



## Entretien d'un grand pin parasol sur terrain en jouissance

-----  
Par JacquesC

Bonjour à tous ,

Je suis syndic bénévole depuis plus de 20 ans et j'ai pour la première fois un souci avec un des 7 copropriétaires qui a un appartement en rez-de-jardin ainsi qu'un droit de jouissance exclusif sur un terrain adjacent à son appartement .

Le conflit a éclaté en début d'année . C'est à propos de l'entretien d'un grand pin parasol centenaire situé sur son terrain à jouissance exclusive . Un expert recommande l'élagage du pin et le propriétaire du droit de jouissance refuse de s'en occuper en mettant en avant la décision de la cour d'appel d' Aix-en-Provence du 6 juin 2008 (07/17310) qui établit que dans le silence du règlement de copropriété l'entretien d'un arbre de haute futaie sur une partie commune à jouissance privative est du ressort de la copropriété .

Or dans le passé , ce même copropriétaire a promis lors de plusieurs AG de s'occuper de l'élagage du pin parasol . Ceci est consigné dans les PV des AG . Il a , par la suite , procédé en 2013 à un élagage de ce pin parasol et fait abattre toujours en 2013 également un pin d' Alep de haute futaie qui avait poussé sur le terrain .

Tout ceci nous laissait croire qu'il avait admis que l'entretien du pin parasol était bien de sa responsabilité .

Quand les copropriétaires lui ont expliqué qu'ils ne comprenaient pas ce revirement il a prétexté avoir fait une erreur en 2013 quand il s'est occupé de l'arbre .

Le règlement de copropriété qui date de 1963 n'indique rien , en effet , en ce qui concerne les charges d'entretien de ce terrain à jouissance exclusive alors que la répartition de toutes les autres charges sont détaillées .

Mais il n'est pas non plus aux normes de la loi du 10 juillet 1965 qui dit dans son article 6-3 que "le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché." En effet ce droit de jouissance exclusive qu'il possède n'est attaché à aucun lot principal .

L'article 6-4 qui dit que "l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété" n'est pas non plus respecté puisqu'il n'est mentionné nulle part l'existence de parties communes à jouissance privative .

Il est mentionné en revanche qu'il est propriétaire d'un lot qui est un droit de jouissance exclusif sur un terrain bien délimité . Pour la petite histoire , ce lot qui appartenait en 1965 à un copropriétaire situé à un étage a été détaché du lot principal (l'appartement situé à l'étage) pour pouvoir être revendu au copropriétaire du rez-de-jardin . Après une deuxième revente et une succession partage il a atterri dans les mains du dernier copropriétaire en 1981 . Tout ceci ne me paraît pas bien légal au regard de la loi actuelle qui prévoit qu'un droit de jouissance ne peut être vendu ou cédé qu'avec le lot principal auquel il est attaché ... Bien sûr le notaire de l'époque avait consigné dans une modification du RC de 1963 que ce lot n'était désormais plus attaché à aucun lot principal et pouvait être revendu séparément ...

Bref , le problème principal reste quand même cet entretien du pin parasol sachant que si je cède je devrai mettre l'entretien du pin en répartition sur l'ensemble des copropriétaires et la plupart d'entre eux ne voit même pas l'arbre ...

Pensez-vous que ce voisin récalcitrant , étant donné les circonstances , a toujours le Droit pour lui ?

Merci d'avoir eu la patience de me lire jusque là ...

Jacques C

-----  
Par isernon

Bonjour,

ce n'est pas au syndic de décider, vous inscrivez une résolution sur ce sujet à votre prochaine A.G. qui décidera.

salutations

-----  
Par JacquesC

Je sais bien que c'est en AG que tout se décide mais c'est moi qui mène les débats et je dois avoir des arguments juridiques solides afin de défendre les copropriétaires.

Je ne veux pas proposer une résolution qui n'est pas correctement argumentée et qui conduirait à une situation de blocage.

D'où ma demande sur ce forum ;-)

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

A mon avis, Isernon n'a pas tort, mais le sujet mérite un peu de développements.

La loi ELAN a apporté des compléments de règles sur les parties communes à jouissance exclusive ou PC spéciales. Certains aspects impliquaient une modification OBLIGATOIRE des règlements de copropriété pour être en conformité. Notamment faire le tour de tout ce qui n'était pas conforme ET modifier le RdC.

Je crois que le délai accordé pour faire cela était de deux ans, fin en 2021. Il me semble encore que ce type de modification du RdC, exceptionnellement pouvait se voter article 24.

La préparation du RdC, la modification des textes associés étaient sous VOTRE responsabilité de Syndic, et il ne semble pas que vous l'ayez fait. C'était une occasion de tout remettre à plat.

