Droit de passage dans un garage - copropriété

Par steph04

bonjour
on a acheté une maison à 2 avec une collègue. j'ai acheté le haut de la villa, elle le bas. j'ai récupéré le garage dans lequel il y a les 2 compteurs d'eau et d'électricité : les siens et les miens
il y a donc un droit de passage pour elle dans mon garage car ils y a ses compteurs.
actuellement, je vends ma partie , soit le haut avec le garage, or, les futurs acquéreurs souhaitent faire enlever ce droit de passage. j'ai donc demandé à ma voisine de contacter enedis et le service des eaux pour procéder à un déplacement de ses compteurs chez elle. elle est ok (je vais payer moi...) mais elle doute car m'explique que si les compteurs seront chez elle, les fils électriques et conduits d'eau resteront chez moi donc elle voudrait maintenir ce droit de passage au cas où ?!!! au cas où, ce seront des entreprises qui pourront agir sur les fils ou conduits d'eau, pour moi cela n'implique pas de laisser ce droit de passage...c'est pareil pour les évacuations d'eaux usées qui se font sous la maison... j'ai un accès à une bouche dans le garage... là aussi cela va poser souci ?!
comment puis je faire ? mes futurs acquéreurs ont mis ce droit de passage à enlever en obligation pour la vente :(
pourriez vous me renseigner ?
je vous remercie !!!
bonne journée

Par isernon

bonjour,

la division d'une villa en 2 appartements en créant une copropriété pose toujours quelques soucis.

vous ne pourrez pas empécher que certains ouvrages parties communes traversent des parties privatives ce qui nécessite en cas d'intervention sur ces parties communes l'autorisation de son occupant qui ne peut pas l'interdir.

avez-vous un règlement de copropriété, une assurance pour les parties communes(murs, toiture, couloir, terrain... ?

salutations

Par AGeorges

Bonjour Steph,

A ma connaissance, il n'existe pas de droit de passage dans une copropriété, au sens usuel d'une servitude.

Ces notions sont définies au niveau du Règlement de Copropriété (disant qu'un copropriétaire ne peut pas empêcher l'accès à des éléments communs), voire même au niveau de la loi.
Cela est très classique en copropriété, comme par exemple l'accès à une colonne montante. Avec un seul étage, c'est plutôt réduit, mais si le dispositif légal est d'ordre public, vous ne pourrez rien un faire. ET il me semble que c'est bien le cas.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit de passage de l'autre copropriétaire dans le garage peut très bien être formalisé par acte notarié. Ce sera une servitude que vous mentionnerez dans l'acte de vente. En copropriété, une servitude peut être consentie sur un lot au profit d'un autre.

Par Rambotte

Bonjour.
Par curiosité, quels sont les intitulés des documents existant lors de l'acquisition ?
Existe-t-il un "état descriptif de division en lots de copropriété" ?
Existe-t-il un "état descriptif de division en lots de volume" ?
Existe-t-il un "règlement de copropriété" décrivant des parties privatives et des parties communes ?
Dans l'acte de vente où vous êtes désignés acquéreur, comment est désigne votre bien acquis ?
Par exemple, êtes-vous propriétaire du toit ?

Par AGeorges

Bonsoir,

Voici un texte de l'ADIL qui se prononce suite à une Cassation de 2004. J'ai dû rater cette mise à jour

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2004/existence-dune-servitude-en-copropriete/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2004/existence-dune-servitude-en-copropriete/[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il serait utile de vérifier si c'est vraiment une copropriété... ou bien est-ce une indivision ?

Par Nihilscio

j'ai acheté le haut de la villa, elle le bas
C'est donc une copropriété

Par AGeorges

Pour compléter les questions de Rambotte :

- Qu'en est-il du sol ?

La notion d'achat élimine l'indivision, certes, mais s'il n'y a pas de parties communes, ce n'est pas non plus une copropriété.

Par Rambotte

Possible, mais pas forcément, si le vendeur a divisé son bien en deux volumes*, le volume du haut, contenant le toit qui n'est donc pas une partie commune, et le volume du bas, contenant aussi le sol qui n'est donc pas une partie commune, avec constitution de servitudes pour les canalisations qui doivent nécessairement alimenter le volume du haut.
* ou trois, parce que le garage est probablement en bas...

Donc le préalable, c'est de connaître la situation juridique du bien. D'où les questions sur ce que sont les documents disponibles et les actes. Le mot copropriété n'ayant pas été écrit par steph.

Par Nihilscio

A supposer que la maison ait été divisée en volumes, ce que personne ne fait parce le plus naturel est la copropriété qui n'est jamais que le développement de l'ancien article 664 du code civil, le propriétaire du volume supérieur peut très bien convenir d'une servitude à son profit avec le propriétaire du volume du bas.

En pratique, il faut aller ensemble chez le notaire qui saura très bien quoi faire. Il suffit de lui expliquer ce que vous voulez.

Le statut juridique de la maison est indiqué sur votre acte d'achat.