

## **Droit de pté ( Rappel d'avant partiels ) URGENT !**

Par **Just**, le **07/06/2006** à **11:44**

Je fais un résumé sur l'ensemble des régimes pour l'exercice du droit de propriété : merci de me corriger si besoin :

**Copropriété** : régime juridique, d'exercice du droit de propriété, s'appliquant sur un immeuble bâti, divisé en lots. Au sein de ces lots se trouvent des parties privatives, mais aussi communes. Sur ces différentes parties, le copropriétaire connaît des droits, mais aussi des charges. Il bénéficie d'un droit exclusif de pté sur sa partie privative, à partir du moment où il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Cpdt, si des travaux doivent être réalisés pour l'intérêt commun de l'immeuble, un copropriétaire peut être contraint de subir les intrusions nécessaires à leur réalisation, si cela est nécessaire. De plus ce droit connaît une autre limite : les relations de voisinage ( TAV, abus de droit), même si en pratique, on agit davantage sur le règlement de copropriété. Les parties communes sont considérées comme une pté indivise de l'immeuble, dc chacun des copropriétaires peut les utiliser librement, sans compromettre une fois encore les droits des autres copropriétaires dessus. De plus chaque copropriétaire bénéficie d'une quote-part sur ces parties indivises, permettant de calculer la répartition des charges sur celle-ci. Ainsi une personne ayant un grand appartement au 5ème paiera plus de charge qu'une autre. Les charges se composent de charges de fonctionnement mais aussi des charges de propriété. Les 1ères touchent aux frais engendrés par les services collectifs et les éléments communs à tout les copropriétaires ( ascenseur, piscine, distribution d'eau, de chauffage,...). Les 2ndes, se réfèrent à l'entretien, à l'administration des parties communes (conciergerie, surveillance, nettoyage,...).

**Mitoyenneté** : régime juridique, concernant l'exercice partagé du droit de pté. C'est une forme particulière de copropriété concernant 2 voisins ( à propos d'un mur commun, d'une clôture,...). La mitoyenneté s'acquiert pas convention avec son voisin, d'un commun accord, ou bien un voisin la propose à l'autre. D'autres moyens d'acquisition existent : la volonté unilatérale, la prescription. La volonté unilatérale, résulte d'une volonté d'un propriétaire de vouloir partager le mur avec son voisin, car celui-ci s'en sert également. Pr cela, il lui faudra rembourser une partie du mur à son voisin, mais aussi du sol. Cpdt, des conditions sont posées pr cela : il faut que le mur soit contigu, que cela concerne bien un mur, et surtout, on ne doit pas forcer le voisin s'il n'est pas intéressé par la mitoyenneté. De plus, la mitoyenneté peut être abandonnée à tout moment par l'un ou l'autre. Enfin concernant l'acquisition par prescription, on s'appuie sur la prescription de droit commun, à savoir 30ans. Des droits et charges sont bien entendus présents ds cet autre régime. On a dc le droit d'user du mur mitoyen comme on le souhaite sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits équivalents du voisin. Ds certains cas (travaux sur le mur par exemple), le consentement du voisin est requis. En effet il faut savoir que si les travaux ou constructions sur le mur mitoyen sont nuisibles au voisin, une modification, voire même démolition de l'ouvrage sera recevable. Il en va de même pour l'ouverture de fenêtres ds le mur mitoyen (=consentement). On peut aussi

réhausser le mur sans nuire au voisin, la partie ainsi surélevée deviendra privative sauf sur demande du voisin de mitoyenneté. Concernant les fruits lorsqu'il s'agit d'un arbuste, chaque propriétaire a droit à la moitié de ceux-ci. C'est on peut demander que les arbres, ou même les haies soient arrachés à la limite de notre propriété. Enfin concernant les charges (réparations sur le mur par exemple), doivent être payées par les 2 voisins (en principe à 50%). Néanmoins en cas de faute commise sur le mur, un voisin peut être condamné à payer seul les réparations engendrées de son propre fait; il en est de même lorsque les travaux réalisés par l'un ne profite qu'à lui.

Servitudes : autre régime juridique réglant l'exercice du droit de propriété, mais démembré. C'est une charge imposée à un immeuble bâti ou non (ce que l'on appellera le fond dominant) au profit d'un autre appartenant à un propriétaire distinct (ce que l'on appellera le fond servant). Il en existe 3 types : les servitudes établies par la situation de lieu (art 640 et suiv), les servitudes établies par la loi (art 649 et suiv), les servitudes du fait de l'homme (art 686 et suiv). La difficulté résulte de bien les distinguer. L'extinction et l'étendue d'une servitude sont donc notifiées par un titre, par la loi, par l'intention des parties, par la prescription (30 ans uniquement). Les servitudes ne connaissent pas de charges, seulement des droits. Ceux-ci peuvent se résumer de cette manière : on doit accorder un droit (par exemple de passage) au voisin sur notre propriété sans que celui-ci en abuse pour autant. En effet il est normal qu'un fond enclavé (une maison) puisse avoir un accès au domaine public. Une fois fixée la servitude ne bouge plus sauf en cas d'aggravation de celle-ci, condamnable à l'appréciation souveraine des juges. Cependant, une autre nuance est à signifier, à savoir que si le propriétaire du fond dominant trouve un moyen plus avantageux pour lui au niveau de la servitude, le propriétaire du fond servant ne peut lui refuser. Enfin la servitude s'éteint par l'impossibilité d'exercice (la servitude n'est plus en état d'usage), la renonciation par le fond dominant de son droit de servitude (accord avec le voisin, achat de la servitude par le fond servant), le non usage trentenaire (on n'utilise pas la servitude pendant 30 ans, cela est valable uniquement pour les servitudes du fait de l'homme!! Pour les servitudes légales, elles s'éteignent par un acte contraire réalisé par le propriétaire du fond servant, ou par l'arrêt d'exercice de la servitude du fond dominant), et enfin il y a aussi la confusion / ou consolidation (lorsque les 2 fonds se réunissent entre les mains du même propriétaire).

Par **Jeeecy**, le **07/06/2006** à **12:57**

c'est illisible

tu ne pourras pas supprimer les abréviations et espacer, mettre à la ligne tes développements?

merci

Jeeecy

Par **Camille**, le **08/06/2006** à **12:19**

Oui, à tous points de vue, c'est "du béton", la copropriété !

Premières remarques :

Il existe aussi des parties dites "parties communes spéciales" à usage privatif. C'est, généralement, les balcons, les terrasses, éventuellement les jardins (jardinets) dits privatifs et les toitures-terrasses quand elles sont accessibles par le copropriétaire de l'appartement du dessous (par un escalier, généralement...). Le gros oeuvre est considéré partie commune pour des questions de solidité de l'ouvrage ou d'étanchéité (donc à la charge générale de la copro), avec droit d'usage exclusif de la surface.

Toutes les parties communes ne sont pas librement utilisables... Exemples : le poste du transformateur EDF, s'il y en a un, la loge du gardien, s'il y en a une, le local où sont stockés les produits d'entretien et la tondeuse à gazon...