Image not found or type unknown

Entretien fosse septique

Par **Anthony83300**, le **04/11/2018** à **05:34**

Bonjour
Nous habitons une petite copropriété horizontale .nous sommes 6 coproprietaires. Je suis le syndic bénévole. Notre fosse septique est installée sur le terrain d un coproprietaire qui ne vient se très rarement(15jours par an) cette fosse commence à se faire envahir de bambous car l entretien de la végétation de ce terrain est très sommaire . Il y a de gros risques pour notre fosse . J ai déjà tout coupé plusieurs fois mais bien sûr cela repart fort car il faudrait de plus gros travaux nous en avons donc parlé avec le coproprietaire concerne qui ne voit pas la chose du même oeil car il nous dit que c est A la copropriété de s en occupe ... Je voudrais savoir qui a tord et qui a raison.

Merci d avance pour vos réponses .

Cordialement .

Anthony

Par **beatles**, le **04/11/2018** à **11:36**

Bonjour,

Existe-t-il, à part les terrains composant les soi-disant lots, des parties de terrain réservées à l'usage de tous les soi-disant copropriétaires ?

Cdt.

Par **youris**, le **04/11/2018** à **12:12**

bonjour,
s'il s'agit d'un partie commune à jouissance exclusif par un copropriétaire , il devrait l'entretenir, en application de votre règlement de copropriété en particulier le respect de l'harmonie de la copropriété.
l'article 10 de la loi 65-557 indique:
"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments

présentent à l'égard de chaque lot."
salutations

Par **Anthony83300**, le **04/11/2018** à **13:29**

Bonjour Beatles

Nous disposons chacun de petits terrains a jouissance exclusive .le reste du terrain de la copro (les parties communes) ne sont affectées qu au stationnement de nos véhicule (car enclavé entre des pins etc .

Youris ,merci pour votre réponse.

Car effectivement ce coproprietaire nous dit maintenant que nous devons tous faire des travaux pour protéger notre fosse a tous (qui se trouve donc sur en terrain) mais ce que je comprends plutôt dans ses propros c est qu il veux qu on lui entretienne son jardin 11mois sur 12 .

Par **youris**, le **04/11/2018** à **13:42**

puisqu'il a la jouissance exclusive de son jardin, vous n'avez même pas le droit d'y mettre les pieds sans son autorisation et l'entretien lui incombe, comme un locataire doit entretenir le bien loué.

Par **Anthony83300**, le **04/11/2018** à **13:50**

Youris merci . Une dernière question . L accès du vide sanitaire commun a nos maisons nous fait obligatoirement passer par son terrain pour y accéder. Qu importe la procédure lancée pour la fosse il ne pourrait pas par la suite nous en interdire l accès ?

Par **youris**, le **04/11/2018** à **14:12**

cela est prévu par l'article 9 de la loi 65-557 qui prévoit:
" .....
Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.
.....
Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité."

Par **Anthony83300**, le **04/11/2018** à **15:29**

Mille merci youris

Par **beatles**, le **04/11/2018** à **15:53**

L'accès aux parties affectées au stationnement se fait comment ? Voie privée ou voie publique) ?

Par **Anthony83300**, le **04/11/2018** à **18:51**

Alors Beatles l accès au stationnement se fait via une voie publique

Par **beatles**, le **05/11/2018** à **17:54**

Et ces emplacements de stationnement sont-ils attribués à des lots en particuliers ? Sont-ils contigus de ces derniers ?

Ces questions sont importantes car la PACA est le berceau des lotissements STEMMER (Bernard de son prénom et niçois avocat et et ancien notaire) qui sont de fausses copropriétés condamnées par la justice administrative.

Les parties communes en copropriété sont en indivision forcée perpétuelle et sont jurisprudentiellement exclusives du régime du droit commun de l'indivision (articles 815 et suivants du Code civil).

Jurisprudentiellement l'indivision forcée et perpétuelle s'applique aux biens indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres
biens appartenant à des propriétaires différents, en constituent l'accessoire indispensable.

Vos terrains, soi-disant parties communes, à jouissance exclusive ne sont donc pas en indivision forcée !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ils ne pourraient être soumis qu'au régime commun de l'indivision... mais cela est illégal !

Pour la jurisprudence administrative : Le régime de la gestion du sol en copropriété horizontale comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant !

