



Servitude de passage

Par **Gasy**, le **26/02/2025** à **01:01**

Bonjour,

La création d'une servitude de passage sur une partie commune a jouissance exclusive n'est pas permise d'après un verdict de la cour de cassation (https://www.eff.fr/actualite/servitude-passage-partie-commune-jouissance-privative_f5db66619-9ba6-477c-8be7-b6fbae833f29)

Du coup, je voulais savoir quelle est l'alternative pour les lots qui ont une jouissance exclusive sur un espace commun sur lequel un autre lot doit passer ? Est ce qu'il est juste octroyé un droit de passage simple plutôt qu'une servitude ou quelle forme juridique cela doit prendre ?

Merci

Par **Henriri**, le **27/02/2025** à **08:57**

Hello !

Un droit de passage "simple" ça n'existe pas vraiment... Mais comment se fait-il qu'un lot n'ait pas d'autre accès que via une partie commune à usage exclusif d'un lot voisin ?

A+

Par **Gasy**, le **27/02/2025** à **09:35**

Bonjour,

C'est suite à une séparation d'un appartement en deux lots. L'espace était un espace commun avant la séparation et a été donné en usage exclusif à un des lots ensuite mais l'autre lot n'a d'autre accès que via cet espace pour accéder chez eux.

J'ai l'impression qu'il y a un petit vide juridique pour ce cas précis du coup ..

Par **yapasdequoi**, le **27/02/2025** à **10:32**

Bonjour,

Il y a surtout une grosse erreur lors de la division. La zone d'accès devrait être une "partie commune spéciale" aux 2 lots qu'elle dessert.

Par **Henriri**, le **27/02/2025** à **10:38**

(suite)

Euh... je ne pense qu'il y ait un "vide juridique" chaque fois qu'une erreur est commise dans telle ou telle situation.

Mais en l'occurrence pourriez-vous nous "visualiser" la géographie de ce cas ? En nous partageant un croquis explicite ou un plan du logement ainsi divisé avec cette partie à usage exclusif ? Utilisez par exemple un outil comme <https://imgbb.com/>

Autres questions :

- Le règlement de copropriété a-t-il été actualisé officiellement depuis cette division ?
- En quoi êtes-vous concerné par cette problématique ? Êtes-vous par exemple celui qui ne peut pas passer ou celui qui ne veut pas laisser passer ?
- Depuis quand date cette curieuse situation ?

A suivre...