



Quels droits pour une cour en copropriété?

Par **OLH**, le **07/09/2020** à **08:51**

Bonjour,

Je suis l'un des 3 copropriétés et syndic bénévole d'un petit ensemble immobilier (composé de 3 petits bâtiments) divisé en 11 lots faisant l'objet d'un règlement de copro

L'état descriptif de l'ensemble immobilier est :

- Un bâtiment A appartenant au copropriétaire 1
- Un bâtiment B appartenant au copropriétaire 1
- Un bâtiment C dont
- Le rez-de-chaussée appartient au copropriétaire 1
- Le 1er étage appartient au copropriétaire 2
- Les 2ème et 3ème étages appartient au copropriétaire 3

L'ensemble de bâtiments est accessible uniquement par une cour de 70m² appartenant au copropriétaire 1

Dans les bâtiments A, B et C (RDC), le copropriétaire 1 y exerce des activités commerciale (pâtisserie et laboratoire de préparation)

La cour a été achetée par le copropriétaire 1 et est grevée par des servitudes de passage pour accéder aux bâtiments A, B et C

En différents endroits de la cour se trouvent :

- Des regards techniques pour les systèmes d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées du bâtiment C
- Les compteurs de gaz des appartements du bâtiment C

Mes questions sont :

Le copropriétaire 1 peut-il délimité la cour comme bon lui semble, peut-il y installer une structure légère type abris jardin de son propre-chef ou une structure lourde ?

Le copropriétaire 1 peut-il réduire la surface au sol de la cour de pour faire une extension d'un bâtiment ou une véranda ?

Le copropriétaire 1 peut-il détruire un de ses bâtiments pour refaire un immeuble ? Si oui, y'a-t-il des limites à ce nouveau bâtiment ?

Le copropriétaire 1 peut-il utiliser la cour pour y faire une activité commerciale (ex : terrasse pour salon de thé, point de retrait pour des commande etc...) ?

Enfin , sachant que la cour est l'unique accès au bâtiment, quelle doit être la largeur minimale de la servitude de passage ?

Merci d'avance pour votre aide sur toutes mes interrogations

Par **wolfram2**, le **07/09/2020** à **09:59**

Bonjour

Je ne saurais trop vous recommander de charger et lire la loi et le décret portant statut de la copro. Notamment les dispositions particulières aux petites copros, ainsi que celle qui prévoit que le syndic bénévole peut demander une rétribution pour le temps consacré aux affaires de la copro.

Reportez vous au règlement de votre copro, vraisemblablement créée par le propriétaire du bâtiment 1. Dans ce règlement, la cour est-elle définie comme partie commune spéciale réservée au seul propriétaire des Bats 1 et 2. A qui sont attribués les tantièmes la concernant ??? A défaut, elle est partie commune générale.

Si la cour est propriété du seul proprio du 1, et seul accès aux Bat 2 et 3, ceux-ci sont en situation d'enclave et leur passage est de droit et doit être suffisant pour répondre à tous leurs besoins.

Au minimum sur Legifrance vous allez consulter les articles concernant les servitudes et en particulier les droits de passage définis par la loi. A moins qu'ils soient prévus par le règlement de copro ou aient fait l'objet d'un acte notarié les définissant. Dans ce cas ce sont ces titres qui les définissent. Ils sont alors conventionnels et sont alors régis par les articles du code suivant les précédents.

Vous dites que le coprop aurait acheté la cour. A qui ? Vous devez, s'il existe, vous reporter à ce titre d'achat qui doit prévoir les accès des autres bâtiments.

Tout dépend de la nature des Bat 1 et 2, et aussi dans le RdC la destination de l'immeuble (la copro) est-ce d'habitation, la destination commerciale est-elle prévue ?

Vous avez avantage à vous faire conseiller par une assoc de copropriétaires comme l'Assoc des Responsables de Copro spécialisée dans le conseil aux syndicats BNP (Bénévoles non professionnels) ou coopératifs. Ou encore l'Assoc Dpmentale d'Info sur le Logement.

