



Servitude de passage dans une copropriété

Par **ThierryGirard**, le 14/01/2014 à 10:02

Bonjour,

j'habite dans une copropriété depuis une quinzaine d'années et pour accéder à mon logement je dois passer par un hall qui appartient à une indivision. Depuis peu le passage a été muré. Il n'existe pas de servitude de passage, comment puis-je faire pour imposer une servitude? Existe-t-il une autre solution?

Par **aguesseau**, le 14/01/2014 à 10:26

bjr,

si je comprends le hall n'est pas une partie commune de la copropriété mais une partie privative appartenant à une indivision.

j'ai du mal à imaginer qu'un logement de copropriété ne soit pas accessible par une partie commune.

vous devriez poser la question à votre syndic.

cdt

Par **ThierryGirard**, le 14/01/2014 à 10:31

Le hall n'est pas une partie commune, il appartient à une indivision donc privé.

Nous empruntons ce hall depuis longtemps, les boîtes aux lettres de la copropriété se trouvent également dans ce hall et les interphones se trouvent en façade de l'immeuble

appartenant à l'indivision. Cependant rien n'est mentionné dans les titres ni dans le règlement de copro ni dans l'EDD.

Par **Lag0**, le **14/01/2014** à **11:02**

Bonjour,

Vous avez posté trois fois votre question, j'ai supprimé les autres, merci de rester sur celle-ci.

Par **aguesseau**, le **14/01/2014** à **11:43**

bjr,

il faut poser la question au syndic.

comment font les occupants pour accéder à leurs boites à lettres.

cdt

Par **alterego**, le **14/01/2014** à **12:59**

Bonjour,

Oui, c'est parfois le cas suite à une division, un passage, en l'espèce le hall, peut être une partie privative.

Doit-on comprendre que vous ne pouvez plus accéder à votre appartement et à votre boîte aux lettres ?

Cordialement

Par **ThierryGirard**, le **14/01/2014** à **13:39**

Oui c'est ça, les boîtes aux lettres se situant dans le hall (propriété de l'indivision) cette dernière refuse que nous y allions. Pour entrer dans notre bâtiment nous devons emprunter un passage très étroit et insalubre qui se trouve derrière le bâtiment.

Nous voudrions continuer à emprunter le hall mais l'indivision refuse sous peine de le murer. Rien n'est précisé dans le règlement de copropriété ni dans l'EDD, le syndic se retrouve donc bloqué et ne sait pas quoi faire.

Par **ThierryGirard**, le **14/01/2014** à **14:40**

Bonjour,

je viens de trouver un article sur internet qui me dit que je peux prescrire l'assiette d'une servitude. Dans ce cas, est-ce que la prescription emporte automatiquement création de la servitude ou bien alors l'assiette peut exister sans qu'il y ait de servitude "dessus"?

Par **aguesseau**, le **14/01/2014 à 18:47**

bjr,

il peut y avoir prescription de l'assiette de la servitude de passage pour autant qu'il existe un titre instituant une servitude de droit de passage.

alterego fait allusion à une division ce qui modifie le cadre de votre question.

si l'ensemble de l'immeuble a été divisé alors que le passage existait avant la division, on est en présence d'une servitude père de famille qui s'applique même sans titre (articles 692 et suivants du code civil)

en particulier dans votre situation vous pouvez informer l'indivision que l'article 694 du code civil précise:

" Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné."

cdt

Par **alterego**, le **14/01/2014 à 21:11**

Bonjour,

En l'absence de toute information suffisante, la division à laquelle je fais allusion est une supposition.

Dans un cas approchant, l'acquisition par prescription trentenaire par les propriétaires n'avait pas aboutit (Cour de Cassation).

Il serait bon de connaître les événements qui ont précédé et conduit à la situation actuelle.

Cordialement