Image not found or type unknown

droit de passage EN COPROPRIETE

Par **marce 08**, le **10/03/2020** à **09:11**

bonjour ma copropriete bénéficie d une servitude de passage sur la copropriété voisine. Cette derniere nous a assigné en justice (moi personnellement ainsi que mon syndic et syndicat de copro), disant que mon lot ne peut pas bénéficier de ce droit de passage, car il n est pas indiqué sur mon réglement de copropriété (qui date de 1958). Ma copropriété m''affirme que c'est bien la copropriété entiere qui bénéficie de cette servitude de passage.

pouvez vous m'éclairer à ce sujet merci

What do you want to do ?
New mailCopy

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **10:08**

Bonjour,

Article 686 du Code civil

[quote]
Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]
Dans une copropriété, le fonds c'est le terrain d'assiette de la copropriété.

Donc le fonds A (terrain d'assiette de la copropriété qui doit la servitude) est le fonds servant et le fonds B (le terrain d'assiette de votre copropriété qui bénéficie de la servitude) est le fonds dominant.

Votre lot fait donc partie du fonds dominant.

Cdt.

Par **wolfram2**, le **10/03/2020** à **10:25**

Bonjour
C'est au syndic et au syndicat des copropriétaires de défendre à cette instance. Avec qui vous devrezfaire cause commune. Vraisemblablement il s'agit d'une servitude conventionnelle qui doit remonter au titre de cession au promoteur de votre copro du terrain sur lequel elle est située.
L'important n'est pas que la servitude soit mentionnée sur votre règlement de copro mais sur les titres de la partie adverse, dont éventuellement leur règlement de copro. Sinon il faudra remonter au titre primordial d'origine.
Le syndic et l'avocat que vous choisirez doivent remonter dans les titres de propriété pour en trouver l'origine. Pour cela, ils doivent aller les chercher auprès du service de la publicité foncière.
Une servitude est une obligation mise à charge d'un fonds au profit d'un autre fonds. Tous les ayant droit du fonds bénéficiaire en sont eux-mêmes bénéficiaires. Dont le lot dont vous êtes propriétaire. Sous réserve d'une éventuelle clause particulière qui par exemple dirait que le droit de passage est réservé aux services publics desservant la copropriété (Poste, voierie, Fluides et évacuations, etc.).
La copro voisine a-t-elle établi des obstacles pour s'opposer à l'usage du droit de passage. Si oui, prenez des photos avec un appareil qui donne la date-heure de prise de vue. Où est-ce, Désignation cadastrale des parcelles concernées. Le droit de passage est-il figuré sur le plan cadastral, comme passage commun peut-être ?
Les articles du Code civil traitant de la question sont les suivants : 637 à 639 et 682 à 710.
Sur legifrance.gouv.fr Nécessité absolue d'un Code récent pour les jurisprudences. Sur legifrance.gouv vous allez chercher les arrêts de la cour de cass qui en traitent, je pourrai vous indiquer ceux qui sont nécessaires à connaître. Dont l'opposabilité au fonds débiteur du titre commun ayant créé la servitude.
Bon courage et ténacité, vous êtes engagés pour longtemps. Wolfram

Par **wolfram2**, le **10/03/2020** à **10:52**

Erreur possible de ma part.
Est-ce que c'est votre lot qui ne figure pas à l'état descriptif de division ? Dans ce cas, S'il n'est pas publié au service de la publicité foncière vous allez pouvoir vous retourner contre ceux qui ont constitué votre lot sans avoir fait les formalités nécessaires. D'urgence, remontez à votre titre de propriété et dans celui-ci aux origines de propriété. Pour vérifier.
Il n'est pas obligatoire que l'état descriptif de division soit dans le règlement de copro, mais par contre l'état de répartition des charges doit y être. Dont les tantièmes de charges affectés à votre lot.Bon courage et ténacité, vous êtes engagés pour longtemps.
Pb possible, si le lot en question est un garage créé après la convention primordiale. Il pourrait vous être opposé éventuellement que les propriétaires des fonds concernés ne peuvent rien faire qui aggrave la charge ou les conditions d'usage de la servitude. Dans ce

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

cas, il faut remonter à l'intention première de ceux qui ont établi la convention primordiale. Et en convaincre les juges.
Allez, vous allez devenir, vous aussi, un "sachant" de ces choses là. wolfram

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **11:17**

Je ne pense pas que l'on ai besoin de faire des recherches sur l'EDD qui ne regarde que la publicité foncière.

Le règlement de copropriété est un contrat entre copropriétaires et ne regarde pas un tiers tel qu'une copropriété voisine.

Le problème est très simple ; vous êtes propriétaire de la parcelle composant votre lot (copropriété horizontale) incluse dans le périmètre de la copropriété, ou bien vous êtes propriétaire indivisaire (copropriétaire) du terrain d'assiette de la copropriété (copropriété verticale).

Votre acte de vente doit indiquer les références cadastrales du terrain d'assiette de la copropriété, ce qui signifie que vous êtes propriétaire d'une partie du fonds dominant (assiette de votre copropriété qui bénéficie de la servitude).

Même si votre lot, qui est un immeuble (héritage au sens des articles 637 et 638 du Code civil), est une parcelle délimitée (copropriété horizontale) vous avez toujours l'article 700 à opposer :

[quote]
Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

[/quote]
Accouplé à l'article 701 :

[quote]
Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Donc si votre lot a été rajouté à la division initiale il bénéficie obligatoirement de la servitude.

.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés