Servitude EU / EP + copro

Par toniogc

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien atypique en centre ville médiévale. Bien divisé en 2 maisonnettes bâties. L'une d'elle se trouve en état de "copropriété" du fait qu'elle héberge 3 propriétaires (sans parties communes) sur des niveaux et des volumes différents. J'ai le niveau 2 et 3, monsieur X le niveau 1 et 2 et Mme Y une petite partie du niveau 1 et 2.

Monsieur X a acheté il y a 1 an et demi et fait de gros travaux.

Il m'as d'abord envoyé un courrier LRAR m'intimant de dévier mes eaux pluviales de sa propriété (servitude de fait depuis plus de 30 ans). Il a en outre abimé la canalisation se servitude d'EP. Il m'a ensuite sollicité pour un dégât des eaux dont aucune déclaration d'assurance n'as été faite (ni au moment, ni depuis), ni aucunes constatation de "torrent" lors de nos passages.

Les eaux collectées faisant partie de l'immeuble en état de "copropriété", j'ai proposé qu'on officialise cet état pour pouvoir partager les frais d'entretiens voir de remise aux normes (bâti ancien).

Les choses sont parties en cacahuette, monsieur ne veux pas de copro et on se retrouve en conciliation qui statu au bout de 6 mois que la copropriété doit être officialisée et que les frais a engager seront partagés une fois l'acte signé.

Cependant il a déjà détruit une autre partie de la canalisation et fait faires tous les travaux de réparations. Il me harcèle pour que je lui paie sa part.

Et maintenant rebelote avec les servitudes d'EU (qui n'avais pas posé de souci aux techniciens de la ville qui étaient passé). Il demande un rendez vous aux services municipaux et me fait savoir qu'il me fera suivre la facture, ...

Entre tout cela, ses injonctions permanentes, ses menaces répétées (mérule / humidité qui viens de chez moi / ... (et c'est la même chose pour l'autre voisine) Je commence a en avoir assez.

J'ai le sentiment d'être dans mon droit mais son insistance est telle que j'aimerais des avis. Une action en justice contre ce monsieur serait-elle suffisante pour calmer ses ardeurs ? (la conciliation n'as pas suffit)

Merci de vos retour

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre cas est bien trop complexe pour un forum.
Consultez rapidement un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'immeuble est divisé entre trois propriétaires. Il doit y avoir trois actes de ventes identifiant de quoi chacun est propriétaire. Il faut les consulter. Il s'agit vraisemblablement d'une copropriété. A défaut d'un règlement de copropriété, il faudrait appliquer les dispositions de la loi 65-557 qui déterminent quelles sont les parties communes et les parties privatives (articles 2 et 3).

En particulier, M X a acheté il y a un an. Vous pouvez vous procurer une copie de son acte de vente auprès du service de la propriété foncière. Avec cela vous devriez y voir plus clair.

Par yapasdequoi

3 propriétaires (sans parties communes)
S'agit-il d'une division en volumes ?
ou (pire) une indivision ?
Que disent les actes de vente sur la propriété de chacun ?

Par toniogc

merci pour vos réponses,

Il y a un état descriptif de division sur mon acte mais rien sur le sien. C'en était resté là.

J'ai consulté des notaires et ils ont parlé de division en volumes entre autre mais aussi que la copro simplifiée pouvait aussi être pertinente. Car en cas de litige les division en volumes ont tendance a être requalifiées en copro, ... et le litige est un art chez ce monsieur. De plus l'échange et la conciliation sont très compliqué donc comment s'entendre sur un cahier des charge de division en volume ? Monsieur X force toujours pour aller dans la direction qui l'arrange le plus, mais c'est une choix a faire en commun non ?

Par yapasdequoi

Il faudrait commencer par acter la copropriété et commencer à la gérer selon la loi. Si ce n'est pas possible, un recours au tribunal s'impose.
Consultez un avocat (bis)

Par Nihilscio

En quoi consiste cet état descriptif de division ?

Vous pouvez aussi interroger le service de la publicité foncière sur la parcelle cadastrale au moyen du formulaire 3233-SD : [url=https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd_2903.pdf]https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd_2903.pdf[/url]

Par AGeorges

Bonsoir,
Pour revenir aux fondamentaux :

L'une d'elle se trouve en état de "copropriété" du fait qu'elle héberge 3 propriétaires (sans parties communes)

Ce n'est donc pas une copropriété. L'article 1 est clair.

Par Nihilscio

Pour rester dans les fondamentaux, l'absence de parties communes est à vérifier.
A qui appartient le sol ?

Par AGeorges

Bonjour,

Tout à fait d'accord.
Par ailleurs un "EDD" décrit les lots privatifs et les parties communes. Si vous avez des niveaux, il faut bien un escalier d'accès. Comme indiqué, la maison a bien été construite sur un "terrain" (le sol). A qui appartient ce dernier. Du fait des niveaux, vous pouvez avoir des colonnes montantes qui seraient des parties communes, etc.
Mais un EDD n'est pas seul. Il doit être accompagné d'un Règlement de copropriété, notamment pour fixer les règles de vie commune et la répartition des charges.

