



Droit de passage pour accéder à un garage

Par Visiteur

Je voudrai vendre ma maison mais pour accéder à son garage je passe depuis 1975 dans un chemin prive (une autre personne étrangère l'utilise également) j'ai bien un petit chemin au fond du jardin reliant le terrain au garage et il ne fait que 2m de large et de toute façon n'a aucune possibilité d'accès à la route. Pour ce garage nous avons bien obtenu le permis de construire en son temps - donc si je vends puis-je vendre cette maison et surtout ce garage avec utilisation du chemin puisque nous l'utilisons depuis plus de 30 ans ?(permis de constuire de garage veut bien dire passage de voiture)

Merci (je repète qu'une autre personne l'utilise en passant devant notre garage)

Par Visiteur

Chère madame,

Je voudrai vendre ma maison mais pour accéder à son garage je passe depuis 1975 dans un chemin prive (une autre personne étrangère l'utilise également) j'ai bien un petit chemin au fond du jardin reliant le terrain au garage et il ne fait que 2m de large et de toute façon n'a aucune possibilité d'accès à la route. Pour ce garage nous avons bien obtenu le permis de construire en son temps - donc si je vends puis-je vendre cette maison et surtout ce garage avec utilisation du chemin puisque nous l'utilisons depuis plus de 30 ans ?

Malheureusement, non.

En effet, la prescription trentenaire ne fonctionne que pour les servitudes apparentes et continue. Or, l'exercice d'un droit de passage est une servitude discontinue, dès lors, elle ne peut pas faire l'objet d'une quelconque prescription.

Dans la mesure où il n'existe ici aucune servitude conventionnelle, c'est à dire une servitude de passage établi par contrat entre vous et votre voisin, alors ce droit de passage n'a aucune existence légale. Si vous désirez céder ce droit de passage, alors il faut nécessairement que ce droit ait une existence officielle.

En conséquence, vous devez négocier avec le fonds voisin l'officialisation de cette servitude et la faire établir chez un notaire.

Très cordialement.