Par rapport à votre situation actuelle, ce me semble plus compliqué. Du fait de la définition de la jouissance exclusive et de son attachement 'définitif' à un lot, l'opération de détachement ne devrait être considérée que comme une privatisation d'une partie commune.

Une fois ce "détachement" réalisé, un numéro de lot est attaché à ce nouveau lot privatif. Normalement, le bénéficiaire initial aurait dû rémunérer un achat de partie commune au Syndicat.

Mais au bout du compte, il devient propriétaire de ce bout de jardin privatisé, et il le vend à un autre copropriétaire. La notion de jouissance exclusive n'existe plus et c'est évidemment au propriétaire de ce lot privé à entretenir les arbres qui y poussent.

Fin de l'histoire.

Enfin, ce n'est que mon AVIS.

-----  
Par JacquesC

Merci pour votre réponse.

Il n'y a plus de délai pour la mise en conformité du RdC ...

Quant à la privatisation rampante ça nous arrangerait bien si cela était vrai .

Dans la modification du RdC dans laquelle il y a eu détachement du droit de jouissance du terrain par rapport au lot principal, le notaire a simplement redéfini ce lot comme étant un droit de jouissance d'un terrain mais sans aucun attachement à un lot principal et il a bien écrit que ce droit pouvait être vendu par le propriétaire du droit indépendamment de son lot principal.

Par rapport aux lois actuelles il ne pourrait plus le faire .

Mais de là à conclure que le terrain est désormais un terrain privatif ... Comment le prouver ?

-----  
Par yapasdequoi

Votre situation n'est pas simple. Vous devriez consulter un avocat spécialisé ou bien une association de copropriétaires.

Le copropriétaire devrait savoir ce qu'il veut : soit il prétend à la propriété de ce terrain, et doit donc l'entretenir, y compris les plantations qui y figurent... soit il n'accepte pas de prendre en charge cet entretien et donc reconnaît ainsi que ce terrain est une partie commune (même si "jouissance privative").

Au pire un juge décidera dans un sens ou dans l'autre, mais pour cela il vous faudra un avocat.

Commencez par proposer au vote de l'AG l'élagage de cet arbre (si accident, votre responsabilité et celle du syndicat pourrait être mise en cause !)

PS : permettez moi de m'étonner que le syndic soit celui qui mène les débats en AG. C'est le rôle du président de l'AG, pas du syndic.

-----  
Par JacquesC

Merci pour votre réponse.

Le propriétaire du lot en jouissance se retranche derrière la décision de la cour d' Aix en Provence .

Il semble , en effet, communément admis qu'un arbre de haute futaie sur un terrain qui est une partie commune à jouissance privative doit être entretenu par la copropriété.

Mais ce terrain après détachement du droit de jouissance du lot principal est-il encore une partie commune à jouissance privative ?

Quant à mon rôle de syndic bénévole dans une petite copropriété il va bien au delà de ce qu'un syndic fait d'habitude... Et tous les copropriétaires m'en sont , jusqu'à présent, reconnaissants ;-)

Je cherche sur ce forum surtout des avis juridiques de gens qui ont des compétences en Droit car je ne suis pas un spécialiste de ce domaine .

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jacques,

Reprenons quelques-uns de vos termes :

Bien sûr le notaire de l'époque avait consigné dans une modification du RC de 1963 que ce lot n'était désormais plus attaché à aucun lot principal et pouvait être revendu séparément ...

Ici, on comprendrait qu'il s'agit d'un lot 'normal', avec droit de propriété attachable.

Le texte qui suit semble préciser le précédent :

Dans la modification du RdC dans laquelle il y a eu détachement du droit de jouissance du terrain par rapport au lot principal, le notaire a simplement redéfini ce lot comme étant un droit de jouissance d'un terrain mais sans aucun attachement à un lot principal et il a bien écrit que ce droit pouvait être vendu par le propriétaire du droit indépendamment de son lot principal.

Et vous complétez par :

Par rapport aux lois actuelles il ne pourrait plus le faire.

Eh bien par rapport aux lois anciennes, ce n'était pas possible non plus :

Le droit de jouissance exclusive est défini comme un droit d'usage.

Code Civil Article 631

L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

Il s'agit bien ici d'un 'usager', le bénéficiaire d'un droit d'usage, en liaison avec la notion d'habitation. Clairement, un droit d'usage n'est PAS un droit de propriété.

Cette loi n'a pas été modifiée depuis 1804.

La clause mentionnée par le notaire n'est donc légale par rapport ni à la loi de l'époque ni à celle d'aujourd'hui.

Faut-il donc la considérer comme non écrite ?

