a eu co propriété à cause des règles de construction de l'époque. Ça permettait de contourner la loi mais je ne sais plus par rapport à quoi exactement. rnJe tiens aussi à ajouter que nous sommes persuadés ne jamais avoir vu le règlement avant la vente. Nous avons voulu le consulter une fois le début des problèmes. Les vendeurs nous ont vendu le bien comme une "copro zéro", insistant sur le fait que chacun fait ce qu'il veut. Que y'a que deux co propriétaires donc que ça ne pose pas problème. Mais on s'est rendu compte qu'ils ont vendus à cause de la voisine au final et le notaire était de mèche !rnVoici un extrait de l'acte de vente, le lot 6 étant mon garage. rn
rnSERVITUDESrnL'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou

occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées au présent acte.

A ce sujet, il est indiqué par le notaire soussigné que le lot n° 6 est grevé d'une servitude de passage au bénéfice des lots n° 3 et 4, ainsi qu'il est stipulé dans le règlement de copropriété.

L'ACQUEREUR se trouve subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de cette servitude.

L'ACQUEREUR déclare en outre être parfaitement informé de la servitude de passage susmentionnée et vouloir en faire son affaire personnelle.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble susdésigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Pierre KRANTZ, ancien notaire à LA WANTZENAU (Bas-Rhin), le 15 octobre 1984.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

Et voici un extrait du règlement de copropriété.

Pour le lot 6

Ce lot est grevé d'une servitude de passage au bénéfice des lots 3 et 4.

Pour le 4 (son garage)

Le propriétaire de ce lot bénéficie d'un droit de passage à pied et en voiture par le garage lot 6.

Quels sont mes droits ? Quelles sont les possibilités qui s'offrent à moi ?

Par **Lag0**, le **14/08/2014** à **11:01**

Bonjour,

Vous avez acheté en toute connaissance de cause, je ne vois pas bien quel recours vous pourriez avoir...

La copropriété à 2 est le pire des cas ! Bien au contraire de ce que l'on vous a dit, c'est loin d'être chacun fait ce qu'il veut, mais rien n'est possible sans l'accord des 2 !

Par **choubee**, le **14/08/2014** à **11:32**

Quand on ne connaît rien à l'immobilier et qu'on se fait mal conseiller il est facile de se faire avoir. Nous avons peut-être fait une erreur mais nous avons quand même des droits non ?

Indépendamment de la vente, il y a une situation aujourd'hui qui pose problème.

Le garage nous appartient, c'est un bien privatif qui sert par définition à y stationner un véhicule non ? Et le droit de passage par d'édiction ne permet pas de stationner quoique ce soit dessus.

C'est à ce niveau là que j'ai besoin d'aide. Est-ce seulement ma voisine qui a tous les droits ? Son droit de passage prévaut sur notre droit de jouissance de notre bien ? Avons-nous le droit de stationner notre véhicule dans notre garage ? As-t-elle le droit d'exiger que le passage soit toujours libre, ce qui veut dire que nous n'avons pas le droit de garer la voiture au garage... ?

Je ne cherche pas le conflit avec cette personne mais simplement à connaître mes droits et pouvoir en user tout comme elle. Comme c'est quelqu'un qui est de très mauvaise foi (n'a pas de voiture, pas de place pour en mettre une et un passage de porte trop étroit donc dans tous les cas ce serait impossible de faire entrer un véhicule par sa porte de garage qui se situe au fond du mien puisqu'elle est contre le mur et ne fait que 2m de

large...) nous n'arrivons pas à trouver un arrangement amiable. De ce fait je cherche à comprendre les droits de chacun.

Par **Lag0**, le **14/08/2014 à 11:44**

Vous êtes tenu par le règlement de copropriété. Dans une copropriété, ce document est la loi.
Pour modifier la situation, il faut donc modifier le règlement de copropriété. Mais ce n'est possible qu'avec l'accord de l'autre copropriétaire.
Je vous rappelle qu'en achetant en copropriété, vous avez accepté ce règlement !

