



## Droit d'usage exclusif sur une partie de cour commune

Par **Axel39**, le **22/05/2020** à **10:51**

Bonjour. Je suis propriétaire occupant dans une copropriété. 2 des propriétaires de notre copropriété ont un espace cloisonné (l'un par un muret , l'autre par une haie) sur la cour commune conformément à un acte notarié remontant aux années 1950 par la mention "accès à usage unique au jardinet". Il n'est pas indiqué que cet accès est permanent et nulle part, dans les divers actes préalables ou postérieurs ni sur un quelconque document, la surface de ce jardinet n'est décrite. Ma question est : peut-on contester la taille du jardinet tel qu'actuellement délimité ? Peut-on, sur réunion des copropriétaires, voter une réduction de la surface de ce jardinet, voire sa suppression ? Le muret "en dur" de l'un des co-propriétaires pour matérialiser ce jardinet est-il légal ? Je précise qu'aucun syndic n'existe pour cette copropriété, bien qu'il soit stipulé dans les actes notariés qu'il en faut un.

Par **youris**, le **22/05/2020** à **11:26**

bonjour,

que dit votre règlement de copropriété sur ce sujet ainsi que l'état descriptif de division.

Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et gérer les finances de la copropriété. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel choisi parmi les copropriétaires.

qui gère les dépenses liées aux parties communes de votre copropriété ?

je vous conseille avant toute démarche de faire une assemblée générale pour choisir un syndic.

salutations

Par **Axel39**, le **23/05/2020** à **13:37**

Bonjour,

Il s'agit d'une petite copropriété à l'esprit "cool", conviviale, n'ayant aucun bâtiment commun à entretenir, si ce n'est un portail d'entrée pour voitures, et une cour. Et la gestion des poubelles à effectuer. D'où le fait que jusqu'à présent un syndic en bonne et due forme n'était pas nécessaire, nous nous entendions de manière informelle sur ces choses.

Nous n'avons pas de règlement de copro en tant que tel, à ma connaissance, mais uniquement les actes notariés successifs qui décrivent les lots de bâtiments qui à l'origine appartenaient à la même personne mais qui au fil des décennies ont été vendus de façon individuelle et donc pour lesquels il a fallu décrire ces lots.

Ce sont dans ces actes notariés qu'est indiquée la mention "jouissance exclusive du jardinet", indiquée dans le chapitre décrivant chacun des 2 lots.

Et c'est bien en raison du côté vague et imprécis de cette unique mention (autant sur la superficie que sur la durée : aucune mention de temporalité n'est indiquée) laconique que, n'ayant aucune notion de droit immobilier, je pose cette question sur ce forum.

Pour que ce soit bien clair, ces espaces ont été "pris" sur la cour commune et en restent la propriété de la co-propriété, et cela se voit bien quand on consulte le cadastre.

**LES PROPRIETAIRES DE N'IMPORTE QUEL ESPACE N'ONT-ILS PAS LE DROIT DE REMETTRE EN CAUSE UN DROIT D'USAGE QU'ILS ONT OCTROYE ?**

Au vu de l'absence d'éléments descriptifs sur leur zonage sur les actes notariés, ni sur aucun autre document à notre connaissance (compte-rendu d'AG de copropriétaires...), peut-on remettre en cause leur validité, conformité, telles qu'elles sont matérialisées aujourd'hui ?

Car, pour expliquer la motivation de cette question, ce qui devraient être des "jardins" sont dans les faits des espaces clos, privés, d'une belle superficie (chacune d'elles occupent environ 20 mètres carrés soit, à elles-deux, 1/3 de la cour commune de la copropriété) dont la surface a donc été déterminée de manière semble-t-il arbitraire et sans concertation, il y a plusieurs décennies par les propriétaires précédents.

L'une est délimitée par une simple haie, l'autre par un muret en béton surplombé de barreaux et d'une porte en fer fermant à clé.

Faisant de ces jardins de véritables cours privées et "inamovibles", et non (selon moi) de simples "jardins à usages exclusifs".

Pour ce qui est de la question du syndic bénévole, merci pour votre réponse mais ma question porte d'abord sur cette affaire de jardin.

Dans l'attente de réponses.

Merci

Par **youris**, le **23/05/2020** à **13:57**

il doit bien exister des parties communes (et des parties privées), comme le sol, les murs

des bâtiments, la toiture qui sont des parties communes à entretenir et à assurer.

vous écrivez:

" LES PROPRIETAIRES DE N'IMPORTE QUEL ESPACE N'ONT-ILS PAS LE DROIT DE REMETTRE EN CAUSE UN DROIT D'USAGE QU'ILS ONT OCTROYE ? "

il faut être précis, de quelle manière ce droit d'usage, donc à priori sur une partie commune de la copropriété, a-t-il été accordé et sur quel document ?

