



## Clôture séparatiste dans copropriété de sol

Par **Courtaud Marthe**, le 12/10/2016 à 13:46

Bonjour,

Je possède une maison dans une copropriété de sol ( nous sommes 4 copropriétaires).  
Actuellement j'ai un bout de terrain non clos qui donne en partie sur les parties communes (allée centrale de passage et petite allée de servitude).

Le règlement de copropriété datant de 1959 précise :

- 1) Concernant le terrain : que l'acquéreur est libre d'y édifier toute construction
- 2) Concernant les clôtures séparatives : Les clôtures séparatives sont interdites, sauf à placer un petit mur, ou une grille, ou un grillage à large quadrillés, dont la hauteur ne pourra excéder 80 cm du sol.

Ma question :

Je souhaite fermer ce terrain afin de pouvoir être chez moi ! Je souhaite monter un mur n'excédant pas les 80 cm mais je souhaite poser dessus des vantaux en PVC opaque d'une hauteur de 1m environ.

L'un de mes voisins s.oppose à ce projet, en a ta il le droit ?

Selon moi je respecte le règlement de copropriété dans la hauteur du mur. Il s'agit pour moi d'une interprétation du texte qui ne dit rien sur ce que l'on peut poser sur le mur ...

Dois-je demander l'accord des copropriétaires ?

Est ce une décision à la majorité ou à l'unanimité ??

Par avance merci de votre aide,  
MC

Par **youris**, le 12/10/2016 à 14:09

bonjour,

il semble que votre projet ne respecte pas votre RC puisque celui-ci les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 80 cm.

je ne pense pas que votre interprétation du RC soit la bonne.

votre RC indique que le principe est l'interdiction des clôtures séparatives mais les accepte quand elles sont inférieure à 80 cm.

posez la question à votre syndic.

salutations

Par **Courtaud Marthe**, le **12/10/2016** à **14:27**

Merci Youris pour votre réponse

A votre avis puis-je soumettre le projet au vote des copropriétaires ?

Car au final cela dérange un seul copropriétaire sur 4, qui à juste une fenêtre (de chambre) qui donne sur le projet de clôture...

Par **youris**, le **12/10/2016** à **14:36**

si vous ne respectez pas le RC, cela n'interdira pas à un copropriétaire d'exiger son respect malgré le votre favorable de l'A.G.

Un RC est un contrat entre les copropriétaires.

Par **HOODIA**, le **17/10/2016** à **07:35**

L'AG peut décider d'une modification du RC .

Par **beatles**, le **17/10/2016** à **12:20**

Bonjour,

Vous êtes en copropriété dite horizontale régie par les dispositions de la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeuble bâtis qui impose que l'immeuble en copropriété ait sa propriété répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative (fraction de l'immeuble) et comme accessoire une quote-part des parties communes ; les parties privatives étant la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Vos « terrains » ne sont donc pas des parties communes contrairement aux allées.

L'astuce de mauvaise foi qui consiste à prétendre que tout le terrain est commun vient du fait que l'unité foncière acquise par le promoteur n'a pas fait, lors du partage du sol (répartition), l'objet d'une division parcellaire, mais d'un état descriptif de division auquel est annexé un plan de masse délimitant les fractions/parties privatives de l'immeuble (unité foncière).

Prenez l'exemple d'un bâtiment commun en copropriété. Chaque copropriétaire est bien le propriétaire exclusif de la fraction qu'est son appartement (partie privative) ; un bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une division parcellaire : il fait donc l'objet d'une division par lots, en jouissance exclusive et privatives, sur lesquels chaque propriétaire a le droit d'en jouir et d'en disposer de la manière la plus absolue ; ce qui correspond aux « critères » de l'article 544 du Code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

Il en est de même pour votre terrain et de tout ce qui s'y attache et s'y incorpore (constructions et plantations).

Cdt.