



RCP muet quant à la délimitation physique (surface) d'une jouissance privative

Par **CDL**, le **13/07/2019** à **15:24**

Bonjour,

Petite copropriété horizontale composée de 2 bâtiments : 1 maison divisée en 5 lots appartements et 1 pavillon mitoyen formant 1 lot. Parcelle foncière de 886m² incluant sol d'assise des bâtiments (environ 165m²), le reste étant des espaces verts et chemins piétons.

Le RCP / EDD indique que le pavillon (bât A) a la jouissance privative d'un passage permettant l'accès à la rue X (les autres copropriétaires ont un autre accès). Mais le RCP ne matérialise pas, ni ne mentionne de surface de ce "passage en jouissance" (une bande de terrain).

ce lot est constitué par le pavillon + la jouissance de ce passage pour un total de 454 / 1000 tantièmes généraux de sol (pas d'équipement commun entre les 2 bâtis).

Ma question est / comment délimiter sur le terrain les limites physique de cette jouissance ?

J'ai pensé faire le calcul suivant / 454 tantièmes, soit 45,4% de droit de sol - l'assise du pavillon, ce qui me donnerait la surface de la jouissance. Puis, avec les mesures extérieures de la copropriété (plan), X mètres de large accès rue et longueur jusqu'au pavillon, nous pourrions déterminer la limite intérieur de ce passage avec le reste du terrain.

J'espère avoir été suffisamment claire pour vous permettre de me répondre. La question principale étant que si le RCP ne donne ni surface, ni limite sur plan matérialisant cette jouissance "passage", où doit on fixer la limite entre cette jouissance du pavillon et la jouissance de l'autre bâtiment mitoyen ?

En vous remerciant de votre attention,

Bien cordialement

CDL

Par **Visiteur**, le **13/07/2019** à **19:42**

Bonjour

Que dit votre acte d'achat ou de propriété a ce sujet ?

Par **CDL**, le **13/07/2019** à **20:42**

Bonsoir,

Ce n'est pas moi qui ait une jouissance exclusive. je suis proprio du RDC du bât B (appartement traversant, vue jardin devant et derrière)

Il y a 5 lots principaux dans le bât B et 1 lot unique pour le bât A (le pavillon mitoyen).

Le tout sur une unité foncière de 886m² incluant le sol d'assise des 2 bât.

Le terrain (886) se répartie devant et derrière les bâtis, avec 2 accès sur 2 rues devant et derrière.

le pavillon A, selon le règlement copro (et donc de l'acte), bénéficie je cite "jouissance exclusive d'un passage permettant l'accès à la rue X". En clair il à un accès sur rue privatif.

Sont pavillon est distant de l'accès rue d'environ 37 mètres.

Les propriétaires du bât B dans lequel je suis, ont la jouissance privative (collective) d'une parcelle de terrain jouxtant la jouissance du passage du pavillon.

Le problème est de savoir (dans le silence du RCP qui fait loi), où se situe la séparation entre ce passage ayant le statut de jouissance et la jouissance mitoyenne au profit des copropriétaires du bât B.

Le proprio du pavillon à décider d'édifier une clôture, que je pense être hors limite de jouissance, car avec un décroché de plus d'1 mètre de large, qui donc, empièterait sur la jouissance du bat B. De plus, cette clôture viendrait carrement devant devant ma fenetre à une distance de 1.20m.

En résumé, personne ne sait où se situe la limite séparative, et le RCP ne parle pas d'un jardin de x m², mais d'un passage privatif sans préciser la limite séparative, ni la surface.

C'est une bande de terrain pour véhicule allant de son garage (sous sol de son pavillon) à la rue.

Donc, pour définir cette limite entre les 2 jouissances, je faisais un calcul de droit, en poucentage des tantièmes généraux (459/100, soit 45.4% du sol compris assise pavillon).

Bien cordialement

CDL