



## Arbre et copropriété

-----  
Par Nonyd

Bonjour à tous,

J'espère que tout le monde va bien dans ce climat post-apocalyptique, espérons que la lumière finisse à appaître au bout du tunnel!

Je me tourne vers vous pour une question copropriété.

Je suis propriétaire d'une appartement dans un hôtel particulier de 3 niveaux, nous sommes 3 copropriétaires (un propriétaire par niveau).

Le propriétaire du bas a une cours, les deux du dessus ont chacun une terrasse (ce qui est mon cas, je suis au premier étage).

Dans la cours il y a un très grand arbre, très beau mais malade chaque été. Cet arbre surplombe ma terrasse, et la rend impraticable durant les mois chaud à cause du mal dont il souffre (miellat qui coule) et qui ne peut pas être traité à cause de sa très grande taille et de son emplacement.

Je souhaiterais, pour mon confort, tailler quelques-unes des branches qui surplombent ma terrasse et diminuer les nuisances (colle, insectes, taches, odeurs...).

Le copropriétaire du dessus s'y oppose.

Maintenant que vous avez le contexte, voici mes questions:

À qui appartient cet arbre? Au copropriétaire qui possède la cours dans laquelle il est planté? Ou bien à la copropriété, c'est à dire à nous 3?

Et comment faire entendre ma volonté de tailler cet arbre?

Merci beaucoup pour votre aide

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Nonyd,

Voyons d'abord cette COUR. Il y a deux possibilités. Soit elle fait partie du lot privatif du copropriétaire du bas, et dans ce cas, il est totalement chez lui, soit il s'agit d'une partie commune à usage privatif et la cour appartient aux trois copropriétaires et donc celui du bas ne pourra rien y faire sans avoir l'accord majoritaire de l'AG.

Normalement, c'est l'Etat Descriptif de Division qui devrait pouvoir vous éclairer sur ce point. Avec cette réponse, nous pourrions essayer de parler de l'arbre ...

En parallèle, il y aura une question à régler sur la majorité dite des 2/3. La majorité absolue en copropriété est-elle atteinte quand on est aux 2/3 ou doit-elle être supérieure ?

Vous voyez bien que si l'on a ">=", dans votre cas, il suffit de deux copros pour avoir cette majorité, mais que si c'est ">" alors, cela vous oblige à l'unanimité ... C'est une difficulté des petites copropriétés. Selon votre réponse à la question précédente, le sujet sera ou pas d'actualité.

-----  
Par AGeorges

Re,

Un article qui fait le point sur le sujet :

[url=https://www.imavocats.fr/actualites/1283/index.htm]https://www.imavocats.fr/actualites/1283/index.htm[/url]

NB. Je ne suis affilié à aucune des adresses du net que je pourrais indiquer. Merci aux modos de dire si une telle référence peut poser problème.