



Gestion de cour dans copropriété

Par **Patricklenoir**, le **06/05/2014** à **22:26**

Bonjour,
Je viens d'acquérir avec ma compagne notre premier bien immo. Il s'agit d'un corps de ferme divisé en 3. Nous sommes deux copropriétaires et nous avons la jouissance de la cour avec une place de parking chacun. Le 3ème lot est un appart en location avec un droit de passage. Et au fil des ans entre les différents propriétaires et sur autorisation du propriétaire il gare sa voiture dans la cour. L'acte de vente ne stipule rien de cela autre que le droit de passage. De plus il place ses poubelles dans la cour et cela n'est pas esthétique car nous voudrions aménager la cour d'une certaine manière avec autres copro. Quels pourraient être nos recours afin de faire comprendre à cette personne que nous aimerions qu'il enlève son véhicule et ses poubelles ?

Par **Lag0**, le **07/05/2014** à **08:13**

Bonjour,
S'agissant d'une copropriété, toutes les décisions doivent être prises par l'assemblée générale, en particulier l'aménagement de cette cour. Pour le locataire qui se gare dans la cour, si le règlement de copropriété ne prévoit pas qu'elle puisse servir de parking, il faut donc demander au copropriétaire bailleur de rappeler à son locataire qu'il doit respecter ce règlement.

Par **moisse**, le **07/05/2014** à **08:22**

Bonjour,
Pour mon information personnelle, combien d'habitants y a-t-il de copropriétaires exactement ? On évoque 2 copropriétaires, puis un peu plus loin " nous voudrions aménager

la cour d'une certaine manière avec autres copro." ce qui suppose une multitude supérieure à 2.

Par **Lag0**, le **07/05/2014 à 08:33**

J'ai cru comprendre qu'il y avait 3 copropriétaires, 2 résidents et un bailleur.

Par **Patricklenoir**, le **07/05/2014 à 08:41**

Bonjour.
Merci de vos réponses. Désolé de l'ambiguïté. Je me comprends quand je parle :).
Quand je parlais des autres copros, je pensai au couple qu'ils forment. Il n'y a ici bien que 2 copropriétaires donc pas de syndic ni d'ag et un locataire.
J'attends le retour du notaire pour savoir ce qui est exactement noté dans l'acte de vente.
Une solution serait donc de faire un syndic/assoc et instaurer un règlement intérieur ?

Par **moisse**, le **07/05/2014 à 10:09**

Mais en fait le locataire est bien locataire de quelqu'un.
Si ce n'est de vous, c'est donc de l'autre copropriétaire.
Alors je ne comprends pas pourquoi il y a un problème dans les aménagements envisagés conjointement avec l'autre (au pluriel car en couple) copropriétaire.
Quoiqu'il en soit les droits du locataire ne sont pas supérieurs à celui de son bailleur, qui ne dispose que d'une autorisation de passage.

Par **mariemadeleine**, le **07/05/2014 à 10:41**

Bonjour
Je récapitule ce que voulait dire mon conjoint car je crois que tout le monde s'embrouille du coup :
Il s'agit d'une copropriété avec 2 copropriétaires (nous+nos voisins).
La maison comporte 2 appartements et une cour.
Par cette cour, un droit de passage existe vers une autre propriété en location (un appartement) qui appartient quelqu'un d'autre, or de la copro. Cet appartement est imbriqué dans la maison, ce qui complique les choses.
La cour nous appartient.
Avant la division en copro pour nous, il y avait donc 2 propriétaires dans le bâtiment : un pour notre maison+cour, un pour l'appartement en location.
Celui de l'appart a un droit de passage pour travaux sur façade, toiture, etc.
Avec le temps, il a ouvert illégalement une porte sur la cour, puis négocié à l'amiable un stationnement dans la cour avec l'ancien propriétaire.
Aujourd'hui, nous souhaiterions donc récupérer la jouissance de la cour. Conserver au locataire (qui je le répète n'est pas le notre ni celui de nos copropriétaires) le droit de passage, lui laisser le droit de mettre ses poubelles mais virer sa voiture, qui nous gêne pour garer les nôtres et aménager agréablement cette cour.
Nous avons l'impression que les accords verbaux sont devenus loi.
De quelle façon pouvons-nous nous débarrasser de cet acquis ?
Attendre que le locataire parte et négocier avec le proprio de l'appart ?
Faire inscrire quelque chose légalement quelque part ? mais où ?

