

## Copropriete et droit de passage

Par **dmganges**, le **08/07/2008** à **07:51**

Bonjour,

J'expose les faits :

Phase 1 :

Un promoteur immobilier a construit un immeuble sur l'emplacement d'une ancienne usine.

L'usine a été détruite, mais un bâtiment d'habitation ancien a été conservé et rénové.

Dans le temps il existait un droit de passage entre l'usine et le bâtiment d'habitation ancien.

Le nouveau bâtiment a été construit SUR l'ancien droit de passage (pour gagner 1m), et jouxte l'ancien.

Le promoteur s'est aménagé un "nouveau" droit de passage entre le bâtiment d'habitation ancien et le nouveau bâtiment.

Le nouveau bâtiment est constitué de 20 appartements répartis sur 3 escaliers.

Le "nouveau" droit de passage débouche donc dans un des trois escaliers.

Les copropriétaires de l'escalier concerné (et d'autres) contestent ce droit de passage, non prévus sur les plans initiaux.

Lors d'une assemblée de copropriétaires, une majorité (mais non l'unanimité) de copropriétaires s'est prononcée pour murer le passage sans autre forme de procès et malgré les avertissement du syndic : "Nul ne peut se faire justice soi-même".

Phase 2 :

Un copropriétaire a déposé un recours pour annulation de la décision pour plusieurs raisons :

- que l'ordre du jour ne comporte pas l'intitulé de la question concernée, mais procède par renvoi à une lettre d'un copropriétaire,
- que le PV ne comporte pas l'intitulé des questions,
- que la question (litigieuse) a été démultipliée,
- que l'assemblée mandate le syndic pour exécuter des travaux pour lesquels aucun devis n'a été soumis aux copropriétaires,
- que cette décision portant atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives et ne pouvait être prise qu'à l'unanimité (art 26 de la Loi du 10 juillet 1965).

Et de plus, condamne le Syndicat des Copropriétaires à payer la somme de 5000€ en application de l'art. 700 du NCPC.

A mon avis, il est fort probable que la décision prise en assemblée soit annulée en justice.

Question 1 :

A votre avis ?

Question 2 :

Les copropriétaires, qui ont senti le pot de pue et qui n'ont pas voté le murage ou qui se sont abstenus doivent-ils, le cas échéant, supporter les frais de justice, comme les 5000€ de dommage réclamés ?

D'avance MERCI de votre éclairage.

Par **Camille**, le **08/07/2008** à **11:51**

Bonjour,

[quote="dmganges":4wxs5eyl]

Question 1 :

A votre avis ?

[/quote:4wxs5eyl]

A mon humble avis, ça ne va pas faire un pli.

D'autant que le fait que la servitude ne soit pas marquée sur les plans initiaux n'est pas un motif suffisant pour en contester l'existence.

Si elle est bien mentionnée dans l'acte de cession de l'ensemble immobilier. Si le promoteur immobilier connaît bien son métier, il a dû bien "border l'affaire" à son avantage puisque, si j'ai bien compris, il s'est réservé la propriété du bâtiment d'habitation ancien.

Il est même fort probable que la décision elle-même, votée en assemblée, n'est même pas conforme au règlement intérieur et/ou à ce qui a été voté précédemment (cas des travaux prévus où le syndic peut se passer de devis préalables à faire voter en assemblée).

L'édification d'un mur est rarement motivé par une urgence...

[quote="dmganges":4wxs5eyl]

Question 2 :

Les copropriétaires, qui ont senti le pot de pue et qui n'ont pas voté le murage ou qui se sont abstenus doivent-ils, le cas échéant, supporter les frais de justice, comme les 5000€ de dommage réclamés ?

[/quote:4wxs5eyl]

A mon humble avis toujours, s'ils n'ont pas eux-mêmes déposé un recours, ils vont participer en vertu du principe de solidarité d'une copropriété et du principe du vote à la majorité (à moins qu'il n'y ait une clause particulière dans le règlement de copropriété).

Ce n'est pas parce que vous vous êtes abstenu ou avez voté contre le budget que vous ne serez pas astreint à payer les charges de copropriété qui en découlent...

Le syndic répartira les frais en proportion des tantièmes de chaque copropriétaire, peu importe qu'il ait voté ou pas.

Par **dmganges**, le **08/07/2008** à **15:39**

Bon ben MERCI Camille, c'est bien ce que je craignais.

[quote:3pu1717n]Si le promoteur immobilier connaît bien son métier, il a dû bien "border l'affaire" à son avantage puisque, si j'ai bien compris, il s'est réservé la propriété du bâtiment d'habitation ancien. [/quote:3pu1717n]

C'est exactement ça

:))

Image not found or type unknown

Et d'autant que tout le monde trempe, Mairie, DDE, Notaire... tous complices  
Quel pays je vous jure !

Moi je me console en me disant que je n'ai pas d'enfant qui verront ça...

A chacun ses ailes et à chacun l'immensité de son ciel Image not found or type unknown

Bon si quelqu'un a une idée pour que 4 pèlerins ne se fassent pas trop plumer...  
Nous sommes preneurs.

De toute façon je continuerai ici le compte rendu, à se fendre la pêche, vaut autant qu'on soit  
plusieurs, non ?

Par **dmganges**, le **08/07/2008** à **15:44**

Tiens dans la foulée, j'en mets une petite louche, la seule chose qui pourrait nous sauver c'est  
ça :

[quote:2guylr8f]- que cette décision portant atteinte aux modalités de jouissance des parties  
privatives et ne pouvait être prise qu'à l'unanimité (art 26 de la Loi du 10 juillet 1965).  
[/quote:2guylr8f]

Quelqu'un pourrait-il confirmer ou infirmer ?  
MERCI

Par **Camille**, le **08/07/2008** à **19:24**

Bonjour,

[quote="dmganges":fbatkmzv]

[quote:fbatkmzv]- que cette décision portant atteinte aux modalités de jouissance des parties  
privatives et ne pouvait être prise qu'à l'unanimité (art 26 de la Loi du 10 juillet 1965).

[/quote:fbatkmzv]

[/quote:fbatkmzv]

Euh, de toute façon, pour moi, un escalier est plutôt une partie commune, normalement.

Mais, il me semble qu'il y a quelque chose de similaire pour les parties communes.

Une chose est certaine, s'il y a droit de passage, il devra perdurer quoi qu'en dise l'assemblée  
des copropriétaires.

Que viennent faire la mairie et la DDE ? A part faire respecter administrativement un droit de  
passage existant.

Et le notaire ? A part, rappeler ce qu'il y a eu d'inscrit dans l'acte notarié ? Lui, on lui a  
demandé d'établir un acte de cession convenu entre un vendeur (le promoteur) et un acheteur

(la copropriété).

Par **jean pierre**, le **09/07/2008** à **01:57**

[quote="dmganges":mlc6eqiy]Bonjour,

Question 2 :

Les copropriétaires, qui ont senti le pot de pue et qui n'ont pas voté le murage ou qui se sont abstenus doivent-ils, le cas échéant, supporter les frais de justice, comme les 5000€ de dommage réclamés ?

D'avance MERCI de votre éclairage.[/quote:mlc6eqiy]  
je réponds uniquement a ta question 2

Lorsque un copropriétaire attaque une décision d'assemblée ,  
l'assignation ne peut se faire que contre le "Syndicat des copropriétaires "  
Ce syndicat étant constitué de l'ensemble des copropriétaires  
Il est représenté par le Syndic agissant es -qualité  
C'est la LOI .

Donc , si condamnation il y a elle sera supportée au prorata des milliemes par l'ensemble des copropriétaires ( y compris celui qui a saisi la justice) qu'ils soient présents où absents , qu'ils aient participé ou non au vote et quel que soit leur vote .

Par **dmganges**, le **09/07/2008** à **08:56**

Merci à vous deux pour vos réponses.

