Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Espaces non définis dans le réglement de copropriété

Par maldh

Bonjour

Je suis dans le flou quant à la situation d'une copropriété, régie par un règlement de copropriété datant de 1956.
Il s'agit d'un immeuble d'habitation bourgeoise et de dépendances, répartis en 18 lots (appartements, garages et jardins).

Le règlement mentionne explicitement l'exclusion du règlement du parc (une partie des espaces extérieurs), d'un perron ainsi que d'une terrasse en RDC dont la jouissance exclusive est à un copropriétaire n'ayant pas acheté en 2003 ces espaces.

Des frais sont à engager sur la terrasse aménagée suite à un affaissement (problème au niveau du réseau d'évacuation des eaux, travaux en cours engagés par l'ensemble des copropriétaires) . Nous rencontrons un vide juridique quant à la propriété de cet espace et à son entretien.

Selon vous, à qui appartient cet espace ? La copropriétaire peut-elle demander à l'ensemble des copropriétaires de participer aux travaux de la terrasse ?

Une AG peut-elle venir statuer de la propriété de cet espace ? Si oui, y a-t-il un rachat à prévoir afin de rattacher l'espace à un lot ?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quel est votre problème précis ?
Avez-vous une question sur la "propriété" d'un espace (= un certain nombre de m2? ou de m3 ?) ?
Alors que cet "espace" (sauf si j'ai mal lu ?) est réservé à la jouissance privative de ce copropriétaire ?
ou bien sur le paiement de la réparation de la dalle ?

Bref il faut bien relire le règlement de copropriété, l'acte de vente que ce copropriétaire a signé, et aussi la loi qui dit (article 3):
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;

- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;

- les locaux des services communs ;

- les passages et corridors ;

-tout élément incorporé dans les parties communes.

Par maldh

Bonjour

Merci pour votre réponse.

La question porte surtout sur la propriété de cet espace.

Le règlement de copro est explicite sur l'exclusion :
" Observation faite que sont exclus de la co propriété :
Le parc, ainsi que la terrasse, un perron et une entrée cave s'y trouvant et bordant le rez-de-chaussée de l'immeuble..."

La copropriétaire ayant la jouissance "de fait" (rien n'est écrit nul part mais comme c'est devant son lot, elle est la seule à y accéder) sans avoir acheté cette terrasse selon l'acte de vente.

Je pense qu'en effet la propriété ou non de cet espace par un copropriétaire ou plusieurs impactera l'ensemble de la copro mais l'entretien courant... ?

Bonne journée

Par AGeorges

Bonsoir Maldh,

C'est tout à fait contradictoire.
Si une partie apparente du "sol" (quoi qu'il y ait dessus) est exclue de la "Copropriété", le RdC ne peut pas en donner une jouissance exclusive à un propriétaire de lot !

C'est un peu comme si votre Règlement de Copropriété distribuait des jouissance exclusives sur les terrains environnants !

Il faut donc revenir à l'EDD. Si ces parties (Parc, terrasses, etc.) sont sur l'emprise de terrain de l'ensemble immobilier, ALORS, ils font partie de la Copropriété et la clause qui dit le contraire est réputée non écrite.

Par ailleurs, dans l'EDD et dans les actes de vente, ces portions ne sont pas rattachées à un lot privé, mais qu'elles sont définies en jouissance privative, alors, ce sont des parties communes.
Et qui dit parties communes dit prise en charge des gros travaux par le Syndicat et non par le propriétaire du lot auquel cette jouissance privative est accordée.

Il me semble tout de même que la jouissance privative devrait être mentionnée dans l'acte de vente du lot bénéficiaire, car, dans ce cas, le bénéficiaire reste chargé des travaux d'entretien courant.

Un petit audit de votre vieux RdC (+EDD) serait peut-être à prévoir dans une prochaine AG ???

Par yapasdequoi

Vous devriez creuser le sujet de ce parc et de cette terrasse.

Soit ils sont DANS la copropriété, soit ils sont en dehors et appartiennent à quelqu'un d'autre...

Il faut commencer par le commencement....

Interrogez le notaire, le SPF, retrouvez les actes d'origine de la division en copropriété.

Et selon le résultat, vous saurez qui doit payer les travaux (le propriétaire) et faire l'entretien courant (celui qui en a la jouissance exclusive).

Vous parlez de dégradations suite aux évacuations d'eau ? Un sinistre a-t-il été déclaré aux assurances ?

Par AGeorges

Maldh,

la jouissance exclusive est à un copropriétaire n'ayant pas acheté en 2003 ces espaces.

Par ailleurs, une jouissance exclusive est attachée à un lot, pas à un copropriétaire. En général, celui qui achète le lot bénéficie de la jouissance exclusive. Il n'a pas à l'acheter.

Par yapasdequoi

Pour le moment cette "jouissance exclusive" n'existe pas puisqu'aucun acte ne la définit.
Commencez par trouver QUI est propriétaire.
Si ça se trouve c'est le voisin !

Par maldh

Merci pour vos réponses, on va en effet creuser dans ce sens.
A qui appartiennent ces espaces ? l'enquête ne fait que commencer !