



Annexion sauvage d'une cour commune par un copropriétaire

Par courge

Bonjour,

Monsieur B, nouveau copropriétaire du lot 2 de ma copropriété vient de fermer l'un des accès à la cour commune de notre immeuble par un cadenas.

L'existence de la cour commune est précisée depuis des décennies dans le règlement de copropriété, qui décrit qu'une petite partie de la cour est à jouissance exclusive du lot 2 de Monsieur B.

L'avocat de Monsieur B a écrit dernièrement une lettre au syndic en demandant d'arrêter le passage des voisins dans la cour commune car à usage exclusif de son client (ce qui est faux).

Quelles sont à votre avis les actions à mener en tant que syndic bénévole ou en tant que simple copropriétaire ?

Voici les actions déjà faites :

- Le syndic a pris un avocat (il n'a pas encore répondu, mais nous voulons entamer toutes les actions possibles en attendant).
- Certains copropriétaires ont demandé à Monsieur B de retirer le cadenas, il a refusé, en disant que la cour était entièrement à lui et qu'il fallait parler à son avocat.
- Un copropriétaire a déposé une main courante au commissariat de police (impossible de déposer une plainte car ce n'est pas du pénal, selon les policiers, qui ont conseillé de SCIER le cadenas).

Merci d'avance pour vos conseils qui nous seront précieux !

Par AGeorges

Une suggestion :

Faites faire un constat d'huissier en lui remettant une copie de votre règlement de copropriété.

NB. Il est tout de même bizarre qu'un avocat se soit lancé dans une procédure de ce genre. Avez-vous bien vérifié comment est libellé votre RdC ?

Par AGeorges

Complément

En effet, les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 disposent que « chaque copropriétaire (?) use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». Et selon l'article 3 de cette même loi, c'est le règlement de copropriété qui précise les modalités d'usage des parties communes.

L'apposition d'un cadenas par un seul copro est donc une violation des ces articles 8 et 9.

Par courge

Merci AGeorges pour votre réponse rapide et pour l'article de loi.

Le Règlement de copropriété est assez clair, je vais le revérifier ce soir et vous tenir au courant.

Savez-vous si la démarche de constat d'huissier doit être obligatoirement initiée par le syndic ou si on peut le faire en tant que simple copropriétaire (en informant le syndic), ce qui soulagerait le travail du syndic bénévole déjà très occupé ?

Bonne journée.

Par AGeorges

Bonjour Courge,

A la base, tout copropriétaire peut demander à un huissier de venir constater une situation 'évidente' (ici la pose d'un cadenas) qu'il se contentera de certifier. Il rédigera un procès-verbal qui aura force de constat et pourra vous servir après.

Le Constat ne dira pas si la situation est illégale, ce n'est pas le domaine d'un huissier d'analyser votre RdC.

Ceci se discute avec l'huissier, par exemple pour lui expliquer pourquoi vous lui demandez de faire le constat, mais il ne mentionnera que la présence du cadenas.

Evidemment, si vous demandez à un huissier d'intervenir, il faudra le payer.

D'un autre côté, votre Syndic a obligation de faire respecter le RdC. Donc, s'il pense que ce cadenas est illégal, il devrait pouvoir engager des frais au titre de la copro pour faire constater ce qu'il pense être anormal, et donc demander lui-même ce constat d'huissier, ce qui vous coûterait moins cher.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'avocat du copropriétaire bloquant la cour ayant écrit au syndic, il faut que le syndic lui réponde, en citant la clause du règlement de copropriété établissant le droit d'usage privatif, que le droit de son client ne s'étend pas sur toute l'étendue de la cour et le mette en demeure de retirer le cadenas.

Par courge

Bonsoir,

Merci pour vos réponses, AGeorges et Nihilscio.

Je m'en vais donc expliquer cela à mon syndic : huissier, mise en demeure, réponse à l'avocat.

En ce qui concerne le règlement de copropriété, j'ai vérifié : il désigne clairement que la cour est une partie commune dont une partie est à usage exclusif du lot 2 mais ne contient pas de plan.

Je suis aussi très surpris de l'action de l'avocat, je suppose que c'est une tentative de nous intimider en comptant sur notre manque de réaction.

D'autre part, le policier ayant recueilli la main courante a dit de porter plainte au tribunal d'instance.

Qu'en pensez-vous ?

Y a-t-il un ordre dans lequel cela doit être fait par rapport au constat d'huissier ?

Merci encore.

Par AGeorges

Bonsoir Courge,

Si vous passez par le Tribunal d'Instance, il faut présenter un dossier, et au moins montrer que vous ne racontez pas n'importe quoi. C'est à quoi sert le constat d'huissier. D'abord faire établir la nuisance de façon officielle, et ensuite s'en plaindre.

La LRAR de votre Syndic est une conciliation préalable donc à faire en premier. Puis l'huissier puis la plainte ...

Par Nihilscio

Le tribunal d'instance a été remplacé par le juge des contentieux de la protection il y a plus de deux ans et il n'est pas compétent pour juger de cette affaire.

Une mise en demeure n'est pas une tentative de conciliation.

On ne porte pas plainte pour une affaire civile.

Je ne sais pas à quoi peut servir le constat d'huissier.

Dans l'immédiat, après une mise en demeure restée infructueuse, le syndicat peut tenter un référé possessoire afin de contraindre le copropriétaire à retirer le cadenas avant examen sur le fond par le tribunal judiciaire en ce qui concerne

les droits d'utilisation de la cour.

Par AGeorges

Vos droits F1783

Le juge des contentieux de la protection est un juge spécialisé du tribunal judiciaire et du tribunal de proximité. Il est compétent pour trancher les litiges civils portant sur les baux d'habitation et les crédits à la consommation.

On finit par ne plus s'y retrouver dans toutes ces modifications.

Par courge

Bonsoir AGeorges et Nihilscio !

Pas simple de s'y retrouver, en effet. Mais c'est plus beaucoup plus clair grâce à vous, merci encore.

Je vous tiendrai au courant de la suite de mon affaire.

Bonne soirée.