Pour Camille, et sans entrer dans les détails sordides, il me faudrait passer la matinée, nous n'arrivons pas à obtenir les informations que nous demandons auprès des institutions locales. Au départ il était prévu un immeuble de 19 appartements dans une résidence sécurisée et indépendante.

Pour améliorer la rentabilité du projet, le constructeur a fait un appartement supplémentaire (quid des autorisations et de la modification des plans), ce qui induit que notre entrée de garage se trouve dans la propriété voisine qui doit à son tour nous accorder un droit de passage...

C'est un véritable foutoir.

Pour le droit de passage ancien qui était un passage au sol de 1m, il a été de fait détruit, puisque le nouveau bâtiment est construit dessus. D'ailleurs le promoteur bataille pour que nous lui accordions ce droit de passage dans l'escalier...

En ce qui me concerne, arrivé à la fin du projet, je n'ai eu droit qu'à un seul garage, alors que la pub en prévoyait 2. Le notaire c'est bien gardé de me dire mes droits qui étaient d'en exiger 2... Le promoteur s'en ait réservé 6 ! d'autres copropriétaires, les copains, ont eu droit à 3...

Dernièrement un employé de l'urbanisme est venu faire le point. Il était outré de l'utilisation qui a été faite de l'espace dans une commune, en fond de vallée et qui ne peut s'étendre. Pourtant un permis de construire a bien été validé et accordé. Ici chacun souffle le chaud et le

froid.

Enfin, c'est Clochemerle comme dans beaucoup de petites communes où tout se règle par copinage... Entre le droit écrit et son application il y a un univers de différence. Je comprends que cela vous frise si vous êtes un professionnel du droit, mais c'est la réalité.

Au fond, c'est rigolo

:lol:

Image not found or type unknown

Par **dmganges**, le **09/07/2008 à 08:57**

Message effacé.

Un pb informatique avait dupliqué mon précédent.

Par **Camille**, le **09/07/2008 à 12:20**

Bonjour,

[quote="jean pierre":2n62apuz]

Donc , si condamnation il y a elle sera supportée au prorata des milliemes par l'ensemble des copropriétaires ( y compris celui qui a saisi la justice) qu'ils soient présents où absents , qu'ils aient participé ou non au vote et quel que soit leur vote .[/quote:2n62apuz]

Tout à fait. Sauf, comme je l'ai dit plus haut, si le règlement intérieur (ou un vote en assemblée générale sur le sujet) définit une répartition différente, puisque là, il ne s'agira que de règles entre copropriétaires, donc entre eux, donc de droit privé. Rien de changé pour le tiers victime qui, lui, ne verra en face de lui que le syndicat, en tant qu'entité juridique.

Par **dmganges**, le **09/07/2008 à 12:53**

Simplement mais sincèrement MERCI, pour ces précisions.

Par **jean pierre**, le **09/07/2008 à 16:17**

[quote="Camille":x8jbx8k]Bonjour,

[quote="jean pierre":x8jbx8k]

Donc , si condamnation il y a elle sera supportée au prorata des milliemes par l'ensemble des copropriétaires ( y compris celui qui a saisi la justice) qu'ils soient présents où absents , qu'ils aient participé ou non au vote et quel que soit leur vote .[/quote:x8jbx8k]

Tout à fait. Sauf, comme je l'ai dit plus haut, si le règlement intérieur (ou un vote en assemblée générale sur le sujet) définit une répartition différente, puisque là, il ne s'agira que de règles entre copropriétaires, donc entre eux, donc de droit privé. Rien de changé pour le

tiers victime qui, lui, ne verra en face de lui que le syndicat, en tant qu'entité juridique.

Je ne l'affirme pas, mais il me semble qu'une assemblée ne peut pas décider d'une répartition des dépenses autres que au prorata des millièmes.

la répartition par millièmes étant me semble t il une loi d'ordre public a laquelle on ne peut déroger

par ailleurs et au cas précis, les décisions de justice condamnant le syndicat des copros, c'est a dire l'ensemble des copros, une assemblée qui déciderait d'affranchir certains copros de la décision serait irrégulière.

