



## Cour commune en indivision et servitude

-----  
Par CGilles

Bonjour à tous,

Suite au changement de propriétaire de deux maisons de part et d'autre du passage qui donne accès à ma maison, je suis confronté à des arrêts répétés, stationnements sur ce passage qui donne accès à chez moi.

La configuration des lieux est la suivante:

Ancien corps de ferme divisé en plusieurs maisons.

Les deux sur la rue n'ont pas d'entrée directe sur la rue, accès à pied par le passage pour rentrer chez eux. Ceci explique la cour en indivision.

Passage de 7x3m borné par des haies.

Un terrain de 6x4 à gauche.

Un terrain de 3x4 à droite.

L'ensemble configure la cour commune en indivision.

2x2,5m à l'entrée du passage m'appartiennent : micro-parcelle indiquée sur le cadastre.

Ma maison est au fond du passage, accès en voiture.

Le propriétaire précédent m'avait informé que son père (le fermier originel) avait gardé cette petite portion pour garantir son accès en voiture.

Le notaire m'avait indiqué il y a 20 ans que la cour était en indivision avec droit de ma part dessus, que l'accès des voisins se faisait à pied et le mien en voiture sans droit de stationnement juste passage.

Avant le changement de propriétaire des deux habitations, des personnes âgées occupaient ces deux maisons.

Entraient à pied. M'avaient sollicité pour utiliser ponctuellement le passage pour décharger leurs courses.

Utilisaient la cour commune pour cultiver leurs légumes.

En bonne intelligence, les relations étaient excellentes.

Arrivée des nouveaux propriétaires.

Exit la culture de légumes, installation pour l'un d'une terrasse, l'autre a entreposé son bois.

Cela ne me dérangeait pas dans la mesure où ils n'ont pas de jardin, j'entendais la nécessité d'un extérieur, cela ne troublait pas mon quotidien.

Ils utilisent ponctuellement le passage pour décharger sans jamais me l'avoir demandé.

Je tolérais car qui a envie d'imposer à un voisin de marcher 50m pour décharger ses courses.

Or ce qui était l'exception devient habitude et les deux me soutiennent désormais que la cour est commune et donc que l'arrêt est de droit, même s'ils m'empêchent de passer.

Me voilà pris à partie car je souhaite sortir de mon domicile sans être bloqué.

Je m'en suis ouvert au fils de l'ancien propriétaire qui m'a expliqué que son père avait à l'époque mis une barrière cadenassée sur la mini-parcelle d'entrée pour empêcher le passage de véhicules.

Je ne veux pas en arriver là.

Concrètement quels sont mes droits et surtout quel est le droit?

Que me conseillez-vous?

Je vous remercie par avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'allez pas éviter de consulter un avocat avec vos actes notariés, notamment le descriptif de cette cour commune. Le stationnement est en général prohibé puisqu'il gêne le passage.

-----  
Par CGilles

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour.

Il n'y a pas de descriptif de cette cour commune, la seule mention figurant sur l'acte est que nous y avons droit.

Cdt.

-----  
Par yapasdequoi

Pouvez vous recopier le texte ?

-----  
Par CGilles

Il est inscrit:

« Avec droit à la cour commune cadastrée section AB numéro 133 d'une superficie de 1a53ca »

-----  
Par yapasdequoi

Si vous voulez faire préciser les droits et devoirs de chacun, vous devrez consulter un avocat.

-----  
Par CGilles

Je vous remercie pour l'intérêt porté à ma situation.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Gilles,

Si vous déposiez un plan succinct chez un hébergeur d'images pour nous laisser l'url d'accès, ce serait bien.

Tel que je vois les choses, le problème est que le cour commune a été coupée en morceaux et n'est donc plus une cour commune. Les bouts de droite et de gauche que vous citez ont été confisqués par les propriétaires limitrophes, un pour faire une terrasse, l'autre pour stocker son bois (encore qu'avec les dimensions que vous indiquez, ce n'est pas bien clair).

Il ne reste qu'une sorte d'allée délimitée par des haies de chaque côté, et avec 3 mètres de large, pour laisser passer deux voitures, il va falloir les compacter.