Si l'on considère que le droit de jouissance exclusive était attaché au lot, la bonne procédure aurait pu être :

1. L'AG décide de supprimer ce droit de J.E. du lot en question.
2. L'AG décide de lotir cette partie commune
3. L'AG décide de vendre cette partie devenue privative

Le bout de jardin est devenu un lot comme les autres, cessible entre copropriétaires successifs.

On peut même envisager une procédure plus courte :

L'AG décide de transférer le droit de J.E. du lot X vers le lot Y.

Evidemment, je ne traite pas ici les "contreparties", car il est dit qu'aucune décision d'AG ne peut priver un copropriétaire de ses droits. (Peut-on ajouter SAUF s'il est d'accord et rémunéré en conséquence ?)

-----  
Par JacquesC

Merci Georges.

J'ai l'impression qu'on va dans la bonne direction.

Je voudrais préciser que dans le RdC de 1963, le droit de jouissance sur le terrain où se trouve le pin parasol figure dans la liste des lots de l'immeuble ( il s'agit du lot 16) et il est indiqué que cette jouissance est affectée au local formant le lot 5 (qui est l'appartement à l'étage).

En préambule, juste avant le descriptif de chaque lot, il y a un petit paragraphe qui s'appelle "division de l'immeuble" où il est écrit :

"L'immeuble sera divisé :

1. En parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier tel qu'il va être indiqué ci après
2. Et en parties communes à l'ensemble des copropriétaires dont chacun possédera une fraction indivise de la manière indiquée ci après.

Le propriétaire de chacun des lots ci après aura donc :

1. La propriété exclusive et particulière des locaux avec les dépendances y affectées compris dans son lot
2. Et la propriété indivise des parties communes de l'immeuble dans les proportions ci-après fixées .

Ces droits de propriété seront inséparables en sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction."

Je ne comprends pas pourquoi le droit de jouissance est décrit comme un lot en soi ( le lot 16) alors qu'un droit de jouissance n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot ...

N'y a-t-il pas un vice de forme dès le départ dans ce descriptif de lots ?

-----  
Par AGeorges

On continue, Jacques,

A un certain niveau des documents de création de la copropriété, on trouve l'Etat Descriptif de Division (EDD).

Le cas le plus fréquent est de définir la globalité de la copropriété, puis les lots privatifs. Par différence, le reste constitue donc les Parties Communes.

Je ne vois pas d'inconvénient majeur à ce que des portions de ces parties communes soient bien délimitées, qu'elles soient référencées et que des droits particuliers y soient attachés.

(je ne vois pas ce qui pourrait l'interdire).

Par contre, appeler cela des LOTS ne peut qu'apporter confusion.

La conclusion d'un tel EDD devrait clairement mentionner que la nature du lot 16 est différente des autres, et qu'il ne lui est attaché aucune notion de propriété, qu'il est incessible et non détachable du lot 5 sous sa définition actuelle et que la qualité de jouissance exclusive ne peut que lui être retirée avant toute autre opération telle que définition en lot 'ordinaire' et transfert, conformément au Code Civil article ...).

Si donc les conditions de date de l'alignement 'ELAN' ont sauté, il faudra que vous revoyez cela, au moins pour le futur.

Pour le passé, si je me prend pour un juge (), on en déduirait que

- l'action du notaire était illégale, du fait de l'article déjà cité,
- que la cession du droit de jouissance exclusif n'étant pas autorisée par la loi, aucune décision d'AG ne peut décider le contraire (???) ,
- La vente du droit défini comme lot 16 est donc annulée,
- le lot 16 retrouve son état précédent d'attachement au lot 5.

Comment réparer et dédommager tout ça ?

Sans doute faut-il bien clarifier ce qu'une AG a le droit de décider concernant la gestion d'un droit de jouissance exclusive. Aujourd'hui.

Comme ce qui a été fait ne peut pas être vraiment défait, il faut accompagner les "décisions" ci-dessus avec les nouvelles, tout ensemble.

Si, par exemple, l'AG est fondée à transférer le droit de jouissance exclusif du lot 5 sur l'autre, alors il faut le décider (1). Sinon, il faut passer par la mécanique de suppression du droit, privatisation et vente. S'agissant de la propriété complète, les conditions ne peuvent pas être les mêmes. (2)

Dans le cas (1), une partie commune à JE est entretenue, pour le petit entretien par son usager, et pour le reste par le Syndicat. Pour moi, il serait de la responsabilité du Syndic et du Syndicat que l'entretien courant, à la charge de l'usager n'ait pas été réalisé sans aucun contrôle et, de ce fait, on aboutit à une 'grosse réparation' à la charge du Syndicat (sauf si une loi dit le contraire).