Par **choubee**, le **14/08/2014 à 12:21**

Oui ça je l'ai bien compris mais encore une fois cela ne répond pas à ma question.
Qu'en est-il de mon droit de jouissance de mon bien? Oui il y a un droit de passage mais cela veut-il dire que ce droit de passage annule mes droits à moi ? (Garer ma voiture dans mon garage)

Par **Lag0**, le **15/08/2014 à 08:32**

Si l'on se réfère au droit de passage classique, il est normalement interdit de stationner un véhicule sur l'assiette d'un droit de passage. Donc effectivement, vous ne pourriez pas stationner un véhicule dans ce garage.

Par **choubee**, le **15/08/2014 à 08:51**

J'ai bien compris la définition du droit de passage. Mais qu'en est-il de la définition d'un garage, du bien privatif, etc. ?
On parle bien de ma propriété et je n'ai aucun droit du tout? c'est ça que je ne comprends pas...

Par **Lag0**, le **15/08/2014 à 08:56**

[citation]On parle bien de ma propriété et je n'ai aucun droit du tout? c'est ça que je ne comprends pas...[/citation]
Un droit de passage est toujours situé sur la propriété de quelqu'un ! Sinon, il n'y en aurait pas besoin...

Par **moisse**, le **15/08/2014 à 09:23**

Bonjour,
Pour renseigner, en sus, Choubee, la copropriété horizontale dont il est question ici

permet d'éluder l'obligation d'une surface minimale pouvant accueillir une construction.rnA cette époque diviser le terrain en 2 ou plusieurs lots rendait tous ces lots inconstructibles.rnCompte tenu de l'évolution des règles d'urbanisme, il peut être intéressant d'envisager la division du terrain pour rendre indépendant tous ces lots.

Par **choubee**, le **15/08/2014 à 13:12**

Sur un terrain je comprends bien. Mais la c'est à l'intérieur de mon bien. Avec mes affaires personnelles en vue. Et du coup moi je n'ai pas le droit de garer ma voiture dans mon garage. Vous trouvez que c'est normal? C'est injuste...rnPour la division du terrain, elle ne voudra jamais que cela se fasse malheureusement. Elle perdrait du coup la place de parking située sur mon terrain qui est une partie commune.

Par **Lag0**, le **15/08/2014 à 15:13**

[citation]Vous trouvez que c'est normal? C'est injuste... [/citation]rnMais vous aussi vous trouviez ça normal puisque vous avez acheté en connaissant le problème !rnCela me fait penser aux personnes qui achètent une maison à coté d'un aérodrome et qui militent ensuite pour la fermeture de cet aérodrome qui les gênent (je dis ça parce que c'est mon quotidien, les riverains de l'aérodrome où je vole, bien qu'arrivés bien après, tentent depuis 20 ans de nous empêcher de voler)...

Par **choubee**, le **15/08/2014 à 16:16**

Ben non justement nous ne savions pas tout ça. On a été très mal informés. On nous a dit qu'il y a un droit de passage mais que la dame n'a pas de voiture et ne l'utilise pas. rnOn s'est rendus compte après que les vendeurs ont vendus car la voisine est comme tatie Danielle et leurs rendait la vie impossible. rnLe notaire ne nous a rien dit non plus. rnEt personne ne nous a expliqué qu'on aurait pas le droit de garer notre voiture dans notre garage. Au contraire, le notaire lui soutient que c'est notre garage et que nous avons le droit d'y laisser la voiture. C'est pour cela que j'essaye de me renseigner sur les forums car tout ça n'est pas clair. rnNous avons également vu un Conciliateur qui nous a aidé sur un autre sujet et qui a vu le garage. Et lui ne comprends que cela ait été construit comme ça car elle pourrait très bien créer un autre accès a son garage par son jardin. Mais quand nous l'avions vu, le problème ne se posait pas. C'est juste que madame estime avoir tous les droits et qu'elle veut que ce soit toujours libre alors qu'elle n'a pas de voiture et pas la place pour en passer une même si elle le voulait, son accès porte de garage ayant été mal conçu...