Par **Camille**, le **09/07/2008** à **20:16**

Bonsoir,  
Non, vous faites erreur, je pense.

loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
Article 10

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

La preuve assez classique, celle des charges d'ascenseur. Certaines copropriétés considèrent que les appartements d'un rez-de-chaussée échappent à la quote-part, d'autres non, les taux en fonction des étages diffèrent d'une copropriété à l'autre. Idem, l'utilisation exclusive des toits-terrasses par les copropriétaires du dernier étage, ou ceux disposant de l'usage privatif d'une portion de jardin, pourtant parties communes (parties appelées pour cela "parties communes spéciales"). Idem, les copropriétés à plusieurs bâtiments qui peuvent prévoir des répartitions générales pour certaines charges et par bâtiment pour certaines autres. Idem, la répartition des charges pour les garages qui peuvent être globales ou réparties sur les seuls copropriétaires disposant d'une place.

Ensuite, les clés de répartition ne peuvent être modifiées que par un vote en assemblée générale.

Un copropriétaire pas content peut s'y opposer et s'il n'y a toujours pas accord, peut porter l'affaire devant un juge qui tranchera.

Tout ceci est parfaitement normal. Au départ, originellement, une copropriété, ce n'est rien d'autre que plusieurs personnes qui décident de construire un immeuble en commun et d'y habiter en commun. Autrement dit, elles fixent entre elles souverainement comment ça va se passer (dans la limite des bonnes mœurs, naturellement...). Chacun a le droit de faire ce qu'il veut chez lui. Quand on est a plusieurs, il suffit de se mettre d'accord "entre nous". Ni la loi, ni un juge n'ont le droit d'y fourrer leur nez.

Sauf... s'il y a litige entre les parties et qu'elles n'arrivent pas à se mettre d'accord.

Donc, que dit la loi ? On veut bien que vous vous mettiez d'accord entre vous, du moment que vous le faites. Donc on va vous forcer à prévoir dès le départ tout ce qui peut devenir

litige par la suite, comme - justement - la répartition des charges. Maintenant, libre à vous d'en faire la répartition comme bon vous semble. Donc, à prévoir d'office dans le règlement intérieur. Et, bien évidemment, on précisera ce que l'on entend par "se mettre d'accord" selon les cas (vote à la majorité simple, à la majorité renforcée, à l'unanimité). Pour le reste, vous faites ce que vous voulez.

Autre exemple, la loi de 65 laisse une très large latitude de calcul pour la détermination des tantièmes mais la loi ne dit pas du tout que les charges doivent être "pile-poil" calculées sur la base de ces tantièmes. Il y a des copropriétés qui ont, en parallèle, plusieurs bases de tantièmes, une pour déterminer les droits de vote en assemblée, une pour les charges de chauffage, une pour les consommations d'eau (copros sans compteurs individuels), une pour les garages, etc.

Dans tous les cas, le juge n'interviendra que si une plainte arrive jusqu'à lui. Il ne peut pas intervenir spontanément même s'il considère que le règlement intérieur ne répond pas à la loi de 65.

C'est la raison pour laquelle les futurs nouveaux arrivants doivent se voir remettre par le vendeur un exemplaire du règlement, ainsi que les comptes-rendus des dernières assemblées générales.

Mais tout ceci reste du droit strictement privé, hormis l'encadrement de la loi, sauf en cas de litige non résolu entre copropriétaires.

Si j'ai bonne mémoire, la modification des imputations des charges doit se prendre à l'unanimité. Je vois mal comment un juge pourrait s'y opposer, sauf à remettre en cause les conditions dans lesquelles le vote s'est effectué.

Par **dmganges**, le **10/07/2008** à **06:42**

Bonjour,

Au delà du petit fait divers que je vous ai exposé, vos commentaires sont très intéressants. Il semble que vous soyez tous les deux dans le vrai... si j'interprète bien (attention, je ne suis pas un spécialiste).

