



Transmission d'un droit de clore un couloir

Par **JPV**, le **24/02/2018** à **05:11**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Je vends deux studios A et B séparés par un couloir.

Dans le Règlement de copropriété du 20/03/1967, modifié le 15/11/1967, puis dans mon Titre de propriété du 7/10/1986, il est écrit :

"CONVENTION CONCERNANT LES LOTS A ET B.

Il est ici expressément convenu que dans le cas où une seule personne deviendrait propriétaire des lots A et B ci-dessus désignés, elle aurait droit de se clore à la limite du couloir d'accès auxdits lots en absorbant la fraction du couloir actuellement partie commune ; le tout sans changement dans les millièmes."

J'ai demandé d'exercer ce droit à l'AG des copropriétaires du 7/07/1987, qui me l'ont accordé et j'ai clos partiellement le couloir pour 2,15 m² et laissé 0,84 m² en parties communes (Attestation de superficie "Loi Carrez" établie le 15/05/2017).

Comment puis-je transmettre ce droit d'absorption de 2,99 m² Carrez (2,15 + 0,84) en toute légalité au futur acquéreur ?

MERCI marque de politesse[smile4]

Par **morobar**, le **24/02/2018** à **09:01**

Bjr,

Il n'y a rien à gagner mais tout à perdre en réunifiant juridiquement les lots.

Rien à gagner puisqu'en pratique cette réunification est effective.

Tout à perdre car retour en arrière difficile, il faudra scinder les lots et là, demander la révision de l'état de division avec un calcul de tantièmes.

Par **wolfram2**, le **24/02/2018** à **10:15**

Bonjour

Le Règlement de copro modifié contenant le texte de la convention a-t-il été publié au Service de la Publicité foncière.

D'une part, cette convention est supposée publiée. D'autre part elle figure dans votre titre de propriété. Figure-t-elle dans le titre de chacun des deux studios.

Attention c'est le droit de se clore qui vous a été concédé. Exercé depuis 1987. Donc vous avez exercé de manière paisible et publique l'usage de cette portion de couloir en qualité de propriétaire. Il semble donc que vous puissiez en revendiquer le droit de propriété par prescription acquisitive, par usucapion. Il est indispensable que votre titre de propriété, tel que vous le transmettez à votre acheteur porte mention de la convention initiale et du fait que vous avez exercé ce droit à partir de telle date. Avec la référence du règlement de copro modifié et du PV de l'AG qui vous en a consenti l'exercice. De ce fait ce bout de couloir est devenu passage commun entre les deux studios A et B. Il serait souhaitable que votre notaire dresse un acte de notoriété constatant ce fait préalablement à l'acte de vente à votre acheteur. Ceci pour garantir la transmission des droits à vos acheteurs et pour éviter que dans les années à venir le Syndicat des copropriétaires ne remette en cause ces droits de propriété. A moins que l'acquisition par usucapion de ce bout de couloir soit contraire à la convention d'origine et qu'il soit resté partie commune spéciale.

Ceci n'est que la vue personnelle que j'ai de la situation. A confirmer auprès des notaires et prendre l'avis de non opposition du syndic (sous réserve de son humeur).

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **24/02/2018** à **11:02**

Bonjour,

Le droit à usucapion n'est pas évident, puisqu'il s'agit d'une partie commune à usage privatif selon autorisation en AG.

Et pour quel intérêt ?

Par **wolfram2**, le **24/02/2018** à **11:31**

Bonjour

C'est très exactement deux des hypothèses qui me sont venues à l'esprit et que j'ai exprimées.

L'intérêt par quelque solution que ce soit est d'assurer les droits de propriété de chacun afin d'éviter qu'un des intervenants à la situation dans vingt cinq ans ne remette en cause des droits de propriétés légitimement "acquis" ou consentis par l'AG.

Nous ne sommes que le résultat des expériences que nous avons vécues ou sommes en train de vivre. Et si difficilement communicables.