Dans le cas (2), l'usager étant propriétaire à part entière, il doit 'entretenir' son terrain.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Quant à mon rôle de syndic bénévole dans une petite copropriété il va bien au delà de ce qu'un syndic fait d'habitude... Et tous les copropriétaires m'en sont , jusqu'à présent, reconnaissants ;-)

La remarque de yapasdequoi est tout à fait fondée, le syndic n'a pas le droit d'être élu président de l'assemblée générale, cela rendrait nulle cette AG...

-----  
Par JacquesC

Comment pouvez-vous déduire que je suis aussi président de l' AG ?

Il y a bien évidemment un président de l' AG élu par les copropriétaires.

Ce n'est pas parceque je suis la personne qui s'exprime le plus pendant l' AG sur chaque question mise à l'ordre du jour que je suis président de l' AG pour autant .

Vous ne devez pas avoir beaucoup d'expérience d'animation de toutes petites AG où on se retrouve souvent à 3 copropriétaires sur 7 possibles ...

J'ai l'impression de me faire sermonner alors que je suis venu chercher de l'aide .

Heureusement que certains comme Georges ont beaucoup d'idées pour essayer de trouver des solutions à la situation complexe que j'ai décrite ...

-----

Par JacquesC

Bonjour Georges.

Merci infiniment pour ce foisonnement d'idées.

Je viens de trouver ce lien :

<https://www.juritravail.com/Actualite/cession-du-droit-de-jouissance-exclusif-a-un-autre-coproprietaire-oui-mais-avec-l-acord-du-syndicat/ld/115701>

Apparemment la loi prévoit la cession d'un droit de jouissance entre copropriétaires sous réserve de l'accord de la copropriété.

Donc soit ...

Cette cession semble donc avoir été faite dans les règles actuelles même si dans les années 60 la loi était différente ... En revanche, ce droit de jouissance n'a jamais été rattaché à l'appartement en rez de jardin ce qui constitue une irrégularité par rapport à la loi du 10 juillet 1965 !

Pour en revenir à l'entretien du pin parasol la copropriété ne semble pas avoir la loi pour elle sauf à considérer que l'entretien du pin parasol ayant déjà été réalisé par le propriétaire du lot 16 , il y a jurisprudence ??

La copropriété ne comprend pas le revirement de position du copropriétaire au sujet de l'entretien du pin parasol ... On en déduit que le coût de l'entretien est devenu trop important pour lui tout seul et qu'il a besoin maintenant de la solidarité de la copropriété ...

Le propriétaire du lot 16 prétend avoir fait une "erreur" dans le passé quand il a accepté de faire l'entretien du pin parasol.

Je ne sais pas si cette stratégie de défense est recevable .

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

Il arrive que certains intervenants (dont moi-même) s'égarent un peu. C'est le plus souvent en recherchant des voies de solutions aux questions posées. Il faut donc nous pardonner.

Et quand une question ou une remarque vous paraît hors-sujet, le mieux c'est de l'ignorer. Parfois, une lecture un peu trop en diagonale du sujet conduit à cela.

Pour en revenir à nos moutons (ou plutôt à votre pin parasol), je vous recommande une lecture attentive des textes des articles 24, 25 et 26 via le site LégiFrance. C'est d'abord fort utile car il y a eu BEAUCOUP de modifications ces dernières années, et ensuite, certains textes sont spécifiquement intéressants pour votre cas.

Par exemple, j'ai relevé : 24 II g), 25 d), et 26 a) et b).

Le 26 c) confirme ce que je vous disais (de mémoire) :

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Dans cette phrase, je relève le verbe IMPOSER, donc appliqué aux MODALITÉS DE LEUR JOUISSANCE.

Dans la mesure où une décision de ce type serait prise sous Article 26 (50% copro, 2/3 des voix) ou 26-1 (50% des voix), il pourrait suffire d'ajouter à la convocation et au PV une simple demande formelle du copropriétaire, du type "je soussigné ... ).

Et dans ce cas, l'AG n'a rien imposé, et la décision serait valable. Vous y indiqueriez le transfert du droit de jouissance exclusive, décision de disposition prévue, notamment par le 26b (à vérifier).

Dans le principe, si l'AG est autorisée à modifier la distribution des droits de jouissance tant que cette dernière n'est pas imposée, elle (l'AG) n'est pas concernée par les "arrangements" financiers accompagnant le transfert, lesquels peuvent être conclus sous seing privé.

[je viens de voir votre dernier message avec la jurisprudence, cela confirmerait donc ce point]

En tous cas, un enregistrement notarial d'un acte de cession d'un "lot" dont la seule consistance est un droit de

jouissance exclusif semble totalement farfelu.