Par **mariemadeleine**, le **07/05/2014 à 10:59**

J'ajoute que nous et nos copropriétaires sommes sur la même longueur d'onde à ce sujet.
Et qu'il y a sans doute copinage entre le notaire du coin et l'autre propriétaire, qui est un "gros" propriétaire foncier de la ville.

Par **moisse**, le **07/05/2014 à 11:44**

Une servitude de droit d'échelle n'est pas une servitude de passage.
Il faut donc se référer à l'acte notarié qui a établi cette servitude, servitude reprise et décrite dans votre propre acte d'achat.
Vous pouvez demander la fermeture de la porte, on ne peut pas ouvrir en limite sur l'héritage voisin. C'est une voie de fait.
Comme cela plus de porte, plus de passage.
On est en droit de penser que le local en question possède un autre accès et qu'il n'y a donc pas un enclavement.

Par **Lag0**, le **07/05/2014 à 13:16**

Bonjour,
Et même s'il existe bien une servitude de passage (je n'arrive pas bien à comprendre !), la jurisprudence est constante en la matière, une servitude de passage n'est pas une servitude de stationnement. Le voisin, même avec un droit de passage, n'a aucun droit de stationner ou d'entreposer ses affaires (poubelles) sur l'assiette de la servitude (ou à côté de celle-ci).
Quant à la porte, s'il existe bien une servitude de passage, il est normal qu'elle existe.

Par **Lag0**, le **07/05/2014 à 13:18**

[citation]Il n'y a ici bien que 2 copropriétaires donc pas de syndic ni d'ag[/citation]
Cas le plus défavorable existant, la copro à 2 copropriétaires !
Mais ceci n'empêche pas l'obligation du syndic et des AG, la loi ne fait pas de différence entre une copropriété à 2 ou à 2000.

Par **mariemadeleine**, le **07/05/2014 à 13:29**

Merci de vos réponses.
Nous souhaitons valoriser notre propriété et donc régler ce problème ; mais je crois, vous nous le confirmez un peu, que cela ne se fera pas sans conflit de voisinage et de manière ferme afin de faire valoir notre bon droit...
Par contre je ne crois pas qu'il y ait d'obligation de syndic pour 2 propriétaires. On ne nous a rien signalé en ce sens.
Il y a un règlement de copropriété et une division aux tantièmes (auquel j'avoue ne pas comprendre grand chose ; je sais juste que nous avons en résumé environ 60% de la propriété) ; Et pour le moment de bonnes relations cordiales ; mais c'est tout

Par **Lag0**, le **07/05/2014** à **13:34**

Il y a obligation d'un syndic [fluo]**pour toute copropriété**[/fluo] !
Voir par exemple :
<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2608.xhtml>
Chaque copropriété doit être doté d'un syndic pour l'administrer.
Il n'y a pas de condition de taille !

Par **mariemadeleine**, le **07/05/2014** à **14:07**

ah oui ?
La gestion se faisait jusque là de façon amiable, les travaux à la sueur de chacun et un peu à la petite semaine...
Mais si on doit gérer notre problème, cela va peut-être devenir nécessaire.
C'est une obligation récente liée à la loi Alur ?

Par **Lag0**, le **07/05/2014** à **14:16**

Non, cela a toujours été ainsi !
Le syndic peut être bénévole et élu parmi les 2 copropriétaires...