



Lot enclavé et scission d'une copropriété

Par **Lumio**, le **19/09/2016** à **15:01**

Bonjour

Nous sommes propriétaires d'une maison d'habitation, dans l'enceinte d'une copropriété. La copropriété comporte 2 bâtiments indépendants :

- un immeuble donnant sur une rue
- une maison -dont nous sommes propriétaires - entourée de murs et située au fond de la cour de l'immeuble, donc enclavée.

La division de la propriété du sol est possible : les deux bâtiments sont physiquement totalement séparés.

Dans la mesure où notre lot est bien distinct des autres lots et que nous disposons de la majorité absolue à l'Ag, il devrait être possible de sortir de la copropriété (article 28 de la loi du 10/07/1965).

Dans ce cas nous devrions disposer d'une servitude de passage par le couloir de l'immeuble.(article 682 du code civil)

Mais le fait que notre propriété soit enclavée et qu'il y ait obligation de traverser le couloir de l'immeuble pour accéder à la rue ne constituerait il pas un obstacle à la sortie de la copropriété ?

D'autre part sachant qu'il n'est pas possible d'exiger un droit de passage si on est à l'origine de l'enclavement, peut-on considérer que en demandant une sortie de la copropriété on se place dans cette situation : être à l'origine de l'enclavement.

Merci par avance pour votre réponse

Par **youris**, le **19/09/2016** à **15:56**

bonjour,

la loi de 1965 sur la copropriété a prévu, en cas de voix prépondérante d'un copropriétaire un système de réduction des voix.

voir ce lien:

http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/reduction-voix-coproprietaire-majoritaire-8490.htm#.V9_sJvmLS00

si j'ai bien compris en sortant de la copropriété, vous vous enclavez volontairement et dans ce cas l'article 682 n'est pas applicable et la copropriété peut vous refuser le droit de passage. voir un exemple de jurisprudence ci-dessous:

<https://droitimmobilier.wordpress.com/2013/10/08/exclusion-de-lenclave-volontaire/>

salutations