



Droit de passage dans copro depuis parking

Par **Syndic Richemont**, le **09/06/2010** à **10:30**

Bonjour,

Syndic bénévole d'une petite copropriété dans un village d'environ 3000 habitants je m'interroge sur la rédaction d'un accord de droit de passage a l'intérieur de notre copropriété, accord passé entre la commune et les propriétaires des parts de la copro en novembre 1989. La copro est situé entre le parking et les commerces du village mais les commerce sont accessible directement par le parking en question.

Je cite :

"La servitude de droit de passage existante est maintenue au profit du terrain communal (terrain jouxtant la copro acquis par la commune pour y installer un parking municipal) tel que décrite dans l'acte de vente de la propriété x à la commune (29/01/1973)

Toutefois, à titre précaire, ce passage sera réservé uniquement aux piétons et pendant les heures d'ouverture décidées par le règlement de la copro"

Pourriez vous me "traduire" le terme "à titre précaire"

En effet entre 1973 - 1989 et aujourd'hui le village a doublé le nombre de ces résidents et la circulation au sein de la copro devient difficilement supportable et les dégradations nombreuses

La commune ne participant ni à l'entretien ni aux dépenses d'éclairage ou de déneigement nous souhaiterions dénoncer cet accord mais avant cela je voudrais en comprendre parfaitement les termes

Par avance merci de votre aide

Par **amajuris**, le **09/06/2010** à **13:59**

bonjour,

si je comprend bien il y a une servitude de droit de passage sur le terrain de la copropriété (fonds servant) et le parking de la commune (fonds dominant). il faut vérifier si cette servitude a été publiée au service des hypothèques.

cependant la servitude limite le passage aux piétons et pendant les heures d'ouverture prévu au règlement de la copropriété.

à mon avis, vu la servitude il n'y a aucune précarité sauf à comprendre que la copropriété peut interdire le passage pendant les heures de fermeture (portillon ?).

selon l'article 697 du code civil l'entretien est à la charge de celui qui profite de la servitude.

le fonds dominant (la commune) ne peut user user de la servitude que suivant son titre et ne peut l'aggraver.

pour supprimer la servitude il faut l'accord des 2 parties.

cordialement

Par **Syndic Richemont**, le **09/06/2010** à **15:27**

Merci pour la rapidité de cette réponse

juste un petit complément svp

1/ Je ne pense pas que cet accord ai été publié au service des hypothèque mais comment puis je le vérifier ?

Si ce n'est pas le cas qu'est ce que cela peut nous apporter (ou nous enlever) ?

2/ "selon l'article 697 du code civil l'entretien est à la charge de celui qui profite de la servitude" : cela signifie t il a votre avis que la commune devrait assurer l'entretien de ce passage (balayage et déneigement ?

Par avance merci pour votre aide

Par **fif64**, le **10/06/2010** à **09:08**

logiquement, un droit de passage peut se faire à toutes heures du jour et de la nuit, à pied ou par tout autre moyen de locomotion (automobile, cheval, motocyclette, etc.), par le propriétaire, ses invités, employés, etc....

Dans votre cas, le précaire vient du fait que ce droit de passage s'effectue uniquement à pied et durant certaines heures décidées par la copro.

Une servitude est consentie à titre réel et perpétuel. C'est à dire qu'elle appartient aux parcelles et non aux personnes, et surtout elle est immuable, sauf accord des deux parties.

Donc si la mairie refuse de donner son accord, il faudra aller au tribunal en expliquant vos raisons.

1/ Je ne pense pas que cet accord ai été publié au service des hypothèque mais comment puis je le vérifier ?

Si ce n'est pas le cas qu'est ce que cela peut nous apporter (ou nous enlever) ?

Une servitude est forcément publiée au bureau des hypothèques.

2/ "selon l'article 697 du code civil l'entretien est à la charge de celui qui profite de la servitude" : cela signifie t il a votre avis que la commune devrait assurer l'entretien de ce passage (balayage et déneigement ?

Effectivement, sauf si la servitude initiale le prévoyait autrement (pour cela il faut voir l'acte (29/01/1973)

Par **Syndic Richemont**, le **10/06/2010 à 10:56**

Encore merci de votre aide

Je transmet toutes ces informations aux copropriétaires