



Création de servitude en copropriété

Par **Lunaisondete**, le **20/08/2024** à **11:08**

Bonjour à tous.

J'ai pour projet de scinder certains lots de stationnement pour les boxer. À l'occasion des travaux, deux copropriétaires voisins me demandent de passer une gaine de ventilation chacun de leurs lots vers l'extérieur, le long de notre mur mitoyen, traversant ainsi mes lots. C'est en effet techniquement la solution la plus simple.

Il faudrait pour ceci créer une servitude de passage. Faut-il voter cette servitude en assemblée générale extraordinaire puisque cette ventilation va déboucher sur une partie commune extérieure et qui supporte les frais liés à cette opération ? Y a-t-il une forme de compensation pour la création de servitude ?

Et d'une manière générale, est-ce une bonne chose que d'accorder une servitude ou faut-il aborder le sujet avec précaution car il va avoir des conséquences sur les futures cessions ?

J'ai essayé d'enoncer simplement. Je suis prêt à répondre aux questions de clarification, si besoin. Merci!

Par **beatles**, le **20/08/2024** à **11:28**

Bonjour,

Pourquoi quatre sujets pour le même objet ?

Cdt.

Par **Lunaisondete**, le **20/08/2024** à **11:43**

Bonjour

Par **Lunaisondete**, le **20/08/2024** à **15:06**

Cher beatles, puis-je vous vous faire amicalement remarquer que votre dictature censure toute erreur et agresse la présente démocratie?

Par **Lingénu**, le **20/08/2024** à **15:46**

Bonjour,

A la lumière des différents sujets que vous avez précédemment introduits, on comprend que les gaines pourraient passer sur les emplacements qui sont parties privatives mais aussi dans le couloir qui est partie commune spéciale aux propriétaires des emplacements.

Vous êtes actuellement propriétaire de tous les emplacements de sorte que vous êtes aussi actuellement le seul propriétaire de la partie commune spéciale.

Vous pouvez consentir une servitude sur vos parties privatives. Cela ne concerne pas le syndicat des copropriétaires et il n'y a pas lieu de soumettre le projet de ces servitudes à l'assemblée. Cependant, les gaines devant traverser le mur de l'immeuble pour déboucher à l'extérieur, cela affectera les parties communes ainsi que l'aspect extérieur de l'immeuble et, pour cela, les deux copropriétaires demandeurs devront solliciter l'autorisation de l'assemblée générale.

L'article 6-1A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 prohibant les servitudes sur une partie commune au profit d'un lot, vous ne pourrez pas consentir une servitude sur le couloir. Mais vous pouvez très bien donner une autorisation de passage des gaines sans employer le mot « *servitude* ». C'est peut-être jouer sur les mots mais cela préviendra d'éventuels futurs contentieux. Par exemple, s'il ne peut y avoir de servitudes sur des parties communes, il est tout à fait possible de poser des antennes privatives sur le toit de l'immeuble partie qui est partie commune, c'est même un droit.

Il vous appartient d'apprécier l'opportunité de satisfaire aux demandes de ces deux copropriétaires. Les servitudes ou autorisations que vous donnerez vous imposeront des obligations, c'est à vous d'en estimer les inconvénients. Si votre projet de transformation du parking fait l'objet de discussions, satisfaire les deux demandeurs pourrait être un bon moyen de vous assurer une absence d'opposition de leur part.

Vous pouvez très bien demander une compensation, financière ou non, par exemple l'engagement à ne pas s'opposer à votre projet de transformation. Logiquement, les frais induits sont à la charge des demandeurs. Vous avez le droit de donner le beurre sans donner en plus le prix du beurre.

Par **beatles**, le **20/08/2024** à **16:53**

Il faudrait éviter de réécrire la loi sur une soi-disant autorisation de passage et révolutionner le Code civil, en particulier l'article 686 :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

L'article 686 étant parfaitement clair, il n'a pas besoin d'être modifié par un quidam alors que depuis deux-cent-vingt ans, qu'il existe, il n'a pas été « retoqué » par un juge.

Une autorisation de passage (droit personnel non transmissible) à qui ?

Je pense que vous deviez prendre connaissance de [ce qu'est une servitude](#) (droit réel attaché au fonds et qui suit en quelque main qu'il passe).

De plus Lunaisondete ne nous a jamais dit qu'il existait des parties communes spéciales, puisque cette dite partie commune permet d'accéder à un espace technique de chaufferie... commune.

Comme j'avais répondu à ce dernier avant qu'il efface puis le rédige différemment son intervention, je réitère qu'au lieu de provoquer une éventuelle polémique, dans laquelle certain(s) ne manqueront pas de s'engouffrer, qu'il aurait mieux fait de taper « servitude » dans « Recherche » pour savoir si une servitude était possible en copropriété et au cas où, quel type (légale ou conventionnelle), et que toute personne raisonnable est réticente à acquérir un bien grevé d'une servitude.

