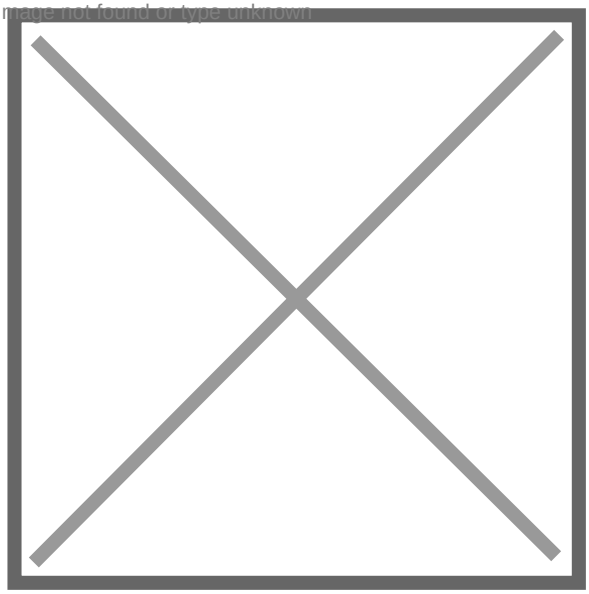
Image not found or type unknown



Litige autour d'une cours "commune"

Par **Louloutte76**, le **22/07/2017** à **22:38**

Bonsoir à tous,

Avec mon conjoint nous avons acheté une maison il y a un peu plus de cinq ans. Devant cette maison se trouve une cours qui dessert également deux autres maisons et qui sépare notre maison de notre jardin et d'une dépendance nous appartenant ; acte notarié stipulant que nous sommes propriétaire de cette dernière, qui constitue une parcelle à part entière, en plus de la maison et du jardin. Il est mentionné sur l'acte notarié que nous avons « Droit à la cours et au passage avec entrée sur la Route de xxxx, commun avec les immeubles numéros, xx et xx Route de xx. » A l'heure actuelle nous utilisons donc cette cours pour accéder à notre dépendance ainsi qu'à notre jardin, puisque nous n'avons aucune autre possibilité, ainsi que pour sortir nos poubelles et acheminer des matériaux lorsque nous faisons des travaux. Nous passons donc devant les deux maisons de nos voisins pour les deux dernières utilisations. Quelques mois après notre emménagement l'ancien propriétaire de la maison voisine est venu nous voir en affirmant qu'il était le propriétaire de la cours ; que nous pensions commune et utilisée comme telle par l'ensemble des propriétaires depuis des décénies, et nous a proposé de la lui racheter. A l'instar des voisins, nous l'avons renvoyé dans ses pénates car il ne présentait aucune preuve de ses dires et l'affaire en est restée là. Puis, il y a un peu plus d'un an, la propriétaire de la maison se trouvant à l'autre extrémité de la cours a mis en vente sa maison. Dans le cadre de cette dernière son agent immobilier est venu nous voir il y a quelques mois pour que nous acceptions de céder un bout de la cours commune sur lequel se trouvait un bâtiment construit par le fils de la vendeuse afin de pouvoir rattacher officiellement ce dernier à la maison. Etant donné que nous ne voyons pas l'intérêt de nous opposer à ce redécoupage nous avons accepté, tout comme nos voisins directs. Cependant, l'agent a également été voir l'ancien propriétaire de la maison des voisins car son nom apparaissait sur la parcelle désignée en indivision entre nous, nos voisins, leur ancien propriétaire et la vendeuse (document récupéré à l'agence immobilière dans le dossier de vente de la voisine). Le découpage de la parcelle a eu lieu et le géomètre indique bien sur le