Par **Lag0**, le **15/08/2014 à 16:42**

[citation]C'est juste que madame estime avoir tous les droits[/citation]rnJe ne sais pas pour le reste, mais ici, elle ne demande que l'application de ce droit qui est réel.rnLe droit n'est pas

fonction d'une personne particulière, cette femme peut vendre sa maison à quelqu'un d'autre qui aura un véhicule et qui utilisera 10 fois par jour le passage.rnIl faut toujours prendre avec méfiance lorsqu'on vous dit untel à tel droit mais rassurez-vous il ne l'utilisera jamais !

Par **choubee**, le **15/08/2014 à 18:37**

Je suis bien d'accord sur son droit. Mais a l'inverse j'ai moi même un droit de jouissance de mon bien puisque c'est un garage et non un chemin. C'est la ou pour beaucoup de personnes c'est flou. rnJe n'arrive pas a trouver de réponse puisque tout le monde se contredit. (Notaire, Conciliateur et certains forums avance que c'est une clause abusive dans le règlement de copropriété puisque fait par cette famille a l'achat il y a 30 ans et ce forum et elle qui maintienne que son droit de passage prévaut sur mon droit de gérer mon véhicule dans mon garage)rnC'est bien que le sujet est compliqué si personne n'est d'accord. Au final je suis désespérée Je connais les obligations mais toujours pas mes droits...

Par **alterego**, le **15/08/2014 à 19:52**

Bonjour,rn***Nous avons également vu un Conciliateur qui nous a aidé sur un autre sujet et qui a vu le garage. Et lui ne comprends que cela ait été construit comme ça.***rnIl faut pour cela se reporter 30 ans ou plus en arrière. rnCe **droit de passage est une servitude établie par la Loi**, dans le cas présent pour l'utilité des particuliers.rnVotre voisine traverse légalement votre garage au bénéfice d'un droit de passage mentionné dans votre acte de propriété. rnVous contestez la servitude, à vous de prendre l'initiative d'une procédure en oubliant un peu les médiateurs qui ne font qu'émettre un avis. Ce n'est pas gagné car qu'elle ait ou n'ait pas de voiture est sans importance. Vous avez eu connaissance du règlement de copropriété en acquérant votre bien. rnCordialement

Par **choubee**, le **15/08/2014 à 21:22**

Attention je ne conteste pas qu'elle ait le droit de passer. Mon problème est que j'ai acheté un garage . Le notaire me certifie que je peux y laisser mon véhicule mais la voisine me dit que non. rnElle est juste de très mauvaise foi. Et comme ce garage m'appartient je veux savoir si je peux y laisser mon véhicule comme certains l'appuie ou pas. rnCe que vous ne comprenez pas c'est que cette dame a fait faire ce règlement de co propriété avec sa famille a l'époque donc a leurs avantage en prévoyant une future vente d'une partie. de la maison. Alors évidemment le règlement est fait a son avantage. rnMais la ou je trouve cela abusif c'est qu'elle a un autre accès a son garage et a sa cave a pied. Elle n'a donc pas besoin de passer par ce garage. rnBien qu'elle n'ait pas de véhicule, même si elle en avait un, j'insiste la dessus c'est impossible de le stationner dans son garage. cela se voit sur le plan. Et elle même a déjà dit lors d'une conversation que la construction a mal été faite et que sa porte est trop petite pour qu'une voiture puisse passer. rnCe sont toutes ces incohérences que je n'arrive pas a saisir. A quoi bon avoir un droit de passage en voiture si une voiture ne peut pas passer? rnOn ne fait que de parler de ces droits a elle. Mais les nôtres ? Nous n'en avons aucun ?

