



Portail copropriété majorité requise

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une copropriété à deux ou aucune majorité ne peut être obtenu. J'ai 684/1000 mais lors des votes mon nombre de voie est réduit à la sommes des autre copropriétaires.

A l'entrée de cette copro, se trouve un portail datant d'avant la création de cette copro, quand les deux maisons appartenait à un seul et même propriétaire.

Rien ne fait état de ce portail et aucune modalité de fermeture ne sont défini dans le règlement de la copropriété. Le portail n'est même pas mentionner dans l'état descriptif de division.

Seul le plan du géomètre réaliser avant la mise en copro représente ce portail.

Pour des raisons esthétiques, pratiques et financières nous ne souhaitons pas remplacer ce portail qui est en fin de vie (constat d'huissier à l'appui) et souhaitons le supprimer.

Ma question, l'autre copropriétaire peut il m'imposer ce portail, m'imposer sa rénovation, continuer de le fermer et donc entraver mon droit de jouir librement de mon lot ?

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

De prime abord, il faut que vous sachiez que vous n'avez absolument aucun intérêt à chercher à démontrer que ce portail ne fait pas partie de la copropriété. En effet, si ce dernier ne fait effectivement pas partie de la copropriété, il est alors soumis au régime classique de l'indivision, ce qui n'est nullement à votre avantage et ne vous permettra de toute manière pas d'obtenir sa démolition.

Il convient donc, dans votre problème de s'intéresser à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui détermine les droits et obligation de chacun:

1) Le portail est une partie commune, nul doute sur ce point.

Article 3 de la loi: Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

2) Vous devez participer aux dépenses de conservation des parties communes en fonction de votre quote part:

Article 10: Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

3) Article 25: Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Vous êtes donc dans une situation de blocage qui est monnaie courante dans les copropriétés à deux. C'est d'ailleurs pour cette raison que je déconseille toujours ce type de copropriété. A moins que l'un d'entre vous ne fassent un abus de Droit, vous pouvez bloquer le vote des travaux du portail mais vous ne pouvez pas forcer sa suppression. L'autre copropriétaire pourra agir en justice afin de chercher à obtenir ces travaux d'amélioration mais il n'est pas sûr qu'il l'obtienne.

continuer de le fermer et donc entraver mon droit de jouir librement de mon lot ?

Disons que s'il vous coupe de la possibilité de rentrer chez vous, vous pouvez lui demander des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Cela dit, si le portail est simplement fermé et que vous avez la clef, vous ne pouvez rien lui reprocher.

Bien cordialement.