



Comment vérifier le status indivisaire ou non de son terrain

Par michele

Bonjour,

Mon acte de vente mentionne que je suis propriétaire des 500 / 1000 indivis des parties communes générales d'une copropriété horizontale de 2 lots - lot 1

le propriétaire du lot 2 m'affirme qu'il est propriétaire des 500/1000 des parties communes générales - mais sans mention de l'indivision

- comment est-il possible qu'un lot soit en propriété indivise et pas l'autre ?

- comment remonter la succession des ventes pour savoir si et à quel moment l'indivision a été levée : le voisin est allé porter plainte parce que je me promène sur l'ensemble du terrain, dont sur ce qu'il considère comme sa propriété pleine et entière ?

cordialement

Par kang74

Bonjour

u'il est propriétaire des 500/1000 des parties communes générales -

Dans la mesure ou il est noté qu'il a 500/1000 des parties communes cela signifie que quelqu'un autre a 500/1000 des parties communes et donc qu'il y a indivision ...

Pour que sa propriété soit pleine et entière il faudrait qu'il ait 1000/1000 des parties communes ...

Par Henriri

Hello !

Michèle, il vous a "dit", mais ce serait mieux que vous puissiez "lire". Comment un des deux copropriétaires peut-il avoir "pleine et entière" propriété de la moitié des parties "communes" de la copropriété ? Je ne comprends pas.

A ce jour que savez-vous de sa plainte factuellement en regard des éléments d'information ci-dessous ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35505]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35505
[/url]

A+

Par michele

Merci pour vos réponses.

Pour l'instant de sa plainte je n'ai que le courrier qu'il a déposé dans ma bûle récemment suite à son dépôt de plainte qu'il mentionne avoir fait au début de sa lettre. Je n'ai pas encore été convoquée. Je sais que cela peut prendre un peu de temps et je me prépare à répondre à cette convocation.

Dans sa lettre mon voisin écrit : "qu'à la lecture de son acte notarié (1) la police nationale et mon avocat a confirmé que

je suis pleinement propriétaire de l'ensemble de mon terrain (mes 500/1000 èmes)"

(1) il cite aussi son acte notarié en disant qu'il est "Propriétaire des 500/1000 des parties communes générales"

Lors de sa précédente menace verbale, il m'est apparu en l'écoutant, que mon voisin pense que, comme le terrain est découpé en 2 lots il a pleine propriété sur le sien (ce que la police et son avocat semblent lui avoir confirmé)
Dans mon acte de vente c'est différent, la propriété sur le terrain est indivise. J'avais cru comprendre que cela signifie que le terrain nous appartient à tous les 2, que nous avons les mêmes droits sur la totalité, quel que soit le coté ...

Il s'avère que pensant être en propriété indivise je me déplace sur l'intégralité du terrain, notamment pour jardiner pour, par exemple, élaguer des branches sur des petits arbres et arbustes.
Mon voisin fait de même mais uniquement sur son "lot" coté EST.
Comme son élagage laisse à désirer et que certaines branches des arbustes plantés "de son coté EST" envahissent un peu mon "lot" coté OUEST et me gênent, je complète son élagage ce qui le met dans une fureur noire.
Je lui ai pourtant demandé plusieurs fois de le faire mais au prétexte que ces branches ne le gênent pas lui il n'élague pas celles qui me gênent.

Mon voisin estime donc que j'ai violé sa propriété privée en pénétrant sur son lot, il a mis des caméras pour me filmer et avec cette preuve il est allé porter plainte pour violation de propriété privée.

Il est clair que la police a reçu et accepté sa plainte.

Je vais donc me rendre à la convocation avec mon acte de propriété qui mentionne cette indivision.
Si lui a justifié sa plainte par son acte de propriété qui ne mentionne pas cette indivision il va être compliqué de justifier la contradiction ...

Je suis un peu dépassée, j'avoue !

Par yapasdequoi

Bonjour
Il faudrait en savoir plus en consultant aussi l'état descriptif de division qui a été établi lors de la création de cette copropriété.
Vous pouvez être propriétaire indivis de 500/1000 des parties communes, mais les jardins peuvent être à jouissance privative de chacun des lots.
Ce qui signifie que chaque jardin est réservé à celui qui est titulaire du lot.