Par **Lingénu**, le **20/08/2024** à **20:37**

[quote]

Une autorisation de passage (droit personnel non transmissible)

[/quote]

Rien n'empêche qu'un droit personnel soit transmissible.

Par **beatles**, le **20/08/2024** à **22:21**

Comme pour une autorisation de passage vous voulez réécrire la loi pour définir [un droit personnel](#) qui est une « convention » entre deux personnes contrairement [au droit réel](#) qui porte sur une chose.

Donc si vous accordez une autorisation de passage à un copropriétaire sur votre lot, ce droit s'éteint lors de la mutation d'un des bien de l'une des deux personnes contrairement à un droit réel tel une servitude.

Par **Lingénu**, le **20/08/2024** à **22:32**

Au lieu d'essayer de donner avec suffisance des leçons dont je n'ai que faire, vous feriez mieux de réfléchir aux diverses autorisations qui peuvent être données comme prévu à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, par exemple la pose d'une extraction de fumées pour les besoins de l'exploitation d'un restaurant ou la pose d'antennes sur le toit.

Par **beatles**, le **20/08/2024** à **22:45**

Sauf que cela concerne une partie commune et renvoie au b) de l'article 25..

Mais vous n'êtes pas à la première tentative de réécrire la loi comme [dans ce sujet](#) comme quoi le domaine privé d'un personne publique ou de l'Etat serait saisissable : Matignon par exemple.

Par **Lunaisondete**, le **21/08/2024** à **06:08**

Cher beatles,

la culture, c'est comme la confiture, moins on en a, plus on l'étalle!

Par **Lingénu**, le **21/08/2024** à **13:35**

[quote]

Sauf que cela concerne une partie commune et renvoie au b) de l'article 25..

[/quote]

La question concerne une partie commune spéciale et c'est bien parce qu'il s'agit d'une partie commune que je renvoie à la notion d'autorisation telle qu'elle est prévue à l'article 25.

Par **beatles**, le **21/08/2024** à **14:17**

Suite au sujet « [Statut d'une partie commune "entourée" dans une copropriété](#) » cette dite partie commune serait « *bordée que de lots appartenant tous à la même personne* » deviendrait une partie commune spéciale qui permet d'accéder à un espace technique de chaufferie (commune).

Si l'on revient au sujet « [Statut d'une partie commune "entourée" dans une copropriété](#) » et mes interventions du 18/08/2024 à 08:29, 08:39 et 09:46, l'on pourra constater que vous vous êtes livré à un plagiat maladroit de ces dernière dans votre intervention, du présent, le

20/08/2024 à 15:46, en oubliant que cette soi-disant partie commune spéciale, pour accéder à un [espace parking](#) sans limites physiques contrairement à un volume, soit, des [emplacements de stationnement dans un bâtiment collectif](#), ne pouvait pas l'être puisque, en plus, elle permettait d'accéder à un espace technique commun de chaufferie.

Par **Lunaisondete**, le **22/08/2024** à **05:43**

À toute personne lisant ce fil et essayant de recueillir des informations sur la création de servitudes : toutes les interventions de "beatles" sont basées sur une lecture trop rapide et erronée d'anciens posts.

[quote]

De plus, Lunaisondete ne nous a jamais dit qu'il existait des parties communes spéciales, puisque cette dite partie commune permet d'accéder à un espace technique de chaufferie... commune.

[/quote]

J'ai bien précisé qu'il existait une, pas des, partie commune spéciale. Par ailleurs, j'ai bien précisé que l'espace chaufferie se trouvait au sous-sol et que l'espace parking avec sa partie commune spéciale est au RDC.

Les réponses d'Ingénu étaient bien en accord avec la question.

Par **Lunaisondete**, le **22/08/2024** à **05:51**

L'on en arrive à penser que les interventions trop souvent hors sujet de "beatles" n'ont pas pour but d'aider à construire et comprendre, mais bien de s'opposer à toutes et tous pour satisfaire un ego ulcéreux et, nous ne le souhaitons pas, douloureux.

Le fait qu'il réponde à toute question sans avoir bien lu l'intitulé ni avoir pris le temps de la réflexion amène à conclure, sans place pour le doute, qu'il ne s'agit pas d'un professionnel du droit. Alors? Un personnage déguisé? Dans quel but ?

Sa signature, qui n'est pas un quelconque aphorisme, nous apporte la réponse : "La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie" est bien sa profession de foi, l'affirmation de son but ultime, son chant de bataille. Il nous reste donc la seule question possible à ce sombre personnage :

Ta maman sait-elle que tu passes tant de temps ici ?