Copropriete d'une maison. questions diverse

Par Visiteur

Ma question porte sur la copropriété.
1 ? Nous sommes 2 copropriétaires partageant une maison
2 ? Les parties communes comprennent une cour
3 ? La propriété voisine a une porte (et des fenêtres) donnant sur cette cour
3 ? Je souhaite demander la condamnation de cette porte, mais mon copropriétaire ne le veut pas.
Question :
-L'accord des deux copropriétaires est-il indispensable pour demander la condamnation de la porte comme l'affirme mon copropriétaire, ou suffit ?il qu'un seul le demande ?
-Qu'adviendrait-il par la suite si mon copropriétaire héritait de la propriété voisine qui appartient à ses parents ?
Informations complémentaires :
J'habite les deux étages de la maison et mon copropriétaire le rez-de-chaussée, et je possède les trois quart des millièmes.

Par Visiteur

Cher monsieur,

-L'accord des deux copropriétaires est-il indispensable pour demander la condamnation de la porte comme l'affirme mon copropriétaire, ou suffit ?il qu'un seul le demande ?

Ni l'un, ni l'autre! La de 1965 établissant le régime de la copropriétaire n'offre pas aux copropriétaires le pouvoir de faire condamner une porte appartenant à un bâtiment ne relevant pas de la copropriété.

IL faut chercher comment est situé cette maison voisine: Si est en limité de propriété, vous pouvez établir une clôture de votre cour commune ayant pour effet de condamner la porte de la maison à condition d'une part, que le règlement d'urbanisme l'autorise et à condition d'autre part, que cette maison ne dispose pas d'une servitude de passage sur la Cour commune.

Qu'adviendrait-il par la suite si mon copropriétaire héritait de la propriété voisine qui appartient à ses parents ?

Il se passera la même chose que si le copropriétaire n'avait pas hérité: La copropriété existe toujours et la maison voisine reste une tiers par rapport à la copropriété.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.
D'abord, je précise que la porte fait partie du mur de la dépendance voisine qui limite la cour de ce côté.
Dites-moi si j'ai bien compris :
1 ? J'ai le droit d'interdire, matériellement, l'accès de mon voisin par cette porte à la cour commune.
2- Mon copropriétaire ne peut pas m'en empêcher.
J'aimerais connaître, dans la mesure du possible, les références des articles sur lesquels vous vous basez.
Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

D'abord, je précise que la porte fait partie du mur de la dépendance voisine qui limite la cour de ce côté.
Dites-moi si j'ai bien compris :
1 ? J'ai le droit d'interdire, matériellement, l'accès de mon voisin par cette porte à la cour commune.

Oui, à la condition que le voisin ne bénéficie pas d'une servitude de passage: C'est à dire que cet accès est le plus proche accès du fonds sur la voie publique, ou que les travaux nécessaires à l'établissement d'une autre sortie sont trop onéreux: En effet dans ce cas, les juges reconnaissent souvent l'existence d'un droit de passage.

Mon copropriétaire ne peut pas m'en empêcher.

Je n'ai pas dit ça, j'ai simplement rectifié l'erreur de départ qui consistait à vouloir boucher une porte qui ne vous appartenait pas.

Conformément à l'article 26 de la loi de 1965 sur la copropriété:

Article 26 En savoir plus sur cet article...

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

En conséquence, il faut réunir la double majorité prévue par l'article 26, soit les 2/3 des millièmes et la majorité absolue en nombre de coproriétaires.

Dans la mesure où vous n'êtes que deux, il faut donc nécessairement l'accord des deux copropriétaires sur cette question.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci des informations détaillées que vous m'avez apportées et que je crois avoir bien comprises.
- Je précise qu'il n'y a pas de droit de passage lié à la porte en question, et que mon voisin traverse habituellement la cour pour rejoindre un jardin qui lui appartient simplement parce que le chemin est plus court que celui qui lui donne accès par la rue.
- Je ne peux pas lui barrer le passage car l'obstacle serait nécessairement construit sur la cour commune et il faudrait pour cela l'accord des deux copropriétaires de la cour.
- Je n'ai sans doute pas exposé le problème avec suffisamment de clarté, car mon seul but est de faire comprendre à mon voisin qu'il ne doit plus passer par là, et d'éviter qu'il ne récidive. Je voudrais donc savoir quelle est la procédure légale habituelle utilisée dans un tel cas : une lettre avec référence à l'article de loi, un constat, ou toute autre démarche dissuasive ?

Désolé de vous importuner de nouveau, mais je crois que c'est le dernier point sur lequel je souhaiterais être éclairé.
Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je n'ai sans doute pas exposé le problème avec suffisamment de clarté, car mon seul but est de faire comprendre à mon voisin qu'il ne doit plus passer par là, et d'éviter qu'il ne récidive. Je voudrais donc savoir quelle est la procédure légale habituelle utilisée dans un tel cas : une lettre avec référence à l'article de loi, un constat, ou toute autre démarche dissuasive ?

Je comprends bien votre démarche mais le problème est que vous ne pouvez pas poser de cloture pour les raisons

invoquées; et sans cloture, votre voisin a parfaitement le droit de passer sur votre terrain dès lors qu'il ne cause aucun dommage particulier!

C'est le serpent qui se mord la queue en somme.

En conséquence, je ne vois pas vraiment comment il serait possible de le dissuader..

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Grâce à vous je crois avoir fait maintenant le tour de la question et n'ai plus rien à ajouter.

Vous pouvez donc clore cette question.

Merci encore de votre aimable attention.
Bien cordialement.