Dans "Code de la copropriété" de Jacques Lafond et Bernard Stemmer LexisNexis Litec, voici ce que j'ai trouvé :

p106. L. n°65-557, 10 juill. 1965, art. 10

Commentaires sur les procès :

Les dommages et intérêts et frais de procédure auxquels le syndicat est condamné sont des charges communes générales. Chaque copropriétaire (y compris celui qui a gagné le procès contre la copropriété) doit donc en principe contribuer à leur paiement en proportion de ses tantièmes de copropriété.

C'est le "en principe", je pense qui laisse la porte ouverte à :

[quote:2edohj1h] Camille a écrit :

Donc, que dit la loi ? On veut bien que vous vous mettiez d'accord entre vous, du moment que vous le faites. Donc on va vous forcer à prévoir dès le départ tout ce qui peut devenir litige par la suite, comme - justement - la répartition des charges. Maintenant, libre à vous d'en faire la répartition comme bon vous semble. Donc, à prévoir d'office dans le règlement

intérieur. Et, bien évidemment, on précisera ce que l'on entend par "se mettre d'accord" selon les cas (vote à la majorité simple, à la majorité renforcée, à l'unanimité). Pour le reste, vous faites ce que vous voulez.

[/quote:2edohj1h]

Mais il suffirait qu'un copropriétaire ne soit plus d'accord pour retomber dans le cas général :

[quote:2edohj1h]Jean Pierre a écrit :

la répartition par millièmes étant me semble t il une loi d'ordre public a laquelle on ne peut déroger

[/quote:2edohj1h]

Admettons, maintenant le cas suivant :

La copropriété vote à l'unanimité une répartition différente, pour le cas présent par exemple.

La décision est inscrite dans le règlement de copropriété.

La situation se présente, on peut imaginer 2 cas :

1) Un copropriétaire qui avait signé la répartition change d'avis (pour le cas il est perdant) et conteste le règlement de copropriété pour clause illicite.

2) Un nouveau copropriétaire qui a adhéré de fait au règlement de copropriété au moment de l'achat, conteste pour la même raison.

Dans le cas 2, je pense que ça ne fait pas un pli, comme dit Camille, et retour à la case répartition par tantième.

A votre avis, comment le juge règlera le cas 1 ?

Tient-il compte (la loi lui permet-elle de tenir compte) du caractère versatile du plaignant.

Si vous avez le temps seulement, c'est de la pure spéculation.

Bonne journée.

Par **Camille**, le **10/07/2008** à **15:52**

Bonjour,

[quote="dmganges":3f5zagjh]

Admettons, maintenant le cas suivant :

La copropriété vote à l'unanimité une répartition différente, pour le cas présent par exemple.

La décision est inscrite dans le règlement de copropriété.

La situation se présente, on peut imaginer 2 cas :

1) Un copropriétaire qui avait signé la répartition change d'avis (pour le cas il est perdant) et conteste le règlement de copropriété pour clause illicite.

2) Un nouveau copropriétaire qui a adhéré de fait au règlement de copropriété au moment de l'achat, conteste pour la même raison.

Dans le cas 2, je pense que ça ne fait pas un pli, comme dit Camille, et retour à la case répartition par tantième.

[/quote:3f5zagjh]

A [u:3f5zagjh]MON[/u:3f5zagjh] humble avis, la demande judiciaire ne sera recevable qu'après être passé par la case "Assemblée générale" pour débattre du sujet et, suite à une



décision défavorable, contestation dans les règles.

[quote="dmganges":3f5zagjh]

A votre avis, comment le juge règlera le cas 1 ?

Tient-il compte (la loi lui permet-elle de tenir compte) du caractère versatile du plaignant.

[/quote:3f5zagjh]

A [u:3f5zagjh]MON[/u:3f5zagjh] humble avis toujours, il n'y a pas de réponse univoque à cette question. Il devra analyser le contenu du règlement intérieur (\*), et les diverses décisions d'assemblées éventuellement, pour lequel la loi en référence laisse une très large liberté de manoeuvre et il devra tenir compte du fait que même le nouvel arrivant est censé avoir accepté délibérément le règlement intérieur, puisqu'il en avait connaissance avant d'acheter et qu'il s'est installé quand même.