nouveau plan que la parcelle initiale de la cours se trouve amputée de la parcelle se trouvant sous le bâtiment et que c'est une cours commune. Puis, le notaire travaillant à la finalisation de la vente a informé l'agent immobilier qu'en fait l'ancien propriétaire de la maison voisine était l'unique propriétaire de la cours ; l'agent a donc négocié avec ce dernier afin qu'il cède l'ensemble de la cours à la vendeuse pour qu'elle puisse elle-même céder la parcelle aux acheteurs. Les deux transactions ont donc eu lieu le même jour (information fournie par l'acheteuse) sans que nous en soyons avertis et nous nous sentons floués et plusieurs questions nous taraudent.
Tout d'abord compte tenu de la répartition des bâtiments des différents propriétaires nous nous demandons si nous ne serions pas potentiellement dans le cas d'une indivision forcée (le passage commun prévu dans l'acte notarié ne nous permettant pas d'accéder à notre jardin et notre dépendance tout comme il n'assure pas l'accès de la voisine à son bâtiment et jardin). De plus l'agent immobilier n'avait-il pas l'obligation de nous informer des nouveaux éléments en sa possession ; il a paru très embarrassé quand je lui ai rappelé qu'il avait su nous trouver quand il avait besoin de nous pour céder un morceau de la cours après qu'il nous ait déclaré ne pas nous avoir avertis car nous n'étions pas concernés par cette vente. Je l'ai un peu plus désarçonné en lui demandant qu'elle aurait été sa démarche s'il avait eu en charge la vente de notre maison en plus de celle de la voisine.
Je suis désolée pour ce pavé et remercie par avance les personnes qui auront la patience de me lire et celles qui sauront nous conseiller des angles de défense mais la situation est complexe. Les nouveaux propriétaires ont un comportement véritablement exaspérant et souhaitent réduire notre utilisation de la cours au strict passage commun menant à la rue ; même s'ils ne nient pas que nous avons le droit d'accéder à notre bâtiment et à notre jardin ils déclarent que leur titre de propriété leur permet de faire ce qu'ils veulent comme aménagement sur la cours. En fait, leur objectif est de sectionner la cours commune en trois parties afin que chacun ait une cours privée et rendre ainsi le droit de passage caduque alors que nous tenons, tout comme les voisins, au fait que la cours soit commune et que chacun puisse en jouir librement dans le respect des autres et que si des aménagements pérennes doivent être faits ils doivent être décidés par l'ensemble des propriétaires.

Par **morobar**, le **23/07/2017** à **08:04**

Bonjour,
L'agent immobilier n'est pas payé pour défendre vos intérêts et je ne comprends pas vos remontrances à son égard.
Ceci dit les servitudes que vous évoquez sont obligatoirement actées.
Soit vous en bénéficiez, et la vente de la cour n'a aucun effet sur l'existence de cette servitude.
Le nouveau propriétaire n'a pas le droit d'amoindrir l'étendue du droit ni de le rendre plus difficile à exercer.
Soit ce n'est pas le cas et vous ne pouvez donc passer.

Par **Louloutte76**, le **23/07/2017** à **08:16**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout d'abord je vous remercie pour votre réponse. Le droit de passage est bien acté mais non détaillé hors la cours dessert notre jardin et notre dépendance nous sommes donc dans l'obligation de l'utiliser. J'ai bien conscience que l'agent n'est pas payé pour défendre nos intérêts mais à partir du moment où il sait nous trouver quand il a besoin de nous je trouve son attitude particulièrement cavalière. En effet, il nous soutient que son but était de sécuriser uniquement le bâtiment de la vendeuse ; de ce fait rien ne l'empêchait de nous avertir que le notaire avait découvert un problème sur la cour et qu'il fallait donc la racheter à l'ancien propriétaire et nous proposer de la racheter avec les voisins concernés. Je comprends bien que le nouveau propriétaire ne peut amoindrir notre droit de passage mais compte tenu de la disposition des bâtiments et jardins en notre possession et en celle de la voisine, les nouveaux propriétaires se retrouvent détenteur d'une parcelle qui est innaménageable sur plus de deux tiers de sa surface compte tenu du fait qu'ils sont dans l'obligation de nous laisser, ainsi qu'à la voisine, un droit de passage pour notre jardin et notre dépendance ainsi que l'accès à la rue ; c'est pour cela que je me pose la question de la reconnaissance en indivision forcée.

