les courts communes

Par **ceanothe**, le **20/06/2006** à **08:45**

bonjour. Je recherche toutes les informations concernant l'usage dans les cours communes. Dans les titres de propriété, il est recopié au fil des années (des siècles?) " droit à la cour commune". Qu'est-ce que ce droit veut dire exactement? : ces cours communes dont l'espace commun est en indivision entre plusieurs propriétaires riverains.Aussi, un propriétaire co-indivis peut-il (sans l'accord des autres) transformer ce droit en utilisant la dite cour commune en parking privé?
les avis divergent à ce propos. Existe-t-il de la Jurisprudence? car de nombreux litiges ont du naitre à propos de ce droit. Merci de vos réponses. :oops: :))

Par **Camille**, le **20/06/2006** à **15:27**

Bonjour,

Pas spécialiste du droit immobilier, mais à mon humble avis et d'après ce que j'ai pu lire, les règles de l'indivis sont probablement très similaires à celles de la copropriété (puisque basées sur le même droit initial) et donc, même principe que les parties communes d'une copropriété. Donc, je dirais que la réponse est non. Il ne peut le faire sans l'accord des autres propriétaires puisque ça reviendrait à s'attribuer une partie commune à son usage exclusif et donc, au détriment des autres. En indivis, c'est la totalité des autres propriétaires qui doit être d'accord (En copro, c'est par un vote à la majorité en assemblée générale).
Et s'il obtient cet accord, il devra récompense ou quelque chose comme ça aux autres propriétaires (en copropriété, c'est par le jeu de l'augmentation des tantièmes pour ce propriétaire et la baisse des tantièmes pour les autres).
Je pense qu'il doit y avoir effectivement une jurisprudence assez abondante sur ce sujet.

Par **ceanothe**, le **20/06/2006** à **21:49**

bonsoir et merci à Camille pour sa réponse. Ce "droit à la cour commune" est intéressant à observer, car depuis des années il reste pareil à lui-même, alors que l'on aurait peut-être pu le voir évoluer avec l'apparition des voitures automobiles-(places de parking), et voir ces cours communes plus ou moins disparaitre au profit d'un règlement de copropriété, justement, avec des millièmes ou tantièmes privatifs. Non, ce droit est resté bien ancré dans nos habitudes. Si bien que lorsqu'un bien riverain dans une cour commune est mis en vente et que ce bien ne possède aucun garage, bien souvent il est commun d'entendre dire "pas de garage... cela

n'est pas grave, vous pourrez garer facilement votre véhicule dans la cour commune..." d'où la naissance de litiges.

Par **Camille**, le **21/06/2006** à **12:55**

Bonjour,
Je ne suis qu'un juriste amateur mais, à mon humble avis, ce droit n'a pas de raison d'évoluer rapidement puisqu'il s'agit d'un accord de droit privé entre riverains et tant que tout le monde est d'accord...
Pour qu'il y ait règlement de copropriété, il faudrait qu'il y ait constitution d'une copropriété, ce qui ne se fait pas sur un coin de table.
Dans le cas d'un bien indivis, c'est plus un accord tacite. "La cour est à tout le monde", c'est-à-dire qu'elle n'est à personne. A personne en particulier.
[quote="ceanothe":2fxw78ix]
il est commun d'entendre dire "pas de garage... cela n'est pas grave, vous pourrez garer facilement votre véhicule dans la cour commune..." d'où la naissance de litiges.[/quote:2fxw78ix]
Au sens strict du terme, "vous pouvez", si aucun autre riverain n'y voit un inconvénient et à condition que vous ne revendiquiez pas l'usage exclusif de cet emplacement ("je m'y suis toujours garé, donc il est à moi") et que vous ne râliez pas si la place est déjà prise par quelqu'un d'autre quand vous arrivez...
Le problème serait rigoureusement le même d'ailleurs dans le cas d'une copropriété équipée de places de parking non attribuées. Vous avez le droit de vous y garer jusqu'à concurrence des places disponibles, mais vous n'aurez pas le droit de vous plaindre s'il n'y a plus de place quand vous arrivez, quand bien même vous stationneriez toujours à la même place ("Quelqu'un a pris [u:2fxw78ix][b:2fxw78ix]MA[/b:2fxw78ix][/u:2fxw78ix] place !" n'est pas possible).
C'est vrai qu'on a de plus en plus tendance à interpréter le mot "droit" et le verbe "pouvoir" dans un sens qu'ils n'ont pas forcément...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés