



Droit de passage - co-propriété de fait

Par **SHERAB**, le **10/01/2020** à **08:26**

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'une maison d'habitation située dans une impasse desservant 7 maisons. Nous sommes également propriétaire de l'impasse de 120 m/l pour 840 m². Chacun de nos voisins dispose, historiquement, d'un droit de passage dans l'impasse pour accéder à son immeuble. Nous souhaitons céder gracieusement ce bien à une copropriété restant à créer.

- Quelles sont les formalités ?
- L'adhésion de tous les riverains de cette impasse est-elle nécessaire et la copropriété peut-elle se réaliser avec les seuls riverains d'accord sur le projet ?
- Comment organiser la contribution des riverains qui ne seraient pas dans la copropriété à sa création ?
- En cas de revente d'un des immeubles non-adhérents, le nouveau propriétaire peut-il entrer dans la copropriété au moment de l'acquisition de son bien ?

Merci de vos réponses

Par **youris**, le **10/01/2020** à **10:51**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne s'acquière jamais par l'usage, il faut nécessairement un titre.

une copropriété de fait, cela n'existe pas.

je comprends que vous êtes seul propriétaire de cette impasse et que vous avez accordé aux autres riverains, à titre amiable donc précaire, le droit d'accéder à leurs propriétés qui doivent être enclavées.

l'article 682 du code civil indique:

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à

réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

une copropriété doit comprendre des parties privatives et des parties communes, ce qui n'est la situation de cette impasse.

la solutions serait que cette impasse soit en indivision avec tous les riverains, ce qui n'est pas la meilleure solution.

pourquoi ne pas établir avec chaque riverain, une servitude de droit de passage par acte notarié qui indiquerait les droits et devoirs du fonds servant et des fonds bénéficiaires en particulier pour l'entretien de l'impasse.

voyez un notaire qui saura vous conseiller.

salutations

Par **wolfram2**, le **15/01/2020** à **12:55**

Bonjour

Serait à ne pas négliger la solution de créer une Association syndicale libre. Sur legifrance.gouv.fr, consulter l'ordonnance et le décret d'appli.

Vous verrez qu'il est possible d'y recevoir, sous réserve d'acceptation par les membres, les nouveaux immeubles (au sens large) qui souhaitent y adhérer.

Cordialement. wolfram