



Copropriété de sol et servitude de passage

Par samsuffit, le 15/02/2016 à 17:39

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison situé sur le lot N°1 (donnant sur la rue)d'un ensemble immobilier qui en compte deux. Le lot N°2 qui comporte également une maison est situé en arrière de notre lot. Il bénéficie donc d'une servitude de passage commun pour accéder à sa partie de terrain, représentée par une allée de 2,50m de large, en partie herbeuse, plantée sur un côté et qui jouxte notre maison.

Jusqu'ici, et depuis des décennies qu'existe cette copropriété, les occupants n'ont jamais envisagé de rentrer leur voiture par ce passage.

Mais le nouveau propriétaire du lot N° 2 souhaite faire des travaux dans la servitude, de façon à pouvoir rentrer sa voiture dans son jardin. Il faudrait donc casser les plates-bandes et retirer les plantations, voir goudronner le passage.

Le statut de la copropriété (qui par ailleurs ne comporte pas de syndic) précise que ce passage étant commun entre les deux lots ne doit jamais être encombré et doit être entretenu à frais communs par chacun moitié.

Sommes-nous dans l'obligation d'accepter des travaux de ce type qui, en plus de dégrader visuellement la copropriété, engendreront des nuisances par le passage de véhicules sur le côté de notre maison (le terrain faisant 150 m2) ? Dans le cas où nous y serions contraints, devons-nous supporter la moitié du coût de ces travaux qui ne nous apportent rien, au contraire ?

Merci de votre aide.

Sam

Par **talcoat**, le **16/02/2016** à **11:58**

Bonjour,

La situation vous oblige à un accord entre les deux copropriétaires pour toute action touchant l'ensemble immobilier.

Le régime de la copropriété nécessite la nomination d'un syndic (qui peut être l'un des deux copropriétaires) et le formalisme d'une AG pour décider de travaux.

A défaut, non seulement le copropriétaire qui aurait de son propre chef réalisé des travaux serait dans l'illégalité et pourrait être contraint d'une remise en état, mais aussi, il ne pourrait prétendre à partage des frais engagés.

Cordialement