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **24/02/2018** à **11:55**

Bonjour,
le droit est déjà transmissible, avec ou sans AG soit dit au passage.
Je m'interroge simplement sur l'intérêt de réunir les 2 lots alors qu'ultérieurement il pourrait survenir l'obligation de re-diviser pour une vente partielle.

Par **nihilscio**, le **24/02/2018** à **13:31**

Bonjour,

Il n'y pas lieu de s'interroger sur une éventuelle usucapion. La question de l'usucapion ne se pose que si s'il y a un doute sur le droit d'un possesseur qui se prétend propriétaire alors qu'il n'a pas de titre ou qui a un titre dont la validité lui est contestée.

Le droit de clore inscrit dans le règlement de copropriété est un droit réel. Il est attaché aux lots concernés et se transmet au nouveau propriétaire en cas de mutation.

Le droit de propriété est imprescriptible et ne s'éteint pas par non-usage. Aussi, il n'y a rien de particulier à faire. L'acquéreur restera titulaire du droit d'occuper le 0,84 m² restant sans limite de temps. Tout au plus devra-t-il réagir si le syndicat des copropriétaires voulait réaliser un aménagement qui empêcherait l'exercice de ce droit, ce qui est une hypothèse peu vraisemblable.

Par **wolfram2**, le **24/02/2018** à **16:37**

Bonjour

L'article 647 du Code civil sur le droit de clore son héritage n'est pas d'ordre public. Il ne peut être opposé à aucune clause conventionnelle, contractuelle, contraire. *"faisant la loi des parties"*.

Tout comme un nombre important d'articles du statut de la copro sont d'ordre public (6 à 37, 42 et 46).

Le TGI de Meaux a condamné notre voisin à supprimer le portail qu'il avait installé. L'acte de partage du 18 prairial de l'an IX ayant institué nos droits de passage spécifiant : "...lequel passage restera toujours dans la même largeur et ne pourra être embarrassé pour aller à la portion du clos dudit présent lot". Ce sont là aussi droits réels et perpétuels.

Mais en l'occurrence la possibilité de ce droit était prévu par le règlement de copro de JPV et a été entériné par la décision de l'AG. Mais ce qui en principe ne change pas la nature de partie commune du bout de couloir. Au mieux, il devient partie commune spéciale.

JPV semblant vouloir le transformer en partie privative jointe à ses deux lots, j'ai évoqué la possibilité d'usucapion, sous réserve qu'aucune disposition du statut de la copro ou des actuelles jurisprudences ne s'y oppose, ce que je n'ai pas le temps de vérifier.

Les servitudes sont membres du droit réel de propriété. Toute servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans (Art. 705 C. Civ.)

(Maintenant que la possibilité d'existence de servitudes est admise en copropriété).
Cordialement. wolfram Nihil obstat

Par **nihilscio**, le **24/02/2018** à **21:27**

Une servitude est une obligation qui pèse sur un fonds au profit d'un autre fonds. Un immeuble en copropriété se définit comme un ensemble de lots composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes. Les fonds, au sens du code civil, qui existent dans un immeuble en copropriété sont les lots. Chaque lot est un fonds et l'ensemble de ces fonds constitue l'immeuble dans sa totalité, parties communes et parties privatives réunies. Une partie commune ou l'ensemble des parties communes ne peuvent être assimilées à un fonds. Il en résulte que, si un lot peut être grevé d'une servitude au profit d'un lot, de plusieurs lots ou de l'ensemble des lots, il ne peut y avoir de servitude des parties communes sur un lot.

Les droits sur le palier accordé par le règlement de copropriété au copropriétaire qui posséderait les deux studios font de ce palier une partie commune à l'usage exclusif des copropriétaires de ces studios. La clause du règlement de copropriété selon laquelle il est possible de fermer le palier précise l'étendue du droit d'usage. Elle n'instaure pas une servitude.