Par **moisse**, le **16/08/2014** à **07:44**

Bonjour,
Vous pouvez tourner et retourner, vous oubliez que:
* le droit de passage est un droit réel, qui ne périlite que par le non-usage ou une convention écrite
* vous n'êtes pas propriétaire du terrain sur lequel, à tort, a été édifiée une construction de nature à gêner l'exercice de ce droit de passage.
Je comprends bien ce sentiment d'injustice, mais vous ne pouvez que demander judiciairement la modification de ce point, mais cela vous coûtera certainement une indemnité en sus des frais.

Par **alterego**, le **16/08/2014** à **11:28**

Bonjour,
Quoique nous apportions des réponses qui ne vont pas dans le sens de ce que vous souhaiteriez lire, nous comprenons votre position.
"Ce que vous ne comprenez pas c'est que cette dame a fait faire ce règlement de copropriété avec sa famille à l'époque donc à leur avantage en prévoyant une future vente d'une partie de la maison" Bien entendu. Quelle famille sensée ne l'aurait pas fait ?
En vous rendant acquéreur de votre lot vous n'aviez, peut-être, pas pris connaissance du règlement de copropriété ou apprécié à sa juste valeur l'importance de la clause dont vous contestez aujourd'hui l'application.
Selon vos informations, votre voisine ne disposant pas de véhicule ne peut vous accuser d'entraver le passage piéton (à condition de serrer le véhicule côté passagers) **mais dans le cas voiture plus stockages divers oui.**
Rappel, **le propriétaire du fonds servant est responsable à l'égard du propriétaire du fonds dominant de toute entrave à l'exercice de la servitude de passage apportée par lui-même ou par toute personne occupant le fonds servant.**
Compte tenu de la disposition des lieux, l'illogisme est d'avoir qualifié ces abris ou ces préaux de garages. Pour juger la construction et le règlement de copropriété, il faudrait aussi se reporter à l'époque où elle a été réalisée et à celle à laquelle ce dernier a été pensé et rédigé. Soyez assurés que 30 ans en arrière et plus ce genre de problème n'existait pour ainsi dire pas et que chacun était plus respectueux des droits du voisin.
Notre société se complaît dans les situations conflictuelles.
Cordialement

Par **choubee**, le **16/08/2014** à **12:02**

Je vous remercie pour vos réponses.
Sachez que nous ne souhaitons absolument pas bloquer le passage. Il y a largement de la place pour passer à pieds. Nous ne cherchons pas non plus une situation conflictuelle. Sachez que cette dame a fait fuir la famille précédente qui est à peine restée 8 mois dans cette maison. Bien évidemment on ne se doutait pas qu'elle en était la cause, les vendeurs nous avaient fourni un autre argument, l'agrandissement de leurs famille.
Qu'on se comprenne bien, je ne veux pas aller au conflit du tout. Je cherche juste à appuyer des règles de bon sens.
Cette dame exige que notre garage ne soit jamais occupé par notre véhicule si nous ne sommes pas là afin qu'elle puisse passer une voiture. Même si elle n'en pas, ce serait dans l'hypothèse où elle en aurait une par exemple. Nous avons une place de parking également à l'extérieur qui est partagée. Et elle possède un 2nd accès piétons à son garage et sa cave.
Dans les faits, elle ne devrait même pas avoir besoin de passer par notre garage.
Donc si je laisse suffisamment de place à côté de mon

véhicule pour qu'elle puisse passer a pieds, as t-elle le droit de nous interdire de laisser notre voiture dans le garage ?

