



## Jouissance d'une partie commune avec droit de passage.

-----  
Par Jorette

Bonjour la communauté,

Merci d'avance pour le temps que vous consacrez pour aider les gens sur ce forum!

Je suis propriétaire d'un appartement en copropriété, avec la jouissance d'une courette attenante à cet appartement (jouissance "simple" pas de termes exclusive ou privative dans le RDC) . Au fond de cette courette se trouve des compteurs d'eau destinés à trois autres copropriétaires, le Règlement De Copropriété leur octroie donc une "servitude de passage" par cette courette pour l'accès aux compteurs d'eau, tout en précisant à chaque fois que la jouissance de cette courette m'est accordée.

La juridiction interdisant désormais les servitudes de passages sur des parties communes, je voudrais savoir comment régulariser la situation. Plus précisément comment puis-je garder la jouissance de cette courette tout en permettant le passage aux trois copropriétaires pour qu'ils puissent accéder à leur compteur d'eau?

Une solution serait de racheter cette partie commune auprès de la copro, les servitudes de passages serait alors autorisées, mais c'est une solution très couteuses pour une courette dont je jouis déjà. Je précise également que la configuration des lieux rend le déplacement des compteurs d'eau impossible.

D'Autres solutions?

Merci beaucoup!!

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Si votre décision est de laisser les 3 copropriétaires accéder à leur compteur en empruntant cette partie commune dont vous avez la jouissance, vous n'avez rien à faire modifier. Cette mention non conforme à la jurisprudence dans le règlement de copropriété ne vous porte pas préjudice.

Si ces 3 copropriétaires vous attaquent en justice parce que vous ne les laissez pas accéder à leur compteur, il n'obtiendront pas gain de cause sur le fondement de la servitude de passage, qui n'a pas lieu d'être sur des parties communes.

On pourrait toutefois définir une assiette d'exercice de votre jouissance sur la courette (limiter l'exercice de cette jouissance à une partie de la courette). Dès lors, il n'y a plus besoin d'autoriser les 3 copropriétaires à accéder à la partie de la courette hors assiette de votre jouissance.

-----  
Par Jorette

Merci Rambotte pour votre réponse!

Que les 3 propriétaires en question passent dans la courette pour accéder à leur compteur d'eau ne me pose pas particulièrement de problèmes, car on ne relève à priori pas son compteur d'eau tous les jours.

Mon vrai problème est qu'un des trois copropriétaires (un restaurant) sous prétexte de sa servitude de passage, utilise cette courette quotidiennement comme bon lui semble; il entresse vélos et trottinettes, ses employés y prennent leurs pauses, il laisse également la porte de la courette ouverte en permanence pour faire courant d'air avec son restaurant (entraînant du bruit et des odeurs anormales). Il squatte également ma cave...

bref je vais lui faire un procès mais j'essaie d'obtenir des informations pour être sur de mon bon droit et c'est vrai que

cette histoire de servitude de passage sur une partie commune m'inquiète un peu (j'ai peur que le juge me retire la jouissance de cette courette sous prétexte que les servitudes de passage sont non conformes juridiquement).

Autre chose que je n'avais pas mentionné dans mon premier message, c'est qu'un 4eme copropriétaire a lui une servitude de passage dans cette courette pour accéder à sa cave. Il n'a pas d'autre possibilité et est obligé de passer par la pour accéder à son bien. Qu'en est-il pour ce 4eme copropriétaire, je ne peux pas lui interdire l'accès à sa cave sous prétexte que sa servitude de passage n'est pas valable juridiquement?

Je m'entend très bien avec ce 4eme copropriétaire et ne souhaite pas lui interdire l'accès, c'est juste pour savoir juridiquement ce que je peux faire ou non.  
C'est pareil que pour les compteurs d'eau ou le fait que ce soit une cave change la donne?

Je précise également que la courette est très petite donc modifié l'assiette d'exercice de la jouissance parait compliqué.

Encore merci pour le temps que vous prenez à me répondre!!!!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Votre règlement de copropriété doit contenir une clause interdisant d'encombrer une partie commu, il faut la faire valoir auprès de ce restaurant.

Ensuite vous avez cet article qui précise votre droit de jouissance, sachant que vous devez en contrepartie laisser accès aux compteurs et aux caves en question.  
(on va plus souvent dans sa cave qu'à son compteur !)

