



## Cour commune sous escalier privatif

Par **Ganyman**, le **09/03/2022** à **22:11**

Bonsoir,

Je suis devenu copropriétaire il y a quelques mois dans une petite copropriété (avec seulement 2 copropriétaires). A ce jour, il n'y a pas de règlement de copropriété ni même de syndicat de copropriétaire ou de syndic. Je sais que c'est obligatoire même pour les petites copropriétés et, avant d'entamer les démarches, je cherche donc à me renseigner car j'ai un voisin qui est dans la copropriété depuis très longtemps et qui semble croire que son antériorité lui confère des droits plus importants que les miens.

Bref, je vous expose mon problème. La copropriété est composée de 2 bâtiments (celui du voisin et le mien) qui sont séparés par une petite cour commune. Nous avons chacun un jardin privatif au fond de la copropriété. Le bâtiment de mon voisin est composé d'un garage au rez-de-chaussée auquel il accède par la rue. Son logement est au 1er étage au-dessus du garage. Il y accède par un escalier privatif dont l'accès se fait par la cour commune. Le haut de cet escalier est complété par un palier extérieur qui est donc au-dessus de la cour commune (au niveau du 1er étage de son bâtiment donc).

Dans la cour commune, sous son palier, il entrepose diverses affaires de jardinage ainsi que ses bacs de poubelles. En arrivant, et en l'absence de règlement de copropriété, je me suis donc dit que je pouvais entreposer mes bacs de poubelle dans cette cour commune puisqu'il stocke les siennes au même endroit. Sauf que mon voisin a décrété que le bruit des poubelles le dérangeait et qu'il fallait donc que je stocke mes bacs dans mon jardin juste devant ma terrasse (privée). Niveau hygiène, sanitaire et esthétique, c'est pas terrible !

Si j'ai bien compris les textes de lois que j'ai consulté, j'ai tout autant le droit d'utiliser la cour commune que lui pour y stocker mes poubelles à partir du moment où cela ne gêne pas le passage ? La partie de la cour commune qui est sous son palier privatif reste bien commune ? Elle ne devient pas privative pour lui sous prétexte que son palier se trouve au-dessus ? Puisqu'il me demande de mettre mes bacs dans mon jardin privatif, je suis donc en droit de lui demander de faire de même ?

Par **youris**, le **10/03/2022** à **10:18**

bonjour,

si vous n'avez pas de règlement de copropriété, il va être difficile de déterminer les parties

communes et les parties privatives ainsi que le fonctionnement de votre copropriété, avez-vous un état descriptif de division ?

par principe, une copropriété à 2 est ingérable car les 2 copropriétaires disposent des mêmes tantièmes.

sur la copropriété à 2 copropriétaires, voir les liens ci-dessous :

[copropriété à 2 copropriétaires](#)

[des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes](#)

salutations

Par **beatles**, le 10/03/2022 à 13:51

Bonjour,

Il faudrait savoir de quand date cette dite copropriété.

Cdt.

Par **Ganyman**, le 10/03/2022 à 14:58

Le règlement de copropriété a été effectué en 1973. Les parties communes et privatives sont précisées dans l'acte de vente notarial. Elles sont telles que je les ai décrites dans mon 1er message. Pour résumer ma question, la partie d'une cour commune au RDC qui se trouve en dessous d'un palier privatif accolée au 1er étage est-elle toujours considérée comme commune ?

Par **Ganyman**, le 10/03/2022 à 16:22

Après avoir consulté les liens de youris, j'ai une nouvelle question. Dans l'acte de vente, mon bien est composé de 5 lots qui constituent mon habitation. Le total représente 5000/10millième. Je suppose donc que cela correspond à la moitié des lots de la copropriété et que c'est mon voisin qui possède l'autre moitié et que cela nous rend donc égalitaire sur les décisions ?

Par **beatles**, le 11/03/2022 à 09:56

Au vu des textes d'urbanisme de 1973 votre soi-disant copropriété est une magouille pour détourner les règles sur les lotissements (habitation individuelle composée de plusieurs lots)

pour faire passer un ensemble immobilier (II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965) en groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes (I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Sortir de cette situation serait trop compliqué pour si peu de chose ; donc vous usez de cette partie commune de la même façon que votre voisin et s'il n'est pas content vous lui répondez qu'il a toujours le loisir de saisir le tribunal judiciaire.

Par **Ganyman**, le **11/03/2022** à **23:45**

Merci beatles. C'est bien ce qu'il me semblait pour la partie commune mais je préférais en avoir le coeur net.

A l'origine, l'ensemble immobilier (composé de 2 bâtiments) est une propriété familiale qui est devenue une copropriété quand la moitié de l'ensemble immobilier a été revendu suite à un décès d'un membre de la famille (en 1973 quand le règlement de copropriété comprenant les divisions a été établi).

Par **Artungbaby**, le **04/03/2024** à **11:03**

Bonjour

Je pense que la partie sous le palier de votre voisin est privative : sauf erreur de ma part elle constitue l'emprise de son escalier

Par **Ganyman**, le **04/03/2024** à **18:45**

Je conclus cette discussion suite au dernier message car cette histoire est terminée puisque mon voisin a finalement accepté que je mette nos poubelles sous son escalier.