



Utilisation abusive d'une cour intérieure par des commerces.

Par **K06**, le **14/06/2016** à **23:03**

Bonsoir à tous,

Ayant hérité d'une petite maison en fond de cour, une question quant à l'utilisation de la cour donnant accès à ma maison me tracasse, et je me permets donc de vous solliciter.

Sur une rue piétonne et commerçante, l'accès à la maison se fait par un petit immeuble de 4 appartements sur 2 étages et 2 commerces au RDC. Après avoir traversé le couloir, il y a une petite cour de 50m² puis ma maison.

La cour est en indivision et appartient pour 50% au propriétaire des 4 appartements et m'appartient pour 50%.

Les 2 commerces appartiennent à un 3ème propriétaire qui n'a pas de part dans cette cour.

Après l'accord -verbal- du propriétaire de l'immeuble j'ai cloisonné (c'est amovible) 12,5 m² avec des pots et arbustes pour me faire une terrasse.

Et là, malheureusement ça a été le début de la fin car les commerçants ont décidé d'exploiter l'arrière cour également.

De plus, le propriétaire de l'immeuble vient d'autoriser par écrit une des commerçante (malheureusement assez sale...) a déposer son désordre sur la partie attenante à son commerce.

Ai-je un recours pour interdire aux commerçants d'exploiter cette zone sans pour autant enlever ma petite terrasse? (J'ai déjà proposé une indemnité financière pour avoir la jouissance de cette cour mais le propriétaire ne semble pas emballé car il "ne veut pas se prendre la tête avec les commerçants").

Il faut noter qu'il n'y a ni syndic ni règlement de co-propriété et que le propriétaire de l'immeuble semble ne pas vouloir mettre en place de règlement (d'ailleurs puis-je insister pour qu'on en rédige un?)

Vous remerciant de m'avoir lue, je vous remercie d'avance pour vos éventuelles réponses.

Ces commerces dévaluent fortement la maison qui est pourtant agréable et bien située et cette cour au lieu d'être un avantage pose clairement souci.

Bien cordialement,

Kamila.

Par **pieton78**, le **15/06/2016** à **17:42**

Une chose est sûre: si les commerces n'ont pas droit à la cour, ils ne peuvent pas y déposer quoi que ce soit.

Vous êtes même en droit de mettre tout ce qui est entreposé à la poubelle! déconseillé dans l'immédiat, mais à faire savoir.

Il faut bien entendu que vous ayez un document officiel (notaire - acte de succession) qui stipule vos affirmations. Droit de passage. La cour est bien en copropriété et c'est une partie commune dont vous détenez 50%, ça ne veut pas dire que vous détenez la moitié de la partie sud et les autres 50% de la partie nord, c'est la moitié des tantèmes, c'est à dire que si elle s'effondre vous paierez la moitié des réparations où que ce soit au nord ou au sud de la cour.

Il serait judicieux de régulariser mais ça vous ferait de gros frais, voyez avec votre notaire.

Pour aménager votre "petite terrasse" il vous faut l'accord écrit du propriétaire des autres 50%.

Si vous mettez des fleurs sur une partie commune, ce n'est pas une faute grave! mais pour vous ennuyer "on" le propriétaire des 50% peut vous les faire enlever.

Par **K06**, le **18/06/2016** à **12:45**

Bonjour pieton78,

Merci pour votre réponse.

Nous ferons tout pour rester en bons termes avec l'autre copropriétaire qui au final n'a pas grand chose à gagner en laissant les commerces (qui ne sont pas ses locataires) dégrader sa cour.

Et nous avons RDV avec le notaire lundi pour faire les choses dans les règles.

Cordialement,

Kamila