La Cour de cassation affirme régulièrement que le **droit de jouissance privatif sur une partie commune** d'un immeuble en copropriété est un droit réel et perpétuel.

si ces surfaces ont été privatisées par certains copropriétaires depuis des décennies, ils pourraient en revendiquer la propriété par l'application de la prescription acquisitive.

Par **Axel39**, le **24/05/2020 à 18:58**

Bonjour

Merci pour vos réponse.

Comme je vous l'ai écrit, concernant ces jardinets, il n'existe aucun autre document, aucune autre trace écrite que l'acte notarié décrivant les différents lots de la copropriété et où il est fait mention qu'une seule fois à ces jardinets sous la mention "jouissance exclusive du jardinet". Aucune autre mention nulle part que ces 4 mots ; aucune description de leur surface ou disposition par rapport au cadastre. Et j'aurais besoin de réponse sur 3 questions, 2 déjà posées et une nouvelle :

- 1) étant donné qu'aucune mention ni plan n'indique la surface qu'est censée couvrir ce jardinet, par quel moyen peut-on se prévenir que les propriétaires des lots ayant cette "jouissance exclusive" n'étendent pas encore la surface de ce jardinet ? Peut-on prendre des photos de ces jardinets afin qu'elles soient recevables en cas de futur litige quant à une modification de leur surface ou disposition ?
- 2) Le cloisonnement d'un des 2 jardinets par un mur en béton et un portillon en métal fermant à clé rendant impossible son accès par des tiers, et faisant de ce jardinet un espace réellement privé , est-il légal ?
- 3) Vous parlez d'une éventuelle "prescription acquisitive" : au bout de combien d'années cette prescription devient possible ? Et par "acquisitive" cela ceut -il dire que l'usage exclusif se mue en propriété , c'est-à-dire que ces jardinets ne seraient plus la propriété de la copropriété, mais deviendraient la propriété de ceux qui en avaient jusqu'à présent qu'une jouissance exclusive ?

D'avance merci.

Par **Axel39**, le **27/05/2020** à **08:57**

Merci beaucoup pour ces dernières réponses qui apportent des éléments + précis de légalité et lèvent certains de mes doutes. Il s'agit bien du règlement de copropriété dont je parle, si on entend par "règlement de copropriété" les actes notariés successifs, seuls écrits en notre possession, visant à décrire les lots de la copropriété et leur usage (mentions liées aux usages exclusifs ; rappel qu'il ne doit pas y avoir de nuisance sonore sur les communs y compris ces jardinets...).

Je précise que ces actes notariés datent d'environ 1950 et n'y est indiqué ni annexé aucun plan. C'est tout le problème, concernant ma question sur ces jardinets.

Par ailleurs vous rappelez "*Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire*".

"Possession continue" ? Je ne sais pas, je vais me renseigner

"Paisible" : c'est-à-dire ?

"Non équivoque" : en l'absence de plan, et à défaut de photos qui pourraient prouver que le jardinet en l'état actuel fait bien la même surface qu'au moment où sa jouissance exclusive a été attribuée, on peut dire qu'il est équivoque, non ? C'est là le point essentiel de ce sujet.

Merci encore.

Par **r.marie**, le **22/12/2022** à **21:55**

bonjour a tous

j'habite une copropriété , nous sommes 6

un nouveau propriétaire arrive voila la galère qui commence

nous sommes 6 petites maisons construite autour d'une cour ( partie commune a tous)  
puisque c'est l'accès pour rentrer chez nous

ce nouveau propriétaire a selon ces papiers du notaire une jouissance de 1.20 m dans cette cour

a t'il le droit de jouir de ce droit sur une partie commune a tous

merci de vos réponse

Par **youris**, le **23/12/2022** à **10:07**

bonjour,

que dit votre règlement de copropriété sur ce sujet ?

si cela est mentionné sur l'acte notarié de votre voisin, c'est que le notaire a trouvé l'origine de cette jouissance privative.

demandez à votre voisin de vous présenter ce document.

salutations

Par **Visiteur**, le **23/12/2022** à **12:01**

Bonjour @ ts,

En effet, mais il faudrait préciser ces 1,20m, profondeur je suppose, mais sur quelle largeur ?

Et pourquoi un et pas les autres ?

Il serait intéressant de vous réunir, pour savoir si un autre copropriétaire a le même type de clause dans son acte d'acquisition.

Par **Visiteur**, le **23/12/2022** à **13:06**

Bonjour,

Est-ce vraiment une copropriété (= toutes les maisons sont construites sur une seule parcelle) ? Ou bien une servitude de cour commune (et chaque maison a sa propre parcelle, la cour étant une autre parcelle) ?