



Installation portail cour commune

Par **Mahésé1920**, le **31/07/2022** à **23:05**

je suis propriétaire d'une maison de ville qui donne sur une cour commune.

Dans cette cour nous sommes 2 propriétaires sur 7 dont le bien ne fait pas parti d'une copropriété. Sur mon acte de vente est indiqué "pleine propriété"
Les autres biens font partis d'une copropriété avec un syndic inactif voire aucun syndic.
Suite à de nombreux incidents, nous souhaitons securiser cette cour en y installant un portail.
Sur mon acte de vente est également indiqué "droit de communauté à la cour commune et à la porte cochère et au passage donnant sur la rue du xxx"

Dans le document "servitude": "Il fait observer qu'aux termes d' un acte reçu de Maître L..... les six et huit octobre mil huit cent soixante deux....Que les frais d'entretien et des réparations de la porte cochère, du portail, de la cour commune, des puits et pompe qui le surmonte seraient supportés par moitié par Monsieur G, un quart par Monsieur L et un autre quart par Monsieur A...."
la porte cochère n'existe plus...

Pour ce faire, doit-on avoir l'accord unanime des propriétaires ou une majorité simple ou absolue suffit pour engager des travaux.. Merci pour vos retours.

Par **Supprimé**, le **31/07/2022** à **23:49**

Bonjour,

Vous pouvez installer un portail, mais il faut en donner les clés ou badge ou code à tous les ayants droits.

Le partage des frais est une autre histoire, à traiter par plus calé que moi. Je dirais que les plus intéressés devraient financer et basta.

Par **Mahésé1920**, le **01/08/2022** à **00:24**

Merci pour votre retour.

A l heure actuelle sur les 7 propriétaires 5 sont pour l'installation de ce portail . Les 2 autres

refusent.

Ce que nous aimerions c'est cadrer au maximum ce projet d'installation.
Néanmoins il n'y a aucun syndic. Doit-on en désigner un et comment?
De mon côté mon bien est une pleine propriété et je souhaite garder cette indépendance..

Par **Pierrepaulejean**, le **01/08/2022 à 09:55**

bonjour

s'il s'agit de travaux à effectuer sur les parties communes de la copropriété, il faut une décision de l'assemblée générale de cette copropriété

vous dites que le syndic est inactif, avez-vous adressé un courrier en RAR au syndicat des copropriétaires du... c/o cabinet x (le syndic) pour lui expliquer la situation et demander une mise en sécurité du passage ?

avez-vous questionné un des copropriétaires pour savoir s'il y avait encore un syndic?

comme c'est obligatoire, vous pourriez l'informer qu'à défaut de nomination d'un syndic, un tiers (vous) peut saisir le tribunal pour faire nommer un administrateur provisoire

Par **Supprimé**, le **01/08/2022 à 10:44**

Votre descriptif n'est pas clair :

cette cour "commune" est-elle une partie commune de la copropriété sur laquelle vous avez une servitude de passage ?

ou bien est-ce une parcelle indépendante sur laquelle vous êtes tous en indivision de "cour commune" ?

Qui est propriétaire de cette cour ?

On ne nomme pas un syndic pour gérer une parcelle de terrain en indivision....

Par **Mahésé1920**, le **01/08/2022 à 23:47**

@ Pierrepaulejeau, j'ai posé la question au plus ancien des propriétaires et il n'y a rien, pas de syndic.

@Supprimé: Il s'agit d'une parcelle indépendante sur laquelle nous sommes tous en indivision de "cour commune".

Je crois que le terme, après recherche, est une indivision forcée.

La cour n'a pas de propriétaire.

Par **Supprimé**, le **02/08/2022** à **08:11**

[quote]

La cour n'a pas de propriétaire.

[/quote]

Si ! Elle en a plusieurs, c'est ce qu'on appelle l'indivision.

Il doit donc y avoir un accord entre les indivisaires pour installer ce portail.

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/>

Par **Mahésé1920**, le **02/08/2022** à **15:48**

@ Supprimé: Merci infiniment pour ces informations, j y vois beaucoup plus clair. Vous êtes au top!!!

Par **Supprimé**, le **02/08/2022** à **16:02**

Merci ! J'en rougis ...

Bonne journée à vous.

Par **beatles**, le **02/08/2022** à **20:27**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonsoir,

Un sujet « [Frais entretien chemin en indivision](#) » et un autre supprimé « **Travaux sur un chemin en indivision, qui doit payer** » traitent d'un cas similaire sauf que la cour commune est un chemin commun ; votre cas ressemblerait aux quéreux (sans portail) de l'arrêt de la Cour de cassation du 10 juin 1964 ([n° 310 au bulletin](#)).