NB. Pour rappel des fois que, un DJE peut être attribué à une personne ou à un lot. Dans le premier cas, si la personne vend, le DJE est perdu.

-----  
Par AGeorges

Jacques,  
Après lecture de votre dernier message :  
Apparemment la loi prévoit la cession d'un droit de jouissance entre copropriétaires sous réserve de l'accord de la copropriété.

Je formulerais ceci différemment (en raccourci) :

Sur demande explicite d'un copropriétaire, l'AG est habilitée à autoriser le transfert d'un droit de jouissance exclusive entre deux lots principaux, sans, pour cela, aller à l'encontre du 26 c).

sous-entendu, elle n'a pas à connaître les conditions de ce transfert.

L'utilisation du mot "cession" est contradictoire avec la notion de droit d'usage. Il pourrait donc y avoir contestation (et cassation).

Vous devriez donc pouvoir corriger votre EDD en lui attachant le PV d'une AG qui officialiserait ce transfert, sous article 24 (merci ELAN). Comme ça, vous avez bien un DJE qui sera désormais attaché au lot en rez de jardin.

Il reste la maintenance attachée à un DJE. Vous ne pouvez pas parler de jurisprudence en indiquant ce qu'a déjà fait le copropriétaire dans le passé, n'est-ce pas.  
Il faudrait donc trouver un texte qui indique que le fait d'avoir déjà procédé à l'entretien implique la poursuite de cette opération (cela me rappelle un cas de chemin rural traité sur ce forum).

Donc à suivre, je vais chercher de mon côté.

-----  
Par janus2

Vous ne devez pas avoir beaucoup d'expérience d'animation de toutes petites AG où on se retrouve souvent à 3 copropriétaires sur 7 possibles ...

Effectivement, peu d'expérience, juste 15 ans en tant que syndic bénévole d'une copropriété...

Heureusement que certains comme Georges ont beaucoup d'idées pour essayer de trouver des solutions à la situation complexe que j'ai décrite ...

Votre situation n'a rien de complexe (ou plutôt, AGeorges la rend compliquée à loisir), l'élagage de cet arbre revient à la copropriété, c'est tout !

-----  
Par AGeorges

Re Bonjour Jacques,

Je viens de lire la référence que vous avez citée. La conclusion est :

L'arrêt du 18 décembre 2013 admet donc le principe de disposition du droit de jouissance exclusif, sous condition de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et au profit exclusif d'un autre copropriétaire, déjà propriétaire d'un lot privatif auquel viendra se greffer le droit de jouissance exclusif sur une partie commune.

Vous remarquerez l'absence du mot cession utilisé à tort par l'avocat qui a rédigé l'article.  
Il s'agit de disposition (j'ai utilisé 'transfert'). Cela est donc parfaitement conforme au 26 a) ou b) qui permet à l'AG tous actes de disposition concernant les parties communes (sauf contrainte, absente ici).

Cette partie me semble donc très claire.

Vous auriez un peu de boulot pour modifier le rattachement du DJE au nouveau lot, mais pas trop !

-----  
Par AGeorges

(Suite),

Quelques éclaircissements provenant d'un site de conseils pour les copropriétés, souvent fort judicieux ...

Deux cas.

1. Silence de vos textes.

Votre RdC ne dit rien sur la maintenance du lot sous DJE.

Dans ce cas, la règle commune s'applique. L'entretien courant est à la charge de "l'usager" et le gros entretien à la charge de la copropriété.

C'est QUOI l'entretien courant d'un jardin ?

C'est ce qui se fait à hauteur d'homme. Donc, dès qu'un arbre dépasse les 2m (environ), son élagage relève de la Copropriété.

2. Textes non silencieux

On applique ce qui est dit. Bien sûr, le texte est modifiable par l'AG (conditions usuelles ...).

Vous pouvez décider :

- Entretien complet par l'usager, même s'il s'y oppose
- règle commune ci-dessus, ou entretien complet par la copropriété, avec ou sans contrepartie.

La contrepartie serait d'ajouter quelques tantièmes au poids des charges de l'usager. Il paierait donc des charges en plus du fait que l'entretien total ou partiel du jardin dont il profite seul (exclusif) soit entretenu par la copro.

Avons-nous fait le tour ?

NB. Il y aurait eu des tas de jurisprudences même contradictoires au fil du temps. On en trouve quelques unes sur le net. Les plus anciennes sont à ignorer.

-----  
Par AGeorges

@Janus2

J'ai peur que vous n'ayez pas bien compris une bonne partie du problème.