Bon courage. Cordialement. Wolfram

Par OLH, le 08/09/2020 à 09:57

Bonjour,

Tout d'abord, je vous remercie pour votre retour

Afin de mieux cerner la situation, j'ai ajouté (*en Italique Gras*) des commentaires à vos interrogations

En espérant que cela puisse vous permettre de me conseiller et m'orienter encore plus finement

===

Bonjour

Je ne saurais trop vous recommander de charger et lire la loi et le décret portant statut de la copro. Notamment les dispositions particulières aux petites copros, ainsi que celle qui prévoit que le syndic bénévole peut demander une rétribution pour le temps consacré aux affaires de la copro.

Reportez-vous au règlement de votre copro, vraisemblablement créée par le propriétaire du bâtiment 1 => **Copropriété créé avant l'arrivée du propriétaire du bâtiment 1 et 2**

Dans ce règlement, la cour est-elle définie comme partie commune spéciale réservée au seul propriétaire des Bats 1 et 2. A qui sont attribués les tantièmes la concernant ????. A défaut, elle est partie commune générale

Dans le règlement de copropriété, la cour est la propriété du propriétaire des bâtiments 1&2. Les tantièmes lui sont attribués.

Si la cour est propriété du seul proprio du 1, et seul accès aux Bat 2 et 3, ceux-ci sont en situation d'enclave et leur passage est de droit et doit être suffisant pour répondre à tous leurs besoins.

Au minimum sur Legifrance vous allez consulter les articles concernant les servitudes et en particulier les droits de passage définis par la loi. A moins qu'ils soient prévus par le règlement de copro ou aient fait l'objet d'un acte notarié les définissant. Dans ce cas ce sont ces titres qui les définissent. Ils sont alors conventionnels et sont alors régis par les articles du code suivant les précédents.

Effectivement, dans le règlement de copropriété, la cour est grevée par des servitudes de passage pour chacun des copropriétaires. Les actes notariés de chacun des copropriétaires rappellent donc ces contraintes.

Vous dites que le coprop aurait acheté la cour. A qui ? Vous devez, s'il existe, vous reporter à

ce titre d'achat qui doit prévoir les accès des autres bâtiments.

Initialement, l'ensemble des bâtiments appartenait à un seul propriétaire. Ce n'était pas donc une copropriété. Arrivé au moment de sa retraite, le propriétaire de l'époque a découpé son bien pour en faire la copropriété telle que définie actuellement et a vendu les lots aux différents copropriétaires actuels.

La cour appartient donc au propriétaire des bâtiments 1 et 2 (+ le rez-de-chaussée du bâtiment 3)

Tout dépend de la nature des Bat 1 et 2, et aussi dans le RdC la destination de l'immeuble (la copro) est-ce d'habitation, la destination commerciale est-elle prévue ?

Dans le règlement de copropriété,

Le RdC du bâtiment 1 est un local commercial (le 1er étage, un appartement)

Le bâtiment 2 est un local commercial

Le RdC du bâtiment 3 (immeuble) un local commercial (stockage, chambre froide)

Vous avez avantage à vous faire conseiller par une assoc de copropriétaires comme l'Assoc des Responsables de Copro spécialisée dans le conseil aux syndicats BNP (Bénévoles non professionnels) ou coopératifs. Ou encore l'Assoc Départementale d'Info sur le Logement.

Bon courage. Cordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **09/09/2020** à **20:01**

Bonsoir

Si la largeur des servitudes de passage est définie dans le Rglmt de Copro, c'est celle-ci qui doit être au minimum respectée. A défaut, compte tenu de l'état d'enclave des bâtmts il semble (sous réserve) que l'on puisse se fonder sur les articles du Code Civil (et jurisprudences) qui en traitent.

Toutefois sous réserve des règlements relatifs au besoin d'accès des véhicules de secours (voir du côté du Code de la construction et de l'habitation).

A toutes fins utiles consultez les articles du statut de la copro qui en AG ramènent les tantièmes du seul majoritaire à la somme de ceux des autres copropriétaires.

Si la cour est définie comme cour commune, en principe elle est non aedificandi. On ne peut rien y construire qui obstrue la vue des autres bâtmts.

Bon courage et ténacité. Mais essayez que soit maintenue la coopération entre vous trois copropriétaires.

wolfram