Il est aussi envisageable de diviser la parcelle de terrain en 2 et de sortir de cette indivision... sauf si d'autres parties communes ? Réseau d'eau ? D'électricité ? Accès ? Etc.

Par Heniri

Hello !

Donc Michèle si je comprends bien pour l'instant* vous n'avez aucune "preuve" que votre voisin ait vraiment porté plainte (avec son courrier il aurait pu vous en glisser une copie). Il ne vous a pas plus donné une copie d'un extrait de son acte de propriété, c'est ça ? Peut-être se contente-t-il de vous impressionner en évoquant la place, une plainte, un avocat...?

* mais qu'est-ce qui vous fait dire "Il est clair que la police a reçu et accepté sa plainte" ?

En tout cas son avocat (si tant est qu'il en ait sollicité un en l'occurrence) peut dire ce qu'il veut. Et la "police nationale" n'a pas plus d'autorité pour déterminer officiellement si votre voisin a raison ou pas (qu'elle ait pris sa plainte ne lui donne pas raison)...

Au fond, que de son coté il soit "Propriétaire des 500/1000 des parties communes générales" n'est à mon sens en l'état que l'expression de la clé de répartition des éventuelles charges de ces parties communes... ce qui colle à vos propres 500/1000 puisque vous n'êtes que deux copropriétaires.

A suivre...

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon les actes, vous partagez une copropriété avec votre voisin. En tant que copropriétaires vous êtes propriétaires indivis des parties communes qui, selon ce que je crois comprendre, se limitent au sol de la copropriété.

Comme il vous a été dit, il est vraisemblable qu'une clause du règlement de copropriété vous attribue à chacun une jouissance exclusive sur une moitié de terrain. Dans ce cas, votre voisin a raison, chacun doit rester de son côté. Il faut lire le règlement de copropriété. Si vous ne l'avez pas il faut vous le procurer. Ce n'est pas votre acte de propriété qui prouvera vos droits de copropriétaire à l'égard de votre voisin mais le règlement de copropriété dont vous pouvez demander une copie au service de la publicité foncière.

Cette copropriété est probablement un montage destiné à contourner des règles d'urbanisme connu sous le nom de méthode Stemmer. Des tribunaux ont jugé que de telles copropriétés étaient fictives et ont prononcé leur inexistence faisant ainsi des deux copropriétaires des propriétaires à part entière chacun sur sa moitié de terrain.

Sauf à apporter la preuve que votre voisin a tort, que pour l'instant vous n'avez pas, il vaudrait mieux faire comme s'il avait raison.

Par AGeorges

Bonjour Michele,

le propriétaire du lot 2 m'affirme qu'il est propriétaire des 500/1000 des parties communes générales - mais sans mention de l'indivision

Votre voisin n'a pas bien compris.

Dans une copropriété horizontale, les constructions appartiennent à leur propriétaires respectifs, et le terrain, plus quelques annexes potentielles constituent les parties communes.

S'il n' a rien d'autre que les maisons et le terrain, quelqu'un qui est propriétaire à la fois de la maison ET du terrain n'est pas en copropriété.

Par ailleurs, le terrain n'est pas loti. A la base, il appartient donc aux deux copropriétaires ensemble, chacun pouvant aller se promener partout.

Maintenant, comme déjà précisé, le RdC peut avoir prévu un droit de jouissance exclusive sur des portions bien définies. Dans ce cas, aucun de vous deux ne peut aller ou intervenir sur la 'portion' de l'autre.

Quant à la méthode Stemmer, si chère à un intervenant qui s'y réfère de temps à autre, elle était inutile pour tout cas de découpage d'un terrain en DEUX (voire QUATRE dans certains cas), ceci étant permis par la loi (comme je l'ai déjà signalé). Il n'est donc pas utile d'y faire référence dans votre cas. La première condamnation de cette technique de contournement de la loi, utilisée à partir de TROIS lots, date de 1999.

Par Henriri

Hello !

Michèle à part ces deux formulations* un peu différentes de vos 500/1000èmes rapportées semble-t-il respectivement de vos actes de propriété (?) pensez-vous avoir un règlement de copropriété (ou autre document recevable) évoquant d'éventuelles parties communes à usage exclusif de votre voisin ou de vous-même ?

Pour la votre pourriez-vous nous pourriez-vous nous citer exactement et plus longuement le paragraphe dans laquelle elle se trouve et le titre de ce paragraphe. Pourriez-vous citer également l'énoncé complet de ce dont vous êtes propriétaire dans le cadre de cette copropriété ?