Article 6-3

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Et pour les autres utilisateurs de cette courette :

Article 9

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 8

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Ils ne doivent donc pas causer des nuisances (les pauses des employés !)

Et on ne comprend pas pourquoi vous acceptez qu'on squatte votre cave : Mettez y un verrou !

La porte d'accès peut être munie d'un gromm qui permet de la refermer automatiquement.

Si le restaurant veut aérer, il peut ... sauf que il ne doit pas causer de nuisances (odeurs ou bruits)

Vous pouvez commencer par rappeler vos droits au copropriétaire(s) qui ne les respectent pas, avec les articles cités ci-dessus.

Un courrier RAR ou mieux une lettre d'avocat peut faire son effet.

Ensuite, hélas, c'est constat d'huissier puis tribunal.

-----  
Par Rambotte

La question subsidiaire est de savoir si un droit de jouissance non explicitement qualifié de "privative" ou d'"exclusive" dans le règlement de copropriété doit être interprété comme tel, ou est un simple droit de jouissance de parties communes identique à celui de tous les autres copropriétaires.

Mais dans ce dernier cas, la mention de jouissance dans le règlement de copropriété n'aurait pas d'utilité.

-----  
Par yapasdequoi

C'est vrai que le descriptif exact de cette cour donné par le règlement de copropriété serait un plus pour vous répondre complètement.

-----  
Par Jorette

Règlement De Copropriété sur mon lot n°5:

"Partie privée:  
Bâtiment E, lot n°5 constituant en:

Logement au premier étage du bâtiment E se trouvant à gauche du passage commun composé de deux petite pièces, une chambre, une cuisine, water-closets, terrasse, cabanon à mi- escalier.  
Cave portant le numéro 1

Jouissance de la courette situé entre le bâtiment A et E d'une superficie de 10m2, avec servitude de passage dans la dite courette pour les occupants des lots 6,7,8 et 9."

Il y a d'autres courettes dans la copropriété qui sont rattachés à d'autres lot, sans droit de passage, le RCP parle la de "jouissance personnelle"

C'est vrai que dans mon cas le termes jouissance personnelle, exclusif ou privatif n'est pas indiqué...

En ce qui concerne le squatte de ma cave, celle-ci est également grevée d'une "servitude d'accès aux compteurs d'eau" du restaurant. Cette servitude est légale car la cave est une partie privative, donc je suis obligé de laissé une clé de ma cave au restaurant, qui en profite pour la squattée sans cesse depuis 4 ans.

J'ai plusieurs fois réussi a la récupérer (après avoir fait passer des huissiers, ou encore grâce au syndic) mais à chaque c'est pareil, il la vide quand le syndic passe et seulement quelques jours après il remet ses affaires . Il s'agit d'un restaurant communautaire marocain à Aubervilliers et malheureusement le restaurant à une mini cave (2m2) donc pour lui il est plus ou moins obligé de squatter ma cave pour faire marcher son business.... Le comble c'est que j'ai fini pas lui proposer de lui vendre ma cave au prix bas du marché, mais bien évidemment il a refusé, pourquoi payer quand on peut l'avoir gratuitement lol

Donc bon j'ai déjà dépensé beaucoup trop d'énergie pour cette cave sans succès et à un moment donné je pense qu'il faut savoir lâcher l'affaire quand on fait face à des gens aussi malhonnêtes. Je ne vais pas me pourrir la vie pour une cave. Mais c'est vrai que pour ma courette j'ai du mal à lâcher l'affaire, d'autant plus que je suis obligé de passer par cette courette tous les jours, donc c'est compliqué de l'oublier...

-----  
Par yapasdequoi

Soit vous continuez à supporter la situation, soit vous gardez votre clé et ne la donnez que sur demande, une fois par an pour le relevé du compteur et c'est tout.

-----  
Par Isadore

Autre solution : dire au voisin que vous lui demandez d'arrêter de déposer des détritues et des encombrants dans votre cave, sans quoi vous lui demanderez un dédommagement pour les frais que vous aurez du engager pour jeter toutes ces ordures.

Et ma foi, s'il persiste, on a le droit de jeter des ordures (ou d'appeler une association qui va les récupérer si c'est encore en état).

Sur le plan légal, ce qui est dans votre cave est à vous jusqu'à preuve du contraire. Il faut juste éviter de reconnaître que ça appartient à quelqu'un d'autre.