Dans le principe, une cour commune ne peut être partiellement confisquée par un propriétaire adjacent. Dans une certaine mesure, si la cour a effectivement été découpée, l'espace du milieu est devenue une voie et le stationnement ne peut y être permis. Il faudrait revoir les haies pour aménager des places de stationnement, ou faire des ouvertures pour que les voisins puissent traverser la cour pour aller chez eux. D'ailleurs, la longueur de 7m est supérieure aux bouts de chaque côté. Cela ne donne-t-il pas des possibilités ?

pour l'instant, il me parait difficile de faire une réponse juridique tant que la situation et le plan des lieux ne sera pas assez clair. Je ne vois pas tout à fait comment une cour commune peut avoir abouti à ce genre de montage ...

-----  
Par AGeorges

Hello,

Je ne vois pas bien ce que ces carrés blancs représentent.

-----  
Par CGilles

Ils visent simplement à anonymiser les numéros de parcelles.

-----  
Par AGeorges

OK.

Je dirais :

- le voisin 1 peut se garer dans l'espace au-dessus de la haie.
- Le voisin 2 doit aller jusqu'à la cour commune et tourner à gauche dans cette cour pour ne pas encombrer le passage.

Le passage étant étroit, il faut convenir à l'amiable que personne ne s'y garera de façon prolongée. Ceci se fait via une convention d'indivision. Vous devriez obtenir ceci en échange des droits de jouissance de sa terrasse ou de son entrepôt de bois de la part de vos voisins.

Le cas échéant, essayez de voir comment ce passage pourrait être considéré comme une voie privée, et ce qu'il faut faire (pose de panneaux par exemple) pour que le code de la route y soit applicable. Et si vous y arrivez et qu'un voisin laisse un véhicule garé de façon prolongée, vous faites mettre ledit véhicule à la fourrière.  
(obstruction à la circulation sur voie privée)

Il pourrait aussi y avoir une piste via votre micro parcelle, qu'apparemment, les voisins sont obligés d'emprunter (même partiellement) pour 'entrer' dans le passage.

-----  
Par CGilles

Bonjour Georges,

Une convention d'indivision serait effectivement une bonne solution.

Je ne pense toutefois pas que les voisins en question acceptent. La situation actuelle leur convient.

Je suis prêt pour ma part à renoncer à tout droit sur la cour commune si nous parvenons à trouver un compromis sur le passage.

Je vais me rapprocher de mon notaire pour éclaircir le point concernant la parcelle d'entrée pour explorer cette piste.

J'ai discuté avec le maire ce matin.

Il m'a confirmé que la voie était privée, que de mémoire seule la maison du fond donc la nôtre avait accès en voiture.

Pour sa part en tant qu'ancien fermier il aurait fait comme l'ancien propriétaire et mis une barrière sur la petite parcelle, il m'a dit que je serai dans mon bon droit car le passage piéton serait toujours possible mais qu'en tant que maire il ne me le conseillait pas car la situation risquait de dégénérer.

L'un des nouveaux voisins étant déjà en procédure de conciliation avec un autre lui ayant crevé les pneus car il se garait « devant chez lui ».

Je vous remercie pour votre aide.

Bien cordialement.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Gilles,

Je ne pense toutefois pas que les voisins en question acceptent.

Si leurs actions (terrasse et stock de bois) sur l'empreinte de la cour commune, effectuées sans VOTRE autorisation, sont vraiment illégales, vous avez tout de même une monnaie d'échange.

Soit ils acceptent que le "passage" vous soit réservé, soit vous leur faites démolir la terrasse et enlever le tas de bois. Et dans ce cas, le passage pourra être élargi suffisamment pour laisser passer deux voitures

!

Enfin, c'est une idée ...

-----  
Par CGilles

Bonsoir,

Je vous remercie pour ces suggestions c'est une idée quoique radicale en revanche il s'agit vous avez raison d'arguments pouvant être avancés.

À cette hauteur, j'avoue regretter grandement mes anciens voisins.

Cdlt