Le bout de jardin concerné a fait l'objet d'une vente au titre d'un droit de jouissance exclusive. Ceci est parfaitement illégal. Et même, cela a été enregistré par un notaire !

Le résultat de ceci est que l'on ne connaît pas son statut final. La vente a-t-elle ou pas transformé ce terrain en lot privatif, auquel cas le copropriétaire unique doit l'entretenir, où ce terrain est-il resté partie commune, (sachant qu'il constitue un "lot" indépendant et que son rattachement EDD ne correspond plus à la réalité), auquel cas plusieurs situations peuvent se présenter, le plus courant étant celui que vous indiquez (haute futaie = syndicat). Sous réserve de décision de l'AG qui pourraient intervenir via une prochaine AG dont Jacques devra rédiger les résolutions.

L'objectif d'un débat parfois complexe reste d'aboutir à une solution simple. ( $E=mc^2$  et si vous connaissez les formules de Lorentz ... !)

-----  
Par JacquesC

Merci encore Georges pour toute cette recherche .

Malheureusement, on arrive à trouver que presque tout semble possible comme ici l'enregistrement par un notaire de la cession d'un DJE "autonome" lors d'une donation partage .

Je pensais comme vous qu'un DJE n'était cessible qu'avec son lot principal et bien finalement non ...

Dans notre cas , je ne vais pas m'aventurer sur le terrain de la mise en conformité du RdP puisque cela ferait certainement intervenir un notaire et/ou un avocat donc des frais potentiellement plus élevés que l'élagage de notre pauvre pin parasol...

Le lot 16 restera orphelin de lot principal ;-)

Ce n'est pas le plus important dans l'immédiat.



Comme vous le mentionnez, peut-être existe-t-il un cas où un copropriétaire qui a déjà fait un entretien de grands arbres dans le passé serait soumis aux mêmes obligations d'entretien ...

En plus, ce qui est fort de café avec ce copropriétaire c'est qu'il s'est permis de faire couper un autre arbre de haute futaie sans passer par l'AG ... Il avait juste réussi à l'époque à obtenir un mail de ma part l'autorisant à le faire prétextant un danger pour la toiture de la copropriété alors que pendant l'AG on avait juste parlé d'élagage pour les risques incendie.

Donc deux poids deux mesures par rapport à notre histoire actuelle avec le pin parasol qui, si on ne l'élague pas, constituera un danger pour la copropriété dans les années à venir.

-----  
Par AGeorges

Jacques,  
Malheureusement, on arrive à trouver que presque tout semble possible comme ici l'enregistrement par un notaire de la cession d'un DJE "autonome" lors d'une donation partage .

Je pensais comme vous qu'un DJE n'était cessible qu'avec son lot principal et bien finalement non ...

Bien sûr, Jacques, vous ferez comme vous l'entendez.

Je reste en désaccord avec les termes ci-dessus. D'une part, la cession d'un DJE est interdite, mais l'AG peut en disposer, c'est-à-dire le transférer sur un autre lot, sur la demande ou avec l'accord du copropriétaire du lot initial.

La loi ne parle pas de conditions financières associées, donc, c'est à la discrétion des "échangistes", la copropriété et nul n'a à en savoir.

Et en tous cas, un notaire n'a rien à faire dans l'histoire sauf en tant qu'officier actant une modification de l'EDD.

Par ailleurs, si vous ne modifiez pas le RdC, et décidez, comme c'est la norme usuelle que les entretiens de haute futaie seront à la charge de tous, vous risquez, pendant CINQ ans de vous faire assigner pour contestation de charges non définies par tout copropriétaire insatisfait d'avoir à payer cette nouvelle charge qui ne le concerne pas.

La modification du RdC, acceptée par l'AG, est opposable à tout plaignant.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les questions de l'entretien de l'arbre et celle du lot composé seulement d'un droit d'usage exclusif sur une partie privatives sont distinctes et doivent être traitées séparément.

#### 1. Elagage de l'arbre

Sauf conventions contraires, l'entretien de l'arbre est à la charge de la copropriété et il faudrait suivre la jurisprudence.

Si toutefois le bénéficiaire du droit de jouissance exclusif s'est engagé à assumer cet entretien, il est lié par son engagement.

Comme aujourd'hui il s'y refuse au motif que c'était une erreur de sa part, il faudrait vérifier à la lecture du procès-verbal de l'assemblée de 2013 en quels termes exactement il s'est engagé. Est-ce définitivement ou ponctuellement seulement ?

Quoiqu'il en soit, il serait peut-être dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires de conserver la main sur cet arbre qui fait partie du patrimoine commun et de convenir avec le titulaire du droit de jouissance exclusif que dorénavant l'élagage est à la charge du syndicat et que son abattage ne peut être décidé que par un vote de l'assemblée générale.