Effectivement votre cour est en indivision forcée perpétuelle impartageable et contrairement à ce que donne Supprimé en lien, qui fait, je pense en toute bonne foi, la même erreur que youris est exclusive de l'indivision de droit commun (articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du Code civil) ; voir les jurisprudences que je donne en lien dans le sujet « [Frais entretien chemin en indivision](#) »

».

Mais dans votre cas il existerait une convention concernant les frais d'entretien et de réparation du portail et dans ce cas, comme je l'avais précisé dans le sujet supprimé (« **Travaux sur un chemin en indivision, qui doit payer** ») vous pourriez contraindre, si besoin par un juge, les récalcitrants à s'exécuter.

Cdt.

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **00:39**

@ Beatles, merci pour votre retour.

Si j' ai bien compris, grâce à cette convention, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation de la majorité des co indivisaires?

Cette convention à été rédigée il y a longtemps, comment savoir si c'est temporaire ou définitif?

Enfin, il faudrait, en s'appuyant sur cette convention repartir les frais d'entretien et de réparations aux 7 co indivisaires. Non?

Faut il contacter un notaire pour cela?

Par **beatles**, le **03/08/2022** à **08:07**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Le notaire non.

Mais il faudrait savoir qui sont M. A, M. G et M. L car comme il est écrit « *droit de communauté à la cour commune et à la porte cochère et au passage donnant sur la rue du xxx...* » la convention se transmet aux acquéreurs successifs (la moitié plus les deux quarts).

Il faudrait donc savoir comment de trois au départ l'on passe à sept.

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **08:50**

@ Beatles: Merci.

Les 3 biens ont ont été divisés en plusieurs logements

Savez vous comment partager une image sur le forum svp?

Par **Pierrepauljean**, le **03/08/2022** à **09:32**

bonjour

cette cour est elle une parcelle cadastrale?

vous pourriez contacter le fichier immobilier

Par **beatles**, le **03/08/2022** à **09:52**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Soyez plus clair et précis.

À quoi correspond le bien d M. A ?

À quoi correspond le bien de M. G ?

À quoi correspond le bien de M. G ?

Qui a partagé quoi et en combien de fractions (lots) ?

De toutes façons la convention s'impose aux acquéreurs des biens divisées en fractions (lots).

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **11:04**

@Pierrepauljean: oui la cour est une parcelle cadastrale. Qu est ce que le fichier immobilier ?

En quoi il pourrait aider? Merci

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **13:06**

@ Beatles: c'est la que les informations m'échappent. Je vais consulter les documents annexes de mon acte de vente, je trouverai peut être des infos.

Par **Supprimé**, le **03/08/2022** à **13:48**

Le fichier immobilier = le SPF.

Permet de connaître les renseignements concernant une parcelle ou un bien immobilier, les actes, les propriétaires, les servitudes actées.

C'est toujours mieux que les souvenirs des "anciens" (malgré le respect qu'on leur doit, ils ne sont pas infaillibles)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **15:31**

Pierrepauljean j'ai contacté le SPF de ma région je dois envoyer ma demande par courrier avec un chèque de 12 euros, j'aurais un retour dans une dizaine de jours.

Par **Pierrepauljean**, le **03/08/2022** à **16:14**

pour le SPF, si vous indiquez votre adresse mail et autorisez l'envoi des documents par mail, le délai est plus rapide

Par **Mahésé1920**, le **03/08/2022** à **23:08**

Merci à vous tous. Grâce à vos réponses j'y vois vraiment plus clair. Je vais convier mes voisins pour leur expliquer car eux aussi sont un peu perdus (2 co indivisaires sont récalcitrants). Je vous donnerai des nouvelles sur l'installation de ce portail qui sera très utile pour notre sécurité.

Par **Mahésé1920**, le **04/08/2022** à **08:23**

J'ai une dernière question: si les 2 récalcitrants refusent de participer aux frais de remplacement de la porte cochère portail malgré la convention quels sont nos recours ?

Par **Pierrepauljean**, le **04/08/2022** à **12:10**

bonjour

j'avais compris qu'il y avait une porte cochère (généralement en bois) ET un portail

qu'en est il ?

Par **Mahésé1920**, le **04/08/2022** à **13:31**

Paulpierrejean: la porte cochère et portail ne sont plus.
En revanche la porte est bien mentionnée dans l'acte de vente...