Merci de répondre à nos questions.

A+

Par Nihilscio

Quant à la méthode Stemmer, si chère à un intervenant qui s'y réfère de temps à autre, elle était inutile pour tout cas de

découpage d'un terrain en DEUX (voire QUATRE dans certains cas), ceci étant permis par la loi (comme je l'ai déjà signalé). Il n'est donc pas utile d'y faire référence dans votre cas. La première condamnation de cette technique de contournement de la loi, utilisée à partir de TROIS lots, date de 1999.

Il n'est pas sans intérêt de chercher le pourquoi de la situation présente. Le sol est resté en indivision. Il doit bien y avoir une raison. Je ne sais pas laquelle, mais Ageorges la connaît. Il ne manquera pas de vous l'expliquer.

Votre copropriété a un caractère fictif qui la rend susceptible d'être reconnue inexistante par un tribunal.

Par AGEorges

Bonjour,

Un propriétaire de grand terrain peut vouloir bâtir, par exemple deux maisons. Une pour lui, et une pour sa fille chérie qui va se marier.

S'il construit deux maisons sur un sol qui lui appartient, les deux maisons vont lui appartenir.

Il peut couper le terrain en deux lots, c'est permis depuis longtemps, ou il peut établir une copropriété horizontale de deux lots, c'est permis aussi. Stemmer n'a rien à voir ici, puisqu'il n'y a rien à contourner.

On peut imaginer d'autres montages, sachant que, évidemment, je ne peux connaître l'histoire du vôtre. Il faudra lire le RdC, voir ce qui est défini comme parties communes, comment la situation a évolué au fil du temps, et déjà, voir depuis QUAND cette copropriété existe. Si c'est récent, Stemmer n'a rien à voir.

La seule analyse possible se base sur les parties communes, par exemple, y a-t-il un chemin ou une route d'accès partagée, un éclairage commun et donc des charges communes, des élagages de grands arbres ?

Si les deux maisons et les deux terrains sont totalement séparés avec des jouissances exclusives et qu'il n'y a aucune charge commune, alors effectivement, il peut s'agir d'une fausse copropriété. Encore faudrait-il que quelqu'un fasse une action dans ce sens. Et il n'y a pas non plus la moindre certitude que tout ceci soit relié au fameux juriste.

Par michele

Bonjour,

Merci à nouveau pour vos réponses et commentaires / suggestions.

Pour répondre à vos demandes.

Mon acte de propriété mentionne chapitre DESIGNATION

- Sur la commune

Dans un immeuble en copropriété à ... mon adresse

Figurant au cadastre : section ... numéro ... lieu dit ... contenance ..ha ..a

Le lot n°1

une maison à usage d'habitation comprenant ... liste des pièces de la maison

ET les tantièmes suivants :

Et les 500/1000 indivis des parties communes générales de l'ensemble du terrain.

Tel qu'il est désigné et décrit dans l'Etat descriptif de division de l'immeuble

... superficie de la maison ...

L'acquéreur prendra les biens tels quels ...sans pouvoir faire de réclamation au vendeur

A ma connaissance il n'existe pas de règlement de copropriété pour notre copropriété horizontale à 2 lots.

Peut être qu'il y a eu un règlement à l'origine.

Sur une copie du projet déposé au cadastre, j'ai retrouvé le nom des 2 copropriétaires initiaux, qui ont fait construire chacun une maison sur la même parcelle divisée en 2 lots, chacun ayant déposé un projet pour son lot.

La construction a été réalisée à la fin des années 80 bien avant que je ne l'achète.

Il faut peut être que je recherche le dépôt de ce règlement initial, mais s'il date de plus de 30 ans, a-t-il encore une valeur ?

Autre précision qui a peut être son importance:, notre parcelle à 2 lots est intégrée à un lotissement en ASL. Mon "autre"

voisin a lui acheté en entier sa parcelle, qui est donc plus grande. Pour les autres je ne sais pas précisément. Je crois qu'au bout de la rue une dame a construit en indivision avec sa fille : une parcelle/ 2 lots/ 2 maisons.

Pour le lotissement je suis le lot 2a et mon voisin pas sympa le lot 2b.