#### 2. Droit de jouissance privative constituant la partie privative d'un lot.

Avant l'entrée en vigueur de la loi de 1965, rien ne s'y opposait. Par la suite, ce fut l'objet d'une controverse tranchée en 2006 par un arrêt de la cour de cassation entériné par la loi en 2018 par l'introduction de l'article 6-3.

Pour entrer en conformité avec la loi, il faudrait, en accord avec le copropriétaire concerné, fusionner le lot 16 avec celui de l'appartement attenant dont il est, si j'ai bien compris, également propriétaire. Les tantièmes du lot résultant de la fusion seront la somme des tantièmes des deux lots réunis.

En l'état actuel, l'existence du lot 16 n'est pas légale. Cela n'a pour autant pas pour effet de priver son propriétaire de

ses droits réels. Le droit à une jouissance privative continue de lui appartenir et il peut le transmettre. Il est aussi tenu de s'acquitter des charges de copropriété afférentes au lot 16. Il est simplement dépourvu de voix en assemblée générale des copropriétaires au titre de ce lot.

-----  
Par JacquesC

Merci Nihilscio pour votre message constructif .

L'élagage du pin parasol en 2013 a été fait par le copropriétaire suite à une proposition du syndic émise en AG en 1999 (!!) , proposition acceptée par le copropriétaire .

Il s'agissait d'élaguer ponctuellement une grosse branche du pin qui menaçait la toiture . Le copropriétaire se "défend" également en disant qu'il avait profité de l' abattage de l'autre pin de haute futaie (le pin d'Alep)toujours en 2013 pour faire "une pierre deux coups" même s'il dit avoir fait une erreur en faisant cela .

Ce qui me gêne c'est l'initiative qu'il prend d'abattre l'autre pin (pin d' Alep) et qu'à l'époque le coût et le fait d'abattre un pin de haute futaie ne le gênait pas plus que ça ... alors que la loi était pour lui . Il a utilisé ma demande de simple élagage pour risque incendie formulée en AG pour sauter sur l'occasion et se débarrasser, une bonne fois pour toutes, de ce pin d'Alep qui avait poussé dans son jardin et dont il se disait "responsable" contrairement au pin parasol centenaire et bien plus grand .

Quant au droit de jouissance privatif (lot 16) , il y a eu une modification en 1965 du RdC qui porte uniquement sur ce lot 16 .

Voici ce qui y est écrit : " Les comparants déclarent vouloir annuler purement et simplement la phrase dans laquelle la jouissance est affectée au local formant le lot 5 " (appartement à l'étage).

Puis suit : "les comparants déclarent ne pas vouloir affecter spécialement le droit de jouissance composant le lot 16 à un lot quelconque" .

S'ensuit une clause qui autorise le propriétaire du lot à "vendre et hypothéquer le lot 16 ainsi qu' édifier toutes constructions jugées utiles sous réserve de l'acceptation par l'Urbanisme et que la hauteur ne dépasse pas le bâtiment le plus proche ."

Le notaire fait cependant remarquer par écrit que le RdC étant antérieur à la loi du 10/07/65 , il n'est pas conforme avec elle ... !

Tout cela devrait m'inciter à la mise en conformité du RdC mais quel serait l'avantage pour nous ? En revanche, le coût d'une mise en conformité par un avocat est de l'ordre de quelques milliers d' euros, il me semble, ce qui est énorme pour une petite copropriété comme la nôtre .

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

(1) Les comparants déclarent vouloir annuler purement et simplement la phrase dans laquelle la jouissance est affectée au local formant le lot 5 " (appartement à l'étage).

(2) : "les comparants déclarent ne pas vouloir affecter spécialement le droit de jouissance composant le lot 16 à un lot quelconque" .

(3) une clause qui autorise le propriétaire du lot à "vendre et hypothéquer le lot 16 ainsi qu' édifier toutes constructions jugées utiles

(1) Il n'y a de jouissance que s'il y a un jouisseur, donc un usager. Une jouissance n'est pas affectée, elle est attachée. Elle profite au propriétaire du lot auquel le droit est attaché. Si l'on supprime ce lien, et tel que défini, le "lot" n'existe plus.

(2)Un droit d'usage ne peut être intrinsèque. Il ne s'entend qu'à travers un usager.

(3)Il ne peut y avoir de "propriétaire" d'un droit auquel n'est attachée aucune notion de propriété. Et encore moins si ce droit a été détaché de tout lot réel.

Tout cela n'est qu'un galimatias de clauses contradictoires. La confusion est née de la qualification en "lot" d'un simple droit d'usage. Ledit lot est ensuite assimilé à un lot normal pour lequel la qualification de 'privatif' prend un sens, celui de la propriété unique.

