



Copropriété de sol et droits

Par **Panameo**, le 19/08/2010 à 13:58

Bonjour à tous,

Ma situation est la suivante: Je possède une maison de ville dont une partie est située au dessus d'un porche. Je suis donc bien évidemment en copropriété de sol sur cette partie située sous ma maison, comme indiqué sur l'acte notarié, sans aucune règle fixée.

Ce porche donne accès à une propriété ne m'appartenant pas, avec un vaste terrain.

Mes voisins se servent de leur terrain pour "stocker" des voitures. Je n'en connais pas l'usage, mais le fait est que dans la journée circulent de nombreuses voitures. Ce qui provoque dans ma maison des désagréments (bruits, tremblements, etc, etc...). N'étant pas d'une nature discrète, ils ferment bruyamment la vieille porte du porche ce qui, là aussi, provoquent des désagréments.

Des camionnettes font également des "va et vient" pour déposer des objets divers et aussi variés qu'encombrants.

A noter que tout cela se passe la journée (rien à signaler la nuit, pour l'instant) et qu'aucune activité commerciale concernant notre voisin ne nous a été signalée lors de l'achat de la maison.

Ma question est la suivante: J'imagine que mon voisin fait ce qu'il veut sur son terrain, mais peut-il utiliser comme il le souhaite le porche ? D'autres véhicules que le sien peuvent-ils circuler sous le porche ? Le droit de passage ne lui ait il pas réservé (à lui uniquement) ?

Et une question subsidiaire pour finir ce long post (désolé): Ne devrions-nous pas également posséder une clef de la porte du porche ? Nous n'en avons pas. Ayant constaté une fissure qui se créait sur notre mur, nous n'avons même pas pu faire intervenir un expert pour qu'il constate la fissure.

Vous remerciant de votre attention.

Cordialement

Olivier

Par **Domil**, le 19/08/2010 à 19:32

Le droit de passage est pour se rendre dans le fond enclavé, peu importe qui (vous imaginez pouvoir interdire qu'ils reçoivent des amis, que le médecin vienne ?) On peut voir des choses droles dans de vieilles servitudes (comme le droit de passer en brouette uniquement) mais pas sélectionner qui a le droit d'entrer chez son voisin (ça serait une atteinte aux droits fondamentaux)

Quant à la porte, vu ce que vous décrivez, elle aurait le statut de partie commune à usage privatif (comme un balcon dans un immeuble). C'est la porte pour entrer chez le voisin, il n'y a aucune partie commune après cette porte, donc vous n'avez pas de motif d'avoir la clé. Sauf si vous avez une partie commune non à usage privatif après la porte évidemment

Pour le reste, vous pouvez voir si c'est un trouble anormal du voisinage ou allez voir en mairie (une casse auto ça exige des autorisations - voir si ce stockage est en contradiction avec un règlement municipal)

Par **Panameo**, le **20/08/2010** à **12:45**

Bonjour Domil,

Merci de votre réponse qui est très claire !

Toutefois j'aimerais avoir une précision. Effectivement, le porche ne donne pas accès à une partie commune, mais il y a un mur et un plafond m'appartenant, et au delà du porche il y a l'arrière de ma maison.

Autrement dit, si je ne peux pas obtenir de clés, je ne peux prévoir aucun travaux d'entretien sur un de ces éléments. Dans l'exemple que je cite, je ne peux même pas faire venir un artisan pour faire un devis concernant la fissure sur le plafond du porche. J'ai eu un problème d'antenne satellite (mur arrière de ma maison), je n'ai pu obtenir qu'on m'ouvre le porche qu'après tractation avec le voisin, alors que personnellement cela me semble logique de pouvoir accéder au mur de ma maison.

Vous remerciant de votre attention.

Cordialement

Olivier

Par **camilleblanc**, le **20/08/2010** à **13:35**

Bonjour Olivier,

Si vous ne l'avez pas déjà fait, vous pourriez vous renseigner, sur internet notamment, sur "la servitude de tour d'échelle.

Cordialement.

Camille Blanc

Par **Domil**, le **20/08/2010** à **14:14**

C'est le même problème quand on a un mur en limite de propriété.

Lisez ça

<http://www.village-justice.com/articles/servitude-echelle-Christophe,7163.html>

Quant à la parabole, vous n'aviez qu'à pas l'installer à un endroit inaccessible de votre propriété. Ce n'est pas un motif pour le "tour d'échelle"