Par **alterego**, le **16/08/2014 à 18:42**

Bonjour,rrnrnQue vous ne souhaitiez pas bloquer le passage piétonnier, ce que nous avons compris, **n'empêche pas le bénéficiaire du droit de passage de soulever son obstruction**.rrnrnSi les vendeurs vous avaient avertis du comportement de cette personne, vous n'auriez non plus jamais acheté. Non ? Ce n'était pas leur intérêt.rnrnVous êtes en désaccord l'un et l'autre sur des points de droit, si ensemble vous ne conciliez pas, vous n'aurez d'autre choix que de saisir la justice, car vous être débiteur de la servitude de droit de passage piéton et automobile ce qui la met en position de force.rnrn**"Dans les faits, elle ne devrait même pas avoir besoin de passer par notre garage"**.rnPeut-être, mais la servitude mentionnée dans le règlement de copropriété et dans l'acte de vente que vous avez acceptés lui en donnant le droit. rnrn**"Cette dame exige que notre garage ne soit jamais occupé par notre véhicule si nous ne sommes pas la afin qu'elle puisse passer une voiture"**.rrnrnLogique partant du principe qu'elle est en droit d'en posséder une. Comment entrerait-elle et sortirait-elle de son garage en votre absence si elle en avait une. D'ici à ce qu'elle passe son permis de conduire rien que pour vous embêter....rrnrnIl ne semble pas que les conditions soient réunies pour un arrangement amiable, il ne vous reste que la justice pour trancher. Il n'est pas dit que vous ayez gain de cause.rnrnCordialement

Par **CriCri1510**, le **26/02/2015 à 13:40**

Bonjour, rnrnEn achetant le bas de la maison de mes Grands parents il y a 5 ans, nous avons fais rédiger par le notaire un droit de passage par notre garage pour mes Grand parents uniquement jusqu'à leur décès, car il était plus facile pour eux de passer par là que de faire le tour dans le jardin pour accéder à leurs porte d'entrée!!! Ma Grand mère ayant des difficultés pour marcher, nous avons tout de suite accepter!!!rnAujourd'hui, ma grand mère ne marche plus et mon grand père ne sort plus beaucoup, et pour finir, notre porte de garage est en panne donc les infirmières et les auxiliaires de vie qui passaient aussi par notre garage, passent maintenant par la porte de leur "vraie " entrée en faisant le tour par le jardin. Nous sommes maintenant harcelé tout les jours pour savoir quand la porte sera réparée, car elles se plaignent de faire le tour. Le tour qui dure en tout 1 petite minute voir 2 si il y a de la neige!!!rnJ'aimerais donc savoir, comme mes Grand parents ont le droit de passage dans notre garage, est-ce que ils ont le droit de faire passer qui ils veulent aussi!!!rnMerci d'avance pour votre réponse.rnDésolée pour la longueur du texte, mais j'ai du mal à m'exprimer en peu de phrase...rnCordialement

Par **alterego**, le **26/02/2015 à 14:11**

Bonjour,rrnrnLes infirmières ne viennent que pour assurer les soins de vos grands-parents, et non ceux d'un quelconque étranger, la servitude de passage dont ils se sont réservés le bénéfice ne disparaît pas de leur vivant.rnrnLes infirmières ont une activité débordante et ne

souhaitent pas perdre de temps en contournant la maison. Intéressez à cette profession vous comprendrez. Personnellement, c'est un besoin de soins qui, un jour, me l'a fait comprendre..rnrnCordialement

Par **CriCri1510**, le **26/02/2015 à 14:32**

Merci beaucoup pour votre réponse!

Par **moisse**, le **26/02/2015 à 17:16**

Bonsoir,rn[citation] pour mes Grand parents uniquement jusqu'à leur décès,[/citation]rnC'est pour les grands parents uniquement, ce qui sous-entend exclusif des autres,rnou, uniquement jusqu'au décès, de sorte que le droit soit viager, mais pas exclusif aux grands-parents en question.rnIl faut donc recopier ici la phrase exacte de l'acte constatant la servitude.

Par **aguesseau**, le **26/02/2015 à 18:50**

bjr,rnsi c'est un droit de passage pour les grands parents exclusivement et à titre viager des grands parents, les infirmières ne peuvent pas prétendre y passer.rnmais un peu de bon sens de part et d'autre, ce la devrait se régler.rncdt

Par **CriCri1510**, le **27/02/2015 à 12:57**

Merci à tous pour vos réponse.