Le lotissement est tout petit, je paye quelques charges pour l'éclairage et le petit square-jardin au bout de la rue. Il y a un règlement pour le lotissement (bien qu'on m'ait dit qu'il n'est plus valable, trop vieux, pas renouvelé ...)

En ce qui concerne la "méthode Stemmer"

j'ignore s'il y a eu tentative de contournement de la loi lors de la construction en utilisant cette méthode.

Je n'ai pas encore la preuve, parce que la police ne m'a pas convoquée, que mon voisin a porté plainte mais il le dit avec joie dans sa lettre et il l'a confirmé à boulangère du quartier qui l'a dit à mon autre voisin (c'est plus belle la vie chez nous aussi ...). Bref tout le quartier semble le savoir.

Je veux donc d'une manière ou d'une autre régler cette question et si l'acte par lequel j'ai acheté la maison est faux, qu'il n'y a pas indivision du terrain entier mais des lots séparés en pleine propriété le faire rectifier.

Par Henriri

Merci pour les précisions Michèle.

Du côté de la plainte, "Wait and see" comme on dit outre-Manche...

Par AGeorges

Bonsoir Michele,

le nom des 2 copropriétaires initiaux, qui ont fait construire chacun une maison sur la même parcelle divisée en 2 lots, chacun ayant déposé un projet pour son lot.

Quand une parcelle de lotissement est coupée en deux, il y a deux lots vendables séparément et quand les deux acheteurs font, individuellement construire dessus, il n'y a pas de copropriété.

Loi 65-557, article 1, alinéa 1 :

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Quand la parcelle a été coupée en deux, il n'y avait pas d'immeuble bâti. Donc pas de copropriété.

Que s'est-il donc passé après ?

Par Nihilscio

Il manque une précision : comment le terrain est-il divisé en deux lots ? Y a-t-il une clôture ou une marque quelconque pouvant donner à penser que chacun possède un droit de jouissance exclusive sur la moitié du terrain ?

Ce qui est sûr est que ce terrain a été divisé en deux lots de copropriété et que la propriété du sol est indivise, ce qui n'empêche pas que l'indivision puisse être assortie de droits de jouissance privés. Votre titre de propriété fait référence à un état descriptif de division sans mentionner de règlement de copropriété qui ne semble pas exister. Il serait utile de connaître cet état descriptif de division dont vous devriez avoir une copie. Si vous n'en avez pas, le service de la publicité foncière pourrait vous en délivrer une, quoique ce soit plutôt au voisin de prouver que vous n'avez pas le droit de circuler sur ce qu'il considère comme chez lui.

En ce qui concerne la plainte, elle ne peut porter que sur une violation de domicile. L'officier de police l'a enregistrée, ce qu'il a l'obligation de faire. Cela n'implique nullement qu'elle soit fondée.

Par michele

Bonjour,

Effectivement la configuration naturelle (2 hauteurs différentes) permet de penser que chacun possède un droit de jouissance exclusive sur la moitié du terrain. Ce découpage naturel est apparent sur le plan cadastral qui identifie les 2 lots (le métrage est-il exact est une autre question).

Je vais me mettre à la recherche d'un éventuel règlement de copropriété originel, qui se serait "perdu" dans les ventes successives et qui pourrait indiquer que l'indivision est assortie de droits de jouissance privatifs.

Je vais également rechercher un état descriptif de division dont je n'ai pas de copie. J'ai pris RV (dans 2 semaines) avec la notaire qui a enregistré mon achat. Coup de chance : il semble que ce soit également son office qui a fait la publication du lotissement à sa création. Elle pourra me guider sur la manière d'obtenir ces documents qui me manquent et clarifier cette notion d'indivision.

De plus, lors de l'achat, son clerc avait été très franc et explicite concernant cette indivision et ce que cela implique. Il m'avait dit que le voisin avait le droit de se déplacer sur mon terrain, venir sur la terrasse, utiliser ma piscine hors sol ...

Par respect mutuel, cela ne s'est jamais produit et avec les anciens propriétaires de la maison de mon voisin tout ce passait à l'amiable en discutant, en bonne entente, c'était d'ailleurs la seule voie cohérente possible. La copropriété horizontale à 2 lots en indivision est un sac de noeuds ... et nous n'avons ni syndic, ni AG, ni règlement , ...