Il est donc réputé avoir pleinement pris connaissance des "règles du jeu" avant de signer l'acte d'achat.

(\*) rappel : un règlement de copropriété n'est rien d'autre qu'un règlement intérieur, comme pour une entreprise, sauf que là, ce n'est pas le patron et le code du travail qui décident de son contenu, mais les seuls "participants" au moment de la rédaction du document, c'est-à-dire les copropriétaires eux-mêmes, d'où la liberté assez large laissée par la loi. On substitue au propriétaire unique, qui a le droit de faire ce qu'il veut chez lui, une assemblée de propriétaires partiels qui, eux aussi, ont le droit de faire ce qu'ils veulent chez eux, du moment qu'ils sont tous d'accord entre eux. On n'organise pas un goulag, mais une vie en communauté relative.

**Par dmganges, le 11/07/2008 à 05:30**

Bonjour,

[quote:220t97io]A MON humble avis, la demande judiciaire ne sera recevable qu'après être passé par la case "Assemblée générale" pour débattre du sujet et, suite à une décision défavorable, contestation dans les règles.

[/quote:220t97io]

Effectivement cela semble logique.

Dans le fond ma petite spéculation se résume à un seul cas : le copropriétaire qui change d'avis.

MERCI Camille pour vos avis éclairés.

Au delà du cas bien réel que j'ai exposé, le droit m'intéresse pour son côté sociologique. Je viens de terminer la lecture du code de Hammurabi, en une centaine de page on en apprend plus sur les préoccupations de la civilisation de la Mésopotamie que dans une encyclopédie :

Les femmes peuvent ouvrir commerce (cabaretière), avoir des dettes, se marier avec qui leur plaît (enfin à partir du 2ème mariage apparemment). Le contrat de mariage est la règle, les époux sont solidaires des dettes contractés ensemble, si non les dettes avant mariage c'est chacun pour soi. Notion de nue propriété et usufruit, ce dernier est réservé à la veuve, qui peut préférer une part d'héritage...

Un voyageur se fait piller, c'est la ville qui est responsable et qui rembourse la victime, les

: -)

AGF avant l'heure quoi Image not found or type unknown

Mari ou femme volage, il y a une enquête de quartier pour déterminer les torts de l'un ou l'autre... Le mari pas sérieux peut être banni de la ville... comme la femme jetée au fleuve, quand même...

Un enfant adopté en âge de parler peut demander à retourner dans sa famille initiale...

Un médecin qui loupe son opération : le poignet tranché... preuve qu'il y a des médecins ! tout ça avec la notion "d'intention coupable" ou non...

Quant aux règles du commerce, elles privilégient le petit commerçant, paysan au détriment du riche spéculateur...

Un homme libre ruiné peut devenir esclave, un esclave qui a fait des économies, ce qui prouve qu'il est payé (ça aussi c'est une info qui ne court pas les rues), peut devenir libre... Un esclave peut se marier avec une femme libre, les enfants de ce mariage sont libres...

Bien sûr il y a oeil pour oeil, mouton pour mouton... ça rigole pas Image not found or type unknown il ne faut pas perdre de vue qu'on est 1750 avant J.C. ce n'est pas rien !

Lorsque les archéologues dans 4000 ans découvriront les archives de législation, ils auront du

pain sur la planche Image not found or type unknown

Encore MERCI et bonne journée.

Par **Camille**, le **11/07/2008** à **06:42**

Bonjour,

[quote="dmganges":2658qp2w]

Lorsque les archéologues dans 4000 ans découvriront les archives de législation, ils auront du

pain sur la planche Image not found or type unknown

[/quote:2658qp2w]

Et alors, quand ils exhumeront les rouleaux de parchemins du site Juristudiant, alors là, je vous dis pas !

:D

Image not found or type unknown