Par **wolfram2**, le **25/02/2018** à **10:17**

Bonjour

Dans le règlement de copro, il est écrit

[citation]"CONVENTION CONCERNANT LES LOTS A ET B.

Il est ici expressément convenu que dans le cas où une seule personne deviendrait propriétaire des lots A et B ci-dessus désignés, elle aurait droit de se clore à la limite du couloir d'accès auxdits lots en absorbant la fraction du couloir actuellement partie commune ; le tout sans changement dans les millièmes."[/citation]

Donc la clôture entraîne l'absorption (dans la réunion à l'îlot de propriété contenant les lots A et B) de la fraction de couloir (actuellement partie commune, il n'est pas spécifié qu'elle demeure partie commune, donc elle suit l'état des lots A et B et devient partie privative, sans changement dans les millièmes).

On peut aussi considérer que c'est l'application du principe "d'accession" à la propriété (Art 546 C. Civil)

[citation]Article 546

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

[fluo]Ce droit s'appelle "droit d'accession".[/fluo]

[/citation]

Ainsi que je l'ai précédemment écrit, surtout bien faire figurer dans l'acte de propriété les références les plus explicites au règlement de copro et à la résolution de l'AG, par référence et citation des termes afin que dans les siècles futurs nul ne puisse le contester.

Telle est ma lecture, ce n'est que ma lecture, mais je ne crois pas beaucoup me tromper,

surtout si au surplus l'attestation de surface a été établie par un géomètre expert.

[citation]Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

.....

Article 3 . - Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un bureau des hypothèques ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret.

Il est fait exception à cette règle **[fluo]si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession,[/fluo]** ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956.

[/citation]

Cordialement. Wolfram

Par **morobar**, le **25/02/2018 à 10:53**

Bis repetita:

quelle est l'intérêt de réunir les 2 lots, sinon de se créer des futurs ennuis lors d'une probable/possible re-division ?

Quel est donc l'avantage procuré par la réunion juridique des 2 lots ?

Par **amajuris**, le **25/02/2018 à 10:58**

bonjour,

sur l'usucapion de parties communes de copropriété, voir ce lien:

http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/2014/nju_prescription-acquisitive-2014.09.01_di.pdf

salutations

Par **wolfram2**, le **25/02/2018 à 11:23**

Bonjour

On ne peut que se prosterner et rendre hommage au rédacteur du règlement de copropriété qui avait prévu la possible réunion des studios A et B en la même main, ainsi que les conséquences en résultant conformément aux dispositions du Code civil et du décret n° 55-22 portant réforme de la publicité foncière.

Donc, le recours à mon hypothèses initiale d'usucapion n'est pas nécessaire du fait de la disposition du C. Civ relative à l'accession.

[citation]"Pour bien savoir lire, il faut avoir beaucoup lu".

Le tout de mon cru !!![/citation]

Très cordialement, Messeigneurs.

wolfram

Par nihilscio, le 25/02/2018 à 13:47

Ce que souhaite l'initiateur de cette discussion est une réponse à sa question. Je la rappelle parce qu'on s'égare.

Il est propriétaire de deux studios constituant chacun un lot de copropriété distinct. Ces studios sont situés en bout de couloir. Dans le règlement de copropriété a été insérée une clause rédigée par une personne intelligente qui a de l'esprit pratique et l'assemblée générale a eu l'intelligence d'approuver cette modification. Cette clause dit que si les deux studios sont réunis en une même main, alors le copropriétaire *peut se clore à la limite du couloir d'accès auxdits lots en absorbant la fraction du couloir actuellement partie commune ; le tout sans changement dans les millièmes*. Cela prévient les complications habituelles en tel cas : étude de géomètre, création d'un nouveau lot approuvée en assemblée générale, acte notarié, tout cela pour trois petits mètres carrés qui n'ont d'utilité pratique que pour les copropriétaires des deux lots situés en bout de couloir.