Aussi, je n'ai rien dit quand l'ancien voisin a fait construire sa piscine (qui n'est pas apparente sur le cadastre), je n'ai rien dit quand le nouveau voisin a modifié les parties communes sur son lot en construisant une terrasse autour de la piscine, je n'ai rien dit quand il a fait construire un abri pour sa voiture (sans faire de déclaration de travaux, qu'il n'aurait pas obtenue car j'ai voulu faire pareil et l'autorisation m'a été refusée car cela enfreint les règles d'urbanisme).

S'agissant de la plainte et de mon audition, pour l'instant j'organise mes idées pour démontrer ma bonne foi en fonction des éléments en ma possession (mon acte de vente) et la loi (notamment celle du 10 juillet 1965) : je ne veux pas être bousculée si je reçois une convocation du jour au lendemain et j'ai besoin de temps pour comprendre le vocabulaire utilisé dans les textes qui n'est pas toujours celui du langage courant. Il y a beaucoup de jurisprudence aussi ...

En fonction de ce qu'il me reproche dans son courrier et qui semble avoir motivé sa plainte, je ne vais pas nier avoir pénétré sur son lot, mon angle de défense est de nier la violation de propriété privée en démontrant ma propriété indivise. Je vais nier aussi la dégradation de bien (les plantes) en démontrant avoir les même droit que lui concernant la conservation du bien en procédant à l'entretien du jardin.

Mon but est d'apporter les arguments suffisants, cohérents et organisés pour faire classer la plainte : j'ai agi dans mon droit.

Que le voisin s'adresse ensuite, à son avocat, au tribunal d'instance pour contester le caractère indivisaire des parties communes est une autre affaire. Il aura peut être divorcé et revendu avant car mon petit doigt m'a dit ... ou peut être faut-il lui donner un os à ronger avec le service de l'urbanisme ?

Tout dépendra de son agressivité. Je lui ai maintes fois écrit pour lui dire que la situation immobilière était compliquée et qu'il serait plus constructif de nous rencontrer et discuter. Cela n'a pas marché.

Par Nihilscio

Il m'avait dit que le voisin avait le droit de se déplacer sur mon terrain, venir sur la terrasse, utiliser ma piscine hors sol ...
Et d'emprunter votre voiture tant qu'à faire ?

La copropriété horizontale à 2 lots en indivision est un sac de noeuds ... et nous n'avons ni syndic, ni AG, ni règlement , ...
Ce n'est pas un sac de noeuds dès lors que vous considérez comme votre voisin que chacun est chez soi dans son coin et que la copropriété n'est qu'un montage juridique.

L'usage est tout de même que le terrain attenant à la maison est annexe au domicile.

Le plus simple pour mettre fin au conflit serait d'admettre, même implicitement, que le terrain est divisé en deux et que chacun est chez lui sur sa moitié de terrain même si en pur droit l'ensemble est commun aux deux.

Par AGeorges

Bonjour Michele,

La copropriété horizontale à 2 lots en indivision est un sac de noeuds ... et nous n'avons ni syndic, ni AG, ni règlement , ...

Dès que vous savez être en copropriété, il suffit de vous renseigner sur ce que ça implique. Par exemple :
- Obligation d'avoir un Syndic

- Obligation de faire une AG une fois par an au moins
- Obligation d'enregistrer votre copropriété.

Lire les premiers articles de la loi 65-557 sur le site LégiFrance n'est pas bien long.

Le cas de petites copropriétés a été simplifié récemment et certaines décisions peuvent se prendre par consultation. La comptabilité peut être réduite.

Visiblement, il n'y a pas de charges communes. Pourtant, si le terrain est commun et qu'il s'y produit un accident, quid du sinistre ? Si un enfant venant d'ailleurs se noie dans une des piscines extérieures ? Vous devriez bien avoir AU MOINS une assurance de la copropriété pour cela ?

Par Nihilscio

Un syndic qui n'aura rien à gérer.
Une assemblée où l'on n'aura rien à se dire.
Une comptabilité où l'on enregistrera aucune dépense.

Si un enfant se noie dans une piscine, le responsable sera le propriétaire de la piscine laquelle n'est pas indivise entre les copropriétaires.

Cette copropriété n'est qu'une fiction juridique.

Un peu de bon sens.

Juridiquement, vous avez peut-être raison, mais, socialement, vous avez tort et le mieux est que chacun des deux copropriétaires admette que, si la propriété du sol est communes, l'usage ne l'est pas.