Un notaire n'est pas usuellement considéré comme un spécialiste du droit de la copropriété. Ici, il a reçu une demande de cession et a bricolé des clauses lui permettant de réaliser cette cession. Mon attribut de "farfelu" reste valide ! (mais ce n'est que mon avis )

Je laisse Nihilscio requalifier mes termes.

-----  
Par Nihilscio

Une telle situation est fréquente pour ce qui concerne des emplacements de stationnement. Dans nombre de copropriétés, ces emplacements constituent des lots de copropriété avec des quotes-parts de parties communes. Comme ce sont des surfaces non bâties et que le sol appartient à la copropriété, ces lots sont désignés comme des droits de jouissance exclusifs autonomes ce qui pose un problème de compatibilité avec l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965. Mais, tant qu'un conflit n'est pas porté devant un tribunal, tout se passe bien.

Le droit de jouissance exclusif sur le terrain en question est un droit réel. C'est une forme de démembrement de la propriété, par lequel le propriétaire du sol n'en a pas l'usage, qui ne s'éteint pas à la différence de l'usufruit. Il existait dans l'Ancien Droit un droit de superficie. Il pouvait même en exister plusieurs sur le même sol: droit de ramasser du bois ou divers végétaux (pas n'importe lesquels) détenu par une personne, droit de pâture détenu par une autre etc. Le droit de superficie n'est pas entré dans le code civil mais un tel droit peut parfaitement être créé conventionnellement et publié au fichier immobilier et c'est ce qui est fait couramment sous le régime de la copropriété.

Initialement le droit de jouissance du terrain était attaché au lot 5. Par la suite il en a été détaché pour constituer un lot autonome. A l'époque, en 1963, rien ne s'y opposait et le notaire qui a instrumenté les divers actes n'a rien d'un farfelu. En pratique on voit mal pour qui d'autre que le propriétaire de l'appartement attenant le droit de jouissance privatif du terrain pourrait présenter un intérêt. Aussi, une mise en conformité, qui nécessiterait l'intervention d'un notaire ( un avocat serait inutile) ne me semble-t-elle pas une urgence.

Tout cela n'est pas lié à la question initiale qui porte sur l'égagement de l'arbre. Pour traiter cette question, il n'importe nullement que le lot 16 reste autonome ou soit intégré à un autre lot de copropriété.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Robot,

A l'époque, en 1963, rien ne s'y opposait et le notaire qui a instrumenté les divers actes n'a rien d'un farfelu.

Vous me semblez avoir oublié l'article du Code Civil que j'ai cité (le 631), lequel est bien antérieur à 1963.

-----  
Par JacquesC

Bonjour à tous .

Je reviens vers vous suite à l' AG que nous avons tenu récemment . La copropriété a décidé de faire élaguer le pin parasol à ses frais étant donné l'urgence de la situation .

Le copropriétaire du lot en jouissance sur laquelle est implanté le pin (arbre de haute futaie) a proposé de mettre l'entretien du pin parasol à la charge de la copropriété comme étant acquis dorénavant . Son argument est l'arrêt de la cour d' appel d' Aix en Provence du 6 juin 2008 en sa faveur puisque le règlement est muet au sujet du pin .

Comme cela revenait à une modification de notre règlement de copropriété datant de 1963 qui est muet au sujet du pin parasol , nous avons voté contre à la majorité . Et le copropriétaire du lot en jouissance continue à contester en m'envoyant un recommandé avec AR .

Je me demande si moi aussi lors d'une prochaine AG je peux proposer la résolution de mettre l'entretien du pin parasol à la charge du copropriétaire qui a le lot en jouissance . Je comprends que cela revient à modifier le règlement de copropriété et qu'il faut la double majorité pour que cette proposition passe .

Est-ce que j'ai le droit de proposer cette modification ?

Merci pour votre attention et bonnes fêtes de fin d'année à tous ;-)

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

nous avons voté contre à la majorité . Et le copropriétaire du lot en jouissance continue à contester en m'envoyant un recommandé avec AR .

Il peut toujours vous envoyer des milliers de LRAR, cela ne changera rien ! Il ne peut qu'assigner le Syndicat via l'article 42 avec avocat et dans les deux mois de la remise du PV (LRAR) de votre part.

Et c'est pareil pour toute autre résolution que vous pourriez faire voter à une AG ultérieure.

Sauf clause illégale, ce qui est voté en AG n'est pas contestable. La majorité décide.

Et si ce n'est pas contesté dans les délais, même les clauses illégales sont applicables. C'est comme ça en Copropriété !