



Servitudes et copropriété: un revirement de la jurisprudence

Jurisprudence publié le **28/10/2009**, vu **6542 fois**, Auteur : [Isabelle FORICHON](#)

La cour de cassation jugeait depuis plus de 20 ans qu'il existait une incompatibilité absolue entre servitudes et copropriété, au motif "qu'une servitude n'existe que si le fonds servant et le fonds dominant constituent des propriétés indépendantes appartenant à des propriétaires différents (30 juin 1992)". Cette jurisprudence était fondée sur l'article 1 de la loi du 1er juillet 1965 qui dispose que " la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote part de parties communes".

Dans la pratique, les règlements de copropriété continuaient, pour certains , à comporter des servitudes et la doctrine était plutôt hostile à cette jurisprudence.

Par l'arrêt du 30 juin 2004 de la 3ème chambre civile de la cour de cassation revient sur cette jurisprudence. Se fondant sur l'article 637 du Code Civil, la troisième chambre a considéré que le titulaire d'un lot dispose d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et une propriété indivise sur la quote part des parties communes attachées à ce lot. Elle a jugé que la quote part de parties communes attachées au lot et la partie privative constituent un "héritage" au sens de l'article 637 du Code Civil et que par conséquent copropriété et servitudes n'étaient pas incompatibles...

Comme toujours en copropriété, il convient de rester prudent sur l'établissement de servitudes. Les demandes, parfois insistantes des promoteurs ou des parties ne doivent pas faire oublier les inévitables tensions que risquent de susciter de telles dispositions.