Notre ami JPV nous demande comment faire pour transmettre ce droit d'absorber le bout de couloir. La réponse est simple : il n'a rien de particulier à faire. Car ce droit est reconnu au copropriétaire des deux lots, il n'est pas accordé au seul Monsieur JPV de sorte qu'il sera automatiquement transmis au nouveau copropriétaire qui succédera à Monsieur JPV. C'est ce qu'on appelle un droit réel, attaché au bien et non à la personne du propriétaire.

C'est tout ce qu'il y a à dire pour répondre à la question.

On peut incidemment ajouter que la réunion matérielle des deux studios n'oblige pas à fondre les deux lots initiaux dans un nouveau. Il n'y aurait que des inconvénients à le faire, sans aucun avantage. C'est une précision intéressante.

On peut aussi s'interroger sur le statut juridique du bout de couloir en question. C'est initialement une partie commune. Le règlement de copropriété ne prévoit pas explicitement de cession de la pleine propriété de cette partie commune à un copropriétaire, il ne prévoit qu'une possibilité d'absorption sans modification des tantièmes de copropriété. Il faut en déduire qu'il s'agit d'une partie commune à usage exclusif des deux copropriétaires des studios, ce droit d'usage exclusif comportant le droit d'élever une cloison.

Tout ce qui a été dit d'autre est sans intérêt, voire complètement faux, et ne fait qu'embrouiller l'esprit.

[s]Publication de la modification au règlement de copropriété[/s] : sans intérêt

La modification au règlement de copropriété a-t-elle été publiée ? Apparemment oui. De toutes façons, ayant été approuvée en assemblée, le copropriétaire concerné peut l'opposer au syndicat, qu'elle ait été publiée ou non. Non publiée, elle ne serait inopposable qu'aux tiers. La question de la publication est sans intérêt dans la présente discussion.

[s]Mention du droit d'absorption dans les titres de propriété des deux studios[/s] : sans intérêt

Même non mentionné dans les actes de mutation, le droit est acquis au copropriétaire par la seule application du règlement de copropriété.

[s]Droit de propriété acquis par prescription[/s] : faux

Soit l'absorption prévue par le règlement de copropriété est un transfert de pleine propriété, ce qui est difficile à défendre, soit elle n'est qu'un droit d'usage exclusif.

Dans la première hypothèse, le copropriétaire concerné détenant un titre n'a pas besoin d'en revendiquer un par le jeu de la prescription.

Dans la seconde, même s'il est à usage exclusif, le bout de couloir absorbé reste une partie commune. Il ne devient pas partie privative et ne peut le devenir par prescription parce qu'**il n'est pas possédé à titre de propriétaire** mais à titre de titulaire du droit d'usage exclusif. Le notaire ne peut donc dresser un acte de notoriété acquisitive sur le bout de couloir même si les deux studios ont été réunis il y a plus de trente ans comme le règlement de copropriété l'autorise.

[s]Droit de clôture de l'article 647 du code civil[/s] : sans intérêt.

L'absorption objet de la discussion est stipulée sans ambiguïté par le règlement de copropriété de sorte qu'il est sans intérêt de vouloir la justifier par le droit de clôture de l'article 647 du code civil.

[s]Exercice d'un droit d'accession[/s] (article 546 du code civil) : faux

Soit l'absorption prévue par le règlement de copropriété est un transfert de pleine propriété, ce qui est difficile à défendre, soit elle n'est qu'un droit d'usage exclusif.

Dans la première hypothèse le copropriétaire concerné détenant un titre n'a pas besoin d'en revendiquer un par l'exercice d'un droit d'accession tiré par les cheveux.

Dans la seconde, si le droit d'accession trouvait à s'appliquer, ce ne pourrait être qu'au profit du syndicat et c'est la cloison privative posée sur une partie commune qui deviendrait partie commune et non le palier partie commune qui deviendrait partie privative du fait qu'une cloison partie privative y a été posée (contresens).