



# "Conflit" au sujet d'une coursive en copropriété, besoin de renseignements

Par Villon13, le 26/03/2024 à 10:55

Bonjour à toutes et tous,

Nous vivons dans une copropriété avec des voisins au rdc. Il existe deux entrées à cette copropriété, dont une passant par un cellier servant de rangement.

Ce cellier appartient à nos voisins, et à l'arrière du cellier il existe une "sortie" donnant sur une très petite coursive collée à l'une des façades extérieures, cette coursive est inutilisable de par ses dimensions (1m de large sur ~8m de long) et est un cul-de-sac.

À noter que cette coursive est collée à la facade de leur appartement, deux de leurs fenêtres donne sur celle-ci.

Nos voisins affirment que cette coursive leur appartient, et nous ont montré leur acte notariale stipulant la même chose, or, nous estimons que cette coursive est une partie commune.

Après consultation auprès du cadastre de l'État Descriptif de Division, cette coursive n'est jamais apparue nulle part auparavant et n'est jamais mentionnée sur aucun lot.

A ce moment, les éléments que nous possédons sont :

- Le règlement de copropriété stipule bien cette coursive appartenant aux anciens propriétaires de nos voisins, OR, **la coursive n'apparaît pas dans le tableau de division**;
- Ce règlement de copropriété a été fait lorsque la copropriété était intégralement occupée par une même famille. Aujourd'hui, tous les lots appartiennent à de nouveaux propriétaires;
- Les millièmes ne correspondent pas d'un document à l'autre, et la coursive n'est jamais inclus dans les millièmes de l'acte de vente de nos voisins;
- L'État Descriptif de Division que j'ai demandé au cadastre, étant le document le plus ancien que nous ayons, ne fait aucunement mention de cette coursive.

Nous ne savons pas comment régler cette question, compte tenu du fait que cette coursive donne sur une facade extérieure de la copropriété, et qu'elle est délimitée par un muret donnant sur le jardin d'autres voisins.

Par **Pierrepaulejean**, le **26/03/2024** à **11:09**

bonjour

votre syndic doit être en possession de tous les actes déposés au fichier immobilier (règlement de copropriété, modificatifs)

soit il est en capacité de vous expliquer ce qui y est indiqué, soit il va falloir consulter un avocat spécialisé dans ce domaine

lorsqu'il y a eu passage de la monopropriété à la copropriété, le (ou les) propriétaire pouvait décider ce qui était partie commune ou partie privative

Par **Villon13**, le **26/03/2024** à **11:50**

Merci pour cette réponse !

Alors nous sommes le syndic de copropriété, il n'existe que deux propriétaires : Nous et ces voisins au RDC. J'ai donné tous les éléments dont nous disposions à ce jour, et cela ne nous aide pas à régler cette question malheureusement...

En relisant le règlement de copro et le chapitre sur les parties communes, voici ce qui est marqué :

"Elles comprennent notamment, à titre énonciatif :

- Le sôl bâti ou non, les aménagements extérieurs, **les clotures et mûrs séparatifs** en tant qu'ils dépendent de la copropriété;
- Les éléments extérieurs des façades, y compris les balustrades et barres d'appui des locaux privatifs;
- Les espaces et aménagements permettant d'accéder à l'immeuble et d'y circuler, jusqu'à l'entrée des locaux privatifs (porches, halls, couloirs, dégagements, rampes d'accès, escaliers, paliers, etc...)

A l'inverse, dans le chapitre sur les parties privatives, il est précisé :

"- Les espaces non bâtis réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (jardins privatifs, aires de stationnement extérieures, etc...) y compris, le cas échéant, les clotures séparant ces espaces des parties communes, étant précisé que celles séparant deux espaces privatifs contigus seront réputées mitoyennes entre les copropriétaires qu'elles séparent, sans possibilité d'exercer la faculté d'abandon prévue par l'article 656 du Code Civil."

Je ne sais pas si cela aiderait à répondre à cette question ?

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2024** à **14:32**

il me parait necessaire de consulter un avocat spécialisé avec vos documents