



## Escaliers de copropriété

Par **KIKOUYOUX34**, le **06/08/2018** à **14:34**

Bonjour,

Nous avons un problème de copropriété.

Nous sommes dans un immeuble ancien (1858) avec des escaliers en plus de ceux utilisés par les locataires mais utilisés que ponctuellement (travaux, livraison de matériel), ils desservent les trois étages. L'escalier arrive (non nommé dans le cahier des charges comme lot) dans une partie qui longtemps a été toujours utilisée comme passage (depuis plus de trente ans), jamais officialisé et cela débouche dans une cour privée or, le copropriétaire du local annexe ressort un plan qui donne cette partie comme privée, lui appartenant. Il expliquerait que son père aurait reculé le mur à l'intérieur de son local. Peut-il exiger par vote la création d'un lot pour officialiser ce petit bout en menaçant de reprendre ces 10 m<sup>2</sup> s'il n'a pas gain de cause sachant que l'escalier, à ce moment là, peut être inutilisable et condamné. Il déclare vouloir revendre ces 10 m<sup>2</sup> pour un euro à la copropriété en recréant ce lot comme partie commune.

Ma question : étant donné que ce bout a toujours été de la copropriété, pourquoi faire une AG extraordinaire ? Est ce légal ? La prescription trentenaire peut elle être invoquée ?

Merci.

Par **wolfram2**, le **07/08/2018** à **12:37**

Bonjour

Dans le strict et seul cadre de la copro, s'agissant d'un droit réel, il semblerait que c'est effectivement la prescription trentenaire qui s'applique (et non la prescription décennale). Et qu'il s'agit d'une partie commune. Au fait, vous dites que le pb est au bout de l'escalier, je suppose que c'est au bas de l'escalier de service

Qu'en pense votre syndic ? Que dit le règlement de copropriété, l'état descriptif de la copro, l'état de répartition des charges, et donc des droits sur les parties communes ??? . Eu égard à la date présumée de création de l'immeuble il y a eu depuis deux lois portant statut de la copro (65 et avant 1938 je crois) disposant de la nécessité du règlement de copro et un modif du statut préconisant la quasi obligation de mettre à jour le règlement de copro en conformité avec le statut. Autant d'occasions d'avoir créé ou modifié ces documents.

Toutefois on pourrait considérer le Pb sous le point de vue de la servitude. Si son local donne dans une cour privée et que cette cour et ce local n'ont pas d'autre accès à la voie publique que par le passage depuis l'escalier le droit de passage serait légalement justifié par la situation d'enclave. Son local fait-il partie de la copro ?

D'un autre côté, on peut considérer que c'est afin de faciliter l'accès à son local et à la cour (supposés être tous deux sa propriété) qu'il a consenti au recul de la séparation entre son local et la partie commune.

Ce qui ne lui donne pas de droit particulier sur la partie commune.

Une autre question est de savoir s'il y a d'autres copropriétaires auxquels l'usage de ce passage est nécessaire. Dans ce cas le maintien de la partie commune s'impose.

Un examen approfondi des titres de propriété, des plans, des dates d'achat, des publications au service de la publicité foncière est indispensable à la justification des prétentions de ce copropriétaire.

Encore faut-il qu'il présente son projet de résolutions à l'AG de la copro dans les formes imposées par les articles du statut de la copro, avec les pièces justificatives à l'appui. Et l'informer de ce que la modification intervenant à sa demande, les frais d'acte notarié, de modification des états sus-visés, de publicité foncière seront à sa charge.....

Cordialement.

wolfram