Par Henriri

Hello !

Remarque : Michèle même si votre copropriété à 50/50 comportait des parties communes "à usage privatif" aux abords de vos maisons respectives les projets d'aménagements extérieurs de votre voisin (piscine, terrasse, abri) devaient vous être soumis a priori... (et satisfaire aussi les règles du PLU éventuellement applicables bien sûr).

Lecture :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518
[/url]

PS : en fait depuis 2020 la gestion des copropriétés à 2 a été simplifiée (cf articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée) et se rapproche de celles des indivisions...

Autre lecture (chercher les termes "copropriétés à deux") :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/Media/Files/autour-de-la-loi/legislatif-et-reglementaire/fiches-d-impact/fiches-d-impact-ordonnances/2019/fi_jusc1920054r_28_10_2019.pdf]https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/Media/Files/autour-de-la-loi/legislatif-et-reglementaire/fiches-d-impact/fiches-d-impact-ordonnances/2019/fi_jusc1920054r_28_10_2019.pdf[/url]

A+

Par AGeorges

La "construction" d'une piscine sur une partie commune relève du Syndicat. Et son assurance aussi.
Il est intéressant de voir que vous vous positionnez ici contre le juridique ! Mais je me suis contenté de rappeler la loi. Le bon sens est autre chose ...
Si le voisin fait un procès, il sera intéressant de savoir ce que va décider le tribunal.

Par Nihilscio

La "construction" d'une piscine sur une partie commune relève du Syndicat.
Je ne sais pas ce que cela veut dire.

Celui qui installe une piscine en prend la responsabilité.

Quand le droit, prévu pour de vraies copropriétés, est appliqué à des fictions juridiques en dépit du bon sens, on court au-devant de toutes sortes d'ennuis et on se complique la vie.

Par michele

Bonsoir,

Encore merci pour vos contributions, certaines étant très constructives.

Voilà pourquoi je dis que la copropriété à 2 lots est "sac de noeud" (article de 2017 mais je m'y reconnait pleinement):
[url=https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/de-linadaptation-du-regime-juridique-de-la-copropriete-aux-coproprietes-horizontales-a-deux-lots/]https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/de-linadaptation-du-regime-juridique-de-la-copropriete-aux-coproprietes-horizontales-a-deux-lots/[/url]

Il est bien évident et vous l'aurez compris, que la notre ne respecte pas la loi : syndic, AG, compte, règlement, charges, ...

Même les constructions extérieures qui ont été bâties parfois jusqu'à ne pas respecter le PLU, alors l'autorisation du voisin ...

Je pense même que mon voisin n'a reçu aucune information de son notaire concernant les implications de notre copropriété à 2 lots.

Par AGeorges

Bonsoir Michele,

Intéressant, l'article que vous indiquez.

Je relève pourtant ce qui me semble une contradiction de taille entre la partie :

Le propriétaire d'un terrain nu placé en copropriété horizontale

et le premier alinéa de la loi 65-557 qui dit :

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation

En quelque sorte, je poserais la question :

Peut-on assimiler un "terrain nu" à un "immeuble bâti" ?

Je veux bien que le terme "immeuble" soit un terme juridique qui inclut la notion de terrain, mais irons nous jusqu'à dire que bâti inclut la notion de "nu" ?

Auquel cas, la situation qui consisterait à demander deux PC sur deux terrains nus qui auraient été constitués en copropriété horizontale n'a pas de sens, l'article 1 de la loi ne permettant pas de nommer "copropriété" un groupe de deux terrains nus.

Il est peu probable qu'une rédaction antérieure de cet article 1 n'ait pas mentionné cette notion de bâti, mais je n'ai pas vérifié.

Et du coup, sur la base de cette contradiction apparente, la suite de l'article me parait manquer de support légal.

Michele,

si vous retrouvez le cahier des charges du lotissement, il serait intéressant de savoir si le fait de couper en deux un lot y était interdit. Parce que, à ma connaissance, au niveau législatif global, voire PLUs, elle aurait toujours été autorisée, les restrictions portant sur coupure en 3 ou +).

Par Nihilscio

Il est peu probable qu'une rédaction antérieure de cet article 1 n'ait pas mentionné cette notion de bâti, mais je n'ai pas vérifié.

Ce qui est probable est que vous n'avez lu que la première phrase de cet article 1 et, surtout, que vous n'avez prêté attention ni à la date de l'étude parue sur le site Actu-juridique.fr ni aux évolutions du texte intervenues depuis. Le mode de fonctionnement des copropriétés à deux a été profondément modifié pour devenir proche de celui des indivisions, ce qui rend caduque une grande partie de cette étude.

si vous retrouvez le cahier des charges du lotissement, il serait intéressant de savoir si le fait de couper en deux un lot y était interdit. Parce que, à ma connaissance, au niveau législatif global, voire PLUs, elle aurait toujours été autorisée, les restrictions portant sur coupure en 3 ou +).

Et si le cahier des charges l'interdisait, on fait quoi ? On démolit l'une des deux maisons qui n'aurait pas dû être construite ?

Michele, les difficultés des relations avec le voisin ne tiennent qu'à ce que le voisin veut être chez lui sur sa moitié de terrain tandis que vous prétendez être en droit de circuler sur tout l'étendue du terrain. La solution est simple : faites comme lui, admettez que la copropriété dans votre contexte n'est qu'une coquille vide, et il n'y aura plus de problème.

Par AGeorges

@Nihilscio

Contrairement à vos affirmations, toujours de la plus extrême amabilité (hum hum), j'ai parfaitement lu l'intégralité de cet article 1, y compris le II 2°. Les terrains nus qui y sont cités ne peuvent qu'être déjà privatifs. Il ne sont donc pas concernés. Et si le terrain est privatif et la maison aussi, il n'y a plus de copropriété. Surtout s'agissant d'un lot de lotissement coupé en deux.

Et pour l'instant, l'histoire de cette copropriété reste mal connue. Faire semblant de tout ignorer comme vous le conseillez ne peut être une solution.

Quant à l'intérêt de l'article, il montre que l'interrogation sur les copropriétés horizontales à deux lots ne date pas d'hier, et je vous en remercie, mais je suis tout à fait au courant du fait que les lois ont changé depuis.

Propos déplacés

Par Nihilscio

Contrairement à vos affirmations, toujours de la plus extrême amabilité (hum hum), j'ai parfaitement lu l'intégralité de cet article 1, y compris le II 2°. Les terrains nus qui y sont cités ne peuvent qu'être déjà privatifs. Il ne sont donc pas concernés. Et si le terrain est privatif et la maison aussi, il n'y a plus de copropriété. Surtout s'agissant d'un lot de lotissement coupé en deux.

Comme d'habitude, vous mélangez tout, compliquez tout, embrouillez tout.

Des terrains nus peuvent être privatifs. En pratique, c'est rare. Dans la copropriété en question il n'y en a pas puisque nous savons que la totalité du sol est partie commune. Donc inutile de se perdre dans des considérations hors sujet.

Et pour l'instant, l'histoire de cette copropriété reste mal connue.

Reste à connaître, si l'on veut défendre le droit de circuler sur tout le terrain, le contenu de l'état descriptif de division afin de savoir si l'on peut en déduire que les deux copropriétaires ont chacun ou non un droit de jouissance privative. Mais dans quel intérêt ?

Faire semblant de tout ignorer comme vous le conseillez ne peut être une solution.

Il ne s'agit pas de faire semblant de tout ignorer mais d'adopter l'attitude la plus sensée qui prévienne les conflits avec le voisin : considérer que le terrain est partagé en deux parties chacune réservée à un copropriétaire, chacun chez soi. Non seulement c'est une solution, mais encore c'est la seule.

D'ailleurs il y a lieu de s'interroger sur la raison d'être de l'adoption du régime de la copropriété dans le cas présent. Qu'a recherché celui qui en a pris l'initiative ? Que doit-il en résulter ? C'est la question à laquelle l'article 1188 du code civil incite à poser : Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes. Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

Ne pas prendre conscience que cette copropriété est une fiction juridique, une coquille vide, ne peut avoir que des inconvénients. La preuve en est la plainte déposée par le voisin.

Vous voudrez bien , ainsi que je vous l'ai déjà demandé, cesser de verser votre bile en réponse à mes interventions.

Non, je ne veux pas. D'ailleurs, je constate que je suis pas le seul que vous irritez.

Par michele

Bonjour à Tous

Encore merci pour vos contributions dont si certaines me sont plus utiles que d'autres, toutes sont fortement intéressantes : j'ignorais à quel point la loi permet de multiples interprétations et discussions, ... disputes ?