L'EDD ayant défini des lots, les actes doivent se référer à ces numéros de lots. la copropriété doit être enregistrée, c'est obligatoire depuis quelques années.

Après, si vous êtes en copropriété, la notion de servitude n'est pas supposée exister.
Enfin, comme indiqué par les notaires, avec seulement 3 copropriétaires, vous pouvez bénéficier des lois récentes sur les petites copropriétés pour en simplifier la gestion. Mais certaines parties restent obligatoires, et visiblement cela n'a pas été finalisé chez vous.
vous ne pouvez pas avoir des références à des éléments de copropriété pour un des lots et le reste des "volumes" qui ne s'y réfère pas. Comment un notaire peut-il faire signer un tel acte ?

Par Rambotte

Bonjour.

Le mot "volume" a été mentionné (je suppose qu'il n'a pas été inventé, et qu'il ressort d'un document ?), ainsi que l'absence de parties commune.

Il ne s'agirait donc pas d'une copropriété, mais effectivement d'un bien volontairement divisé en volumes par la volonté des parties initiales pour ne pas être soumis au régime de la copropriété, avec un état descriptif de division en volumes, et description des servitudes entre les lots (il faut bien qu'un lot à l'étage bénéficie de servitudes sur le lot inférieur pour le passage de ses conduites d'eau ou de l'électricité).

Puisque vous avez de votre côté un EDD, que dit-il exactement ?
Je ne pense pas qu'on puisse forcer la modification en copropriété d'un bien déjà officiellement divisé en volumes contre la volonté d'un des propriétaires.

Par Nihilscio

Le mot « volume » a été mentionné par un notaire qui n'a pas su répondre de manière assurée soit parce que les actes sont incertains soit parce qu'ils ne lui ont été montrés. Avec les éléments que nous connaissons à ce stade de la discussion, il est totalement impossible de se prononcer sur le statut de la propriété de la maison en question.

Cependant, comme l'a dit un notaire, c'est plutôt la copropriété que la division en volume qui est retenue par défaut parce que c'est le plus rationnel et que c'est celui qui a été appliqué traditionnellement avant même l'entrée en vigueur du code civil en 1804 dès lors que les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires.

Il serait étonnant qu'avec les exigences de la publicité foncière les actes publiés ne puissent déterminer ce qu'il en est. Qu'est-il écrit dans l'état descriptif de division ?

Par AGeorges

Bonjour,
avant même l'entrée en vigueur du code civil en 1804 dès lors que les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires.

N'exagérons pas, c'est justement parce que des pratiques diverses se sont établies il y a bien longtemps que la loi de 1965 est venue éclaircir tout cela.

En résumé, il y aurait deux situations possibles, à clarifier avec les actes ou à faire statuer par la justice :
1. Une copropriété avec des parties communes
2. Une division en volumes avec des servitudes

Et, dans les deux cas, je ne vois pas comment un des (co)propriétaires pourrait se permettre de décider seul de travaux et d'adresser la facture (ou une partie) à son voisin.

Soit il demande l'accord du fonds dominant, soit la décision est prise lors d'une réunion de copropriété simplifiée laquelle doit obligatoirement donner lieu à un PV mentionnant l'accord de tous.

Et dans les deux cas, le "procédurier" a tort.

Par Nihilscio

Je n'avais prêté attention à cette précision :
monsieur ne veux pas de copro et on se retrouve en conciliation qui statu au bout de 6 mois que la copropriété doit être officialisée et que les frais a engager seront partagés une fois l'acte signé
Ce n'est pas cohérent. Le conciliateur ne statue pas. Soit les parties se mettent d'accord grâce à l'entremise du conciliateur et alors elles sont liées par leur accord, soit elles restent en désaccord et il faut faire trancher le litige par le juge.

On ne peut qu'observer que l'avis du conciliateur penche vers le statut de la copropriété et il y a de bonnes chances que le juge décide dans le même sens s'il doit être amené à trancher.

L'officialisation de la copropriété se fait par acte notarié établi sur l'expertise d'un géomètre-expert, facultative quoiqu'il soit difficile de s'en passer.

Il m'as d'abord envoyé un courrier LRAR m'intimant de dévier mes eaux pluviales de sa propriété (servitude de fait depuis plus de 30 ans).
La question qui se pose en premier lieu est de savoir en quoi consiste cette « propriété », la charge de la preuve lui incombant.
S'il y a lieu d'admettre une servitude portant sur l'évacuation des eaux pluviales, ce que n'exclut pas le statut de la copropriété, le voisin n'a pas forcément tort en exigeant une déviation des eaux pluviales. Ce pourrait être fondé sur les dispositions de l'article 641 du code civil.

Par toniogc

- C'est la conciliation qui a abouti (statué) pas le conciliateur ^^.

L'EDD, fait en 1995 (propriétaires précédents) définit 2 lots :
- Lot 1 Cave + RDC
- Lot 2 1 er étage + combles

Pas de mention des 2 petites pièces situées a la cave et RDC appartenant a la 3 eme partie.