



Quels droits pour une cour dans une copropriété ?

Par **OLH**, le **07/09/2020** à **08:58**

Bonjour,

Je suis l'un des 3 copropriétaires et syndic bénévole d'un petit ensemble immobilier (composé de 3 petits bâtiments) divisé en 11 lots faisant l'objet d'un règlement de copropriété.

L'état descriptif de l'ensemble immobilier est :

- Un bâtiment A appartenant au copropriétaire 1
- Un bâtiment B appartenant au copropriétaire 1
- Un bâtiment C dont
 - Le rez-de-chaussée appartient au copropriétaire 1
 - Le 1er étage appartient au copropriétaire 2
 - Les 2ème et 3ème étages appartiennent au copropriétaire 3

L'ensemble de bâtiments est accessible uniquement par une cour de 70m² appartenant au copropriétaire 1.

Dans les bâtiments A, B et C (RDC), le copropriétaire 1 y exerce des activités commerciales (pâtisserie et laboratoire de préparation).

La cour a été achetée par le copropriétaire 1 et est grevée par des servitudes de passage pour accéder aux bâtiments A, B et C.

En différents endroits de la cour se trouvent :

- Des regards techniques pour les systèmes d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées du bâtiment C
- Les compteurs de gaz des appartements du bâtiment C

Mes questions sont :

- Le copropriétaire 1 peut-il délimiter la cour comme bon lui semble, peut-il y installer une structure légère type abris jardin de son propre chef ou une structure lourde ?
- Le copropriétaire 1 peut-il réduire la surface au sol de la cour pour faire une extension d'un bâtiment ou une véranda ?
- Le copropriétaire 1 peut-il détruire un de ses bâtiments pour refaire un immeuble ? Si oui, y'a-t-il des limites à ce nouveau bâtiment ?
- Le copropriétaire 1 peut-il utiliser la cour pour y faire une activité commerciale (ex : terrasse pour salon de thé, point de retrait pour des commandes etc...) ?

Enfin, sachant que la cour est l'unique accès au bâtiment, quelle doit être la largeur minimale de la servitude de passage ?

Merci d'avance pour votre aide sur toutes mes interrogations

Par **amajuris**, le **07/09/2020** à **10:12**

bonjour, je comprends que le copropriétaire 1 est le seul propriétaire de cette cour qui est donc une partie privative et non une partie commune à jouissance privative. Si cette cour est la propriété exclusive du copropriétaire 1, il a donc les droits et obligations d'un propriétaire qui demeurent même en présence de droits de passages. Un titre de servitude de passage doit mentionner les caractéristiques de ce droit de passage, son trace, sa largeur, ses conditions d'utilisations en tout temps à pied ou en voiture.... le propriétaire du fonds devant la servitude ne peut rien faire qui la rende plus incommode. salutations