Par **Lag0**, le **23/07/2017** à **09:37**

Bonjour,
Vous avez refusé d'acheter cette cours à l'ancien propriétaire. Celui-ci l'a donc vendue à quelqu'un d'autre.
Maintenant vous parlez d'indivision forcée. Mais ce n'est pas le cas puisque cette cours a un propriétaire unique.
Le régime de l'indivision forcée est une particularité. Il faut déjà que le bien soit détenu par une indivision, ce qui n'est pas le cas ici, et il rattache le bien en indivision à d'autres biens, empêchant la vente séparée.
Ici, vous avez eu l'occasion d'acheter cette cours en indivision avec vos voisins, vous n'avez pas voulu le faire. J'ai donc du mal à voir à présent où vous voulez en venir ?

Par **Louloutte76**, le **23/07/2017** à **11:17**

Bonjour,

Nous n'avions pas refusé d'acheter ; nous lui avions demandé de nous prouver qu'il était propriétaire de la cour et il n'est jamais revenu vers nous ; pas plus qu'il n'est revenu vers les autres voisins quand ils lui ont demandé d'attester de cette propriété. En attendant nous ne pouvons accéder qu'à la dépendance et notre terrain qu'en passant par la cour dite "commune" et il en va de même pour notre voisine. De ce fait, si le nouveau propriétaire est bien l'unique détenteur de la cour, il ne peut pas nous empêcher d'accéder aux parcelles qui nous appartiennent et ne peut revenir sur le droit de passage prévoyant un accès à la rue par la cour. De ce fait, il se retrouve propriétaire d'une cour sur laquelle il est dans l'obligation de laisser des droits de passage sur les 2/3 de la surface environ car la disposition des bâtiments est vraiment tordu. En effet il s'agit d'une cour en L qui démarre devant notre maison, passe devant les maisons de nos voisins direct et celle des nouveaux propriétaires puis tourne pour donner un accès à la rue. Mais, la dépendance dont nous sommes propriétaires ; acte de propriété en notre possession, n'est pas tout à fait dans l'alignement de notre maison et se

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

trouve en face de celle des voisins. De ce fait, l'objectif affiché des nouveaux propriétaires étant de transformer la cour commune en trois cours privative pour rendre caduque le droit de passage me paraît très compliqué (ils veulent faire cela car ils ont la seule maison qui n'a pas de jardin et ne veulent plus de passage devant chez eux alors même que nous n'avons jamais empêché les anciens propriétaires de mettre un barbecue devant leur maison, nous avons toujours laisser leurs enfants jouer sur l'ensemble de la cour...) En attendant, et tant que nous ne bougeons pas, je pense que le nouveau propriétaire ne peut, unilatéralement, décider de la largeur du droit de passage en ce qui concerne le passage nous permettant d'accéder à la rue notifié dans notre acte notarié. Et je ne vois pas comment il pourrait nous imposer des aménagements sur la partie de la cour que nous devons impérativement utilisé pour accéder à notre dépendance et jardin puisque si j'ai bien compris, l'entretien du passage relève de la responsabilité de l'utilisateur. Mon but n'est pas de pourrir la vie des nouveaux propriétaires je veux juste que ma maison ne perde pas de valeur au motif que la cours dans laquelle de futurs acheteurs devront forcément passer soit propriété de quelqu'un d'autre. Je veux notamment pouvoir assurer aux acheteurs que le passage le long de la maison est suffisant pour passer une brouette en cas de travaux ou pour rapatrier du bois et que la partie de la cour servant d'accès au jardin et dépendance ne pourra être aménagé dans un sens contraire à celui des rénovations apportées jusque là à la maison.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés