



Partie Commune... droit de jouissance

Par Eric29

Bonjour, dans une copro, une cour fermée considérée partie commune par le règlement de copro relie deux locaux commerciaux d'un immeuble depuis... plus de 30 ans...

Peut-on réclamer la création d'une porte donnant accès sur la cage d'escalier intérieure ? accessible donc pour tous les habitants de l'immeuble.

De plus le propriétaire des locaux commerciaux a réalisé des travaux dans cette cour en contradiction avec une décision d'assemblée générale (de 2019)

Peut-on exiger la remise en état de la cour comme avant les travaux (le toit de la cour a été démontée)

Par isernon

bonjour,

pour la création de la porte intérieure, il faut déposer une résolution à votre prochaine A.G. avec un devis.

en avez-vous parlé avec votre conseil syndical ?

pour les travaux réalisés malgré l'interdiction votée par votre A.G., c'est à votre syndic d'agir puisqu'il est chargé d'appliquer les décisions de l'A.G.

Salutations

Par Eric29

Bonjour et merci pour la réponse.

Au cas présent, le syndic s'en moque. Ce n'est pas la première fois que je vois des décisions d'AG "non respectées"

A croire que les AG ne servent pas !

Je dois faire un dépôt aux Greffes du Tribunal ? Porter plainte ?

Par AGeorges

Bonjour Eric,

Si je comprend bien, les locaux commerciaux appartiennent au même copropriétaire et on passe de l'un à l'autre en traversant la cour ...

Pour les autres copropriétaires, cette cour pourrait donc n'avoir aucun intérêt, et pour l'instant, elle ne mène nulle part et ne permet pas d'entrer dans l'immeuble (ou les).

Comme elle est simplement définie comme partie commune (je veux dire qu'il n'y a pas de jouissance exclusive), vous imaginez faire créer une ouverture (porte) pour que tout copropriétaire ait accès à cette cour. Je suppose qu'elle doit donc avoir un accès extérieur, sinon l'intérêt serait nul .

Est-ce juste pour embêter le commerçant ou cela a-t-il un intérêt particulier ? (désolé, je suis direct !)

A titre indicatif, le copropriétaire des locaux commerciaux pourrait réclamer un usucapion sur cette cour, encore que ce que vous dites de décisions AG ne correspondent pas à une gestion paisible.

Le Syndic est supposé garant des décisions de l'AG. S'il ne le fait pas, l'AG peut le révoquer. Et vous pouvez faire ajouter une résolution dans ce sens. Ne pas réélire un Syndic qui ne respecte pas les décisions du Syndicat va prendre tout au plus un an et ne requiert qu'une majorité.

Faire un procès est plus long et plus cher.

Par Eric29

Bonjour.

Merci pour votre réponse, j'apprécie les détails.

Pour rentrer dans le vif du sujet je dois préciser que cette cour était couverte depuis plus de 30 ans. La copro tolérait la jouissance temporaire (sans écrit) de cette cour (couverte) à l'ancien propriétaire des deux commerces adjacents.

En 2020, le nouveau propriétaire a décidé de démonter le toit de cette cour. Durant cette opération, lors de fortes pluies, un haut mur en pierres et moellons s'est écroulé. Il assurait la séparation avec l'immeuble voisin.

L'expert judiciaire mandaté a estimé que la responsabilité des deux copro étaient engagées (motif : défaut de surveillance des copropriétaires)

Nous savons tous que le mur s'est écroulé car les travaux ont été fait n'importe comment, au black et sans assurance. Le problème n'est pas forcément la?

Plus grave, le nouveau propriétaire m'est en demeure la copro pour préjudice financier. En effet il argue qu'il voulait faire un concept store sur ces deux commerces et voyez la cour (partie commune) comme élément central du projet. Son affaire n'a jamais commencé et n'est toujours pas, mais sur ses estimatifs il réclame quelques années de chiffres d'affaires (de l'ordre de 200000 euros) Delai entre l'éboulement et la reconstruction du mur.

Pour rappel il a entrepris des travaux qui ne respecte pas la décisions d'AG (travaux par des professionnels, assurances diverses?)

De plus la cour est dans un état lamentable (préjudice esthétique, préjudice santé cour amiantée car le toit était en Everite, les eaux de pluie qui stagnent...)

Je souhaite obtenir un accès a cette cour et/ou une remise en état comme à l'origine. Problème pas simple je l'avoue?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette cour est une partie commune selon le règlement de copropriété. Elle ne peut donc pas être privatisée par le copropriétaire des 2 commerces.

Ou alors elle est commune mais seulement aux 2 commerces (est-ce une partie commune spéciale ?)

A la suite de ces travaux illicites : Avez-vous voté en AG pour exiger la remise en état de la cour ? l'assignation des commerçants pour avoir privatiser indûment cette cour ? pour avoir dégradé les lieux et provoqué l'effondrement du mur ?

Puisqu'il y a un expert judiciaire, c'est qu'il y a une procédure en cours ?

Avoir un accès à cette cour semble bien minimaliste comme exigence...

Consultez un avocat.

Par AGeorges

L'expert judiciaire mandaté a estimé que la responsabilité des deux copro étaient engagées (motif : défaut de surveillance des copropriétaires)

Je ne vois pas bien où une copro pourrait être responsable de travaux faits dans celle d'à-côté !

La nature du mur effondré pourrait être incidente (mitoyen ?), mais si le mur tenait grâce à des éléments soutenant la couverture de la cour ... cela voudrait dire que le maître d'ouvrage des travaux aurait AUSSI dû demander une autorisation pour toucher à des éléments de structure dudit mur ...

Le constat de l'expert peut venir du fait que si des travaux illégaux sont faits et que le Syndicat (via son Syndic) ne réagit pas, alors, sa responsabilité (du Syndicat) est engagée.

Le RCP est tout de même majeur ici. Quid du statut de cette cour ? Y faire des travaux est une chose, la 'voler' à la copropriété en l'intégrant dans un complexe commercial en est une autre.

Vous donnez des éléments indiquant qu'il y a eu des procédures sans décrire vraiment ces dernières.

Dans tous les cas, je trouve ce commerçant particulièrement gonflé de demander à être indemnisé pour la non-réalisation d'un projet sans base de propriété réelle (la cour) suite à un défaut d'autorisation de travaux ...

Faire des plans sur la comète, pourquoi pas, mais se passer d'autorisation ne donne aucun droit.