Je trouve dans la loi du 10 juillet 1965 un certain nombre de réponses à mon problème qui est des plus terre à terre : est-ce que je viole une propriété privée en me déplaçant sur les parties communes de la copropriété sachant :

- que je possède en indivision les 500/1000 des parties communes générales de l'ensemble du terrain
 - que je n'ai connaissance d'aucun règlement de copropriété qui stipulerait qu'un copropriétaire puisse avoir jouissance privative d'une partie commune
 - qu'à défaut de règlement de copropriété l'état descriptif de l'immeuble peut servir aussi de preuve pour la détermination de l'usage d'un lot (Cass. Civ. 3, 20 mai 2008, D. 2008, 2840, Cass. Civ. 3, 24 mars 1981, JCP 1983, II, 20063).
 - que de cet état descriptif, je ne connais de son existence que parce qu'il est écrit dans mon acte de propriété que la désignation de mon bien sur a été établie d'après ce document.
 - Que cet état descriptif de division - règlement de copropriété a été reçu par ma notaire avant la construction de la maison et a été publié au bureau des hypothèques (j'ai le n° et la date)
 - qu'ayant RV avec elle dans une quinzaine j'aurais peut être le moyen de vérifier s'il existe une quelconque jouissance privative pour l'un des copropriétaires sur une partie du terrain. Actuellement j'en doute fortement car pourquoi cette même étude notariale qui a reçu dépôt de l'état descriptif de division, a, à ce point, insisté sur le fait que le voisin pourrait se déplacer partout sur les parties communes et utiliser aussi bien ma terrasse, ma piscine car ce sont des installations sur les parties communes (pas ma voiture c'est un bien privé, pas ma table idem, ni caresser mon chien idem) quand j'ai acheté la maison ...
- J'ai foi dans les compétences de mon notaire. Peut être que depuis mon achat la loi a changé et qu'elle pourra m'éclairer ...

Je comprends bien que le voisin veuille se sentir chez lui "sur son lot", moi aussi, c'est pour cela que je lui ai écrit pour lui demander de bien vouloir élaguer ses buissons et arbustes qui me gênent, lui proposer aussi de le faire ensembles.

Mon voisin ne fait pas beaucoup d'efforts pour ne pas priver sa voisine de son droit de jouissance en ne la gênant pas avec ses plantations.

Par ailleurs s'il s'avère que mon voisin a un droit de jouissance privative il existe des moyens d'action auprès du tribunal pour demander l'autorisation d'aller tailler des haies, obtenir une astreinte pour qu'il le fasse.

(CA Versailles, 17 déc. 2009, n° 08/07144 : JurisData n° 2009-023511 ; Loyers et copr. 2010, comm. 299)

(CA Aix-en-Provence, ch. C, 2 avr. 2015, n° 14/00820 : JurisData n° 2015-011564).

Dans le cas de propriétés distinctes il existe aussi des règles concernant les plantations mitoyennes (par exemple article 671 du code civil) ... Le tout va être de savoir dans quel cadre de propriété nous nous trouvons réellement.

Pour l'instant, selon les actes de vente et, même si c'est une fiction juridique, nous habitons, jusqu'à preuve du contraire, une copropriété à 2 lots, ne l'oublions pas.

Mon voisin n'ira pas au tribunal tout seul tenter une action pour faire supprimer "cette fiction, coquille vide" : c'est compliqué, long, incertain, coûteux ... :

C'est beaucoup plus terre à terre, il souhaite que je sois poursuivie par l'état comme ayant commis une infraction, celle de violer sa propriété privée. Il veut que je reçoive une amende et pouvoir obtenir un dédommagement de ma part.

De mon côté je vais chercher à démontrer que je ne peux pas être poursuivie pour avoir violé une propriété privée dont je suis propriétaire indivis et sur laquelle il n'y a preuve d'un quelconque droit de jouissance privative.

Par Nihilscio

J'ai foi dans les compétences de mon notaire. Peut être que depuis mon achat la loi a changé et qu'elle pourra m'éclairer ...

La loi n'a pas changé.

Je ne dis pas que votre notaire est incompétent.

Je dis seulement qu'aller plonger dans la piscine du voisin, installer son barbecue sur la terrasse du voisin, ce n'est peut-être pas indispensable.