Article 2 de la loi du 10 juillet 1965 : Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Vos terrain (immeubles non bâtis) ne pouvant pas être des parties communes obligatoirement en indivision forcée, ils ne peuvent être que des parties privatives aux même titre qu'un appartement dans un bâtiment (immeuble bâti) collectif et non commun !

Article 1101 du Code civil : Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

Article 1102 du Code civil : Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

Conclusion l'on ne peut pas mettre n'importe quoi dans un règlement de copropriété comme des parties communes soumises au régime commun de l'indivision !

La loi doit être interprétée comme en décide la jurisprudence !

Par **jeremy johnass**, le **26/12/2018** à **18:22**

Bonjour à tous,

Permettez-moi cette réflexion:
Un co-propriétaire a la jouissance exclusive du terrain mais seulement en "surface".
La fosse est commune à vous tous et elle est enterrée !

Les bambous risquent d'endommager ou boucher les drains d'évacuation: Cela peut entrainer un risque sanitaire où le responsable sera la Co-pro.

La SPANC peut vous guider et aussi intervenir en urgence pour éviter une pollution de la nappe.

Cdt, JJ.

Par **beatles**, le **27/12/2018** à **08:23**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Venant d'un professionnel je ne mets pas en doute votre diagnostic sur les conséquences ; en revanche votre définition de la copropriété horizontale (la vraie et non la dite Stemmer) est innexacte.

La jouissance exclusive de la seule surface d'un terrain cela s'appelle un droit de superficie, répertorié « SO » (sol) au fichier immobilier, dont le bénéficiaire est appellé superficiaire, ce qui implique que le propriétaire du sol et du dessous est le tréfoncier, repertorié « TR » (tréfond) au fichier immobilier.

Sachant qu'une copropriété fait l'objet d'un état descriptif de division je vous invite à consulter l'article 7 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731). Vous constaterez que plusieurs droits de superficie, étant considérés comme un changement de limite, ne font pas l'objet d'un état descriptif de division, ce qui signifie que le droit de superficie est exclusif de la copropriété.

Le droit de superficie découle des articles 552 et 553 du Code civil, ce qui sigifirait, si l'on vous suit, que chaque copropriétaire détient un droit de superficie, en tant que superficiaire, sur le terrain composant son lot, et, que les copropriétaires seraient ensembles indivisaires tréfonciers de l'assiette de la copropriété. Cela ressemble fortement à la méthode Stemmer prohibée par la jurisprudence tant administrative que juduciaire.

Si vous consultez un relevé de la publicité foncière et en particulier la fiche immeuble d'un lot, voir les articles 1 à 12 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=20181221), vous pourrez constater, dans le tableau I, que la dscription d'un lot de copropriété horizontale comprend : la contenance (en m²), la nature du lot (pavillon) et les tantièmes ; qu'un couple de copropriétaires fait l'acquisition de son lot en « PI » (indivision en pleine propriété) ou en « TP » (toute propriété) s'il n'y a pas communauté, de plus en complément il est précisé *« acquisition de la totalité en pleine propriété à concurrence de moitié chacun »* ; soit *« acquisition de la totalité en pleine propriété »*.

Pour terminer que ce soit en propriété (fragmentation de l'unité foncière d'origine) ou en jouissance (sans fragmentation mais complétée par un état descriptif de division) nous avons toujours à faire à une division foncière de la propriété du sol, sauf que dans le premier cas il y a changement de limite, et, dans le second il n'y a pas changement de limite mais établissement d'un état descriptif de division pour compléter le cadastre.

Vous pourrez arriver à cette conclusion en faisant la synthèse de l'article 7 du décret 55-22, des articles 1 à 12 et 71-1 à 71-13 du décret 55-1350 et des article 552 et 553 du Code civil.

Par **jeremy johnass**, le **06/01/2019** à **23:14**

Beatles, bonne année déjà,

Vos connaissances ainsi que votre maîtrise du "droit" méritent largement tout mon respect.

Loin de moi l'idée d'engager une discussion sur la question. Votre expertise évidente du sujet

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ne peut se comparer à mon savoir embryonnaire des lois.

J'ai supposé que si "le droit de jouissance" est précisé dans l'acte de Co-Pro, c'est qu'il ne fait pas partie d'un lot...

Par contre, j'ai mis le lien de la SPANC , un organisme d'état spécialisé.

Cdt,
JJ

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés