



Droit de passage copropriété

Par **Sael 2012**, le **21/09/2018** à **11:15**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un bâtiment contenant 2 appartements depuis 7 ans. Sous l'appartement du premier étage, les copropriétaires jouissent d'un droit de passage voiture, ils passent sous le bâtiment pour se rendre à leurs logements au fond de la cour. Cet accès est possible grâce à un portail électrique. Ce dernier est en panne depuis 4 mois et il claque donc continuellement sur le bâtiment, ce qui est insupportable. Le syndic dit qu'ils n'ont pas les fonds nécessaires pour les réparations et ça reste donc en l'état. Sur l'acte notarial, c'est indiqué que les copropriétaires jouissent de ce droit sous réserve de l'entretien. Que puis-je faire ? Ça devient insupportable et si j'avance les frais de réparations, le syndic m'a informé qu'ils n'ont pas les fonds nécessaires à mon remboursement.
Merci de votre retour

Par **amajuris**, le **21/09/2018** à **12:09**

Bonjour,
Vous faites un courrier recommandé avec avis de réception au syndicat des copropriétaires adressé au syndic en mettant en demeure le syndicat des copropriétaires de faire le nécessaire pour supprimer les nuisances dues à la non-réparation du portail, en indiquant qu'à défaut de réparations, vous saisirez le juge compétent pour obtenir une ordonnance d'injonction de payer.
Vous pouvez faire constater cette nuisance par un huissier.
Salutations

Par **wolfram2**, le **21/09/2018** à **15:32**

Bonjour
La rédaction est très importante : est-il écrit qu'ils (ou sans doute que leur lot) dispose

du droit de passage. En application des art. 697 et 698 du C. civil, ils devront en supporter tous les frais d'entretien. Ou est-il réellement écrit qu'ils jouissent de ce droit sous réserve de l'entretien. Car dans ce dernier cas, cette clause est suspensive et s'ils n'assurent pas l'entretien de manière à ne pas contrevenir aux clauses du Rglmt de copro qui je suppose imposent de ne pas troubler la jouissance paisible des autres copropriétaires, leur droit de passage est suspendu jusqu'à réparation du portail.

Mais effectivement, c'est au syndic de faire respecter la tranquillité des copropriétaires. De préférence en application d'une décision d'AG.

Sous réserve de la composition de votre copro. Difficile si le copro du fonds de cour est majoritaire en tantièmes.

Bon courage et ténacité.

Wolfram