



## Voie privée - copropriété - syndic?

Par **collicalex**, le **01/11/2015** à **23:11**

Bonjour,

Moi et mes 3 voisins sommes tous les 4 propriétaires au "quart divisé" d'une voie privée permettant l'accès à nos 4 garages à l'arrière de nos maisons (voie constituant une seule et même parcelle cadastrale; chacune des 4 maisons est sur sa propre parcelle cadastrale; soit 5 parcelles au total: 4 + 1 en copropriété).

Il n'y a pas de "règle" de copropriété (autre que le PLU de la ville), ni de syndic entre nous concernant cette voie; et jusque là, "chacun" y mettait du sien pour l'entretien de la voie (tailler les haies par exemple).

Le portail clôturant cette voie est cassée. 3 de nous sommes d'accord pour le réparer ou le remplacer mais le 4e ne veut pas dépenser le moindre euro. Hors nous ne voulons pas payer les réparations sans lui (il n'y a pas de raison).

Question: Comment peut on l'obliger à financer une partie (un quart) des travaux de réparation si jamais on décide de les réaliser?

Je pensais à monter un syndic bénévole (gérer par l'un des 4 propriétaires) pour gérer la voie puis voter les travaux à la majorité (3 vs 4), mais si il n'est pas d'accord, peut on obliger le 4e à "adhérer" au syndic et le forcer ensuite à payer sa part des travaux d'entretien?

Après quelques recherches, il me semblait que nous étions obligés d'avoir un syndic de copropriété (vu sur le site service public) mais cela ne concerne seulement peut être que les immeubles? (là il s'agit d'une voie sans construction, mis à part le bitumage du sol et le portail). D'ailleurs Wikipedia (article "copropriété") dit que la copropriété ne porte que sur les biens "bâti"??

Mon notaire, lors de la signature de l'achat de ma maison, m'a d'ailleurs clairement mentionné qu'il n'y avait pas de syndic et que c'était au bon vouloir de chacun pour l'entretien (donc cela ne semble pas être une obligation d'en avoir un pour une voie).

Avoir un syndic nous permettrait de plus de parer à certaines "injustices": jusque là ce sont toujours les mêmes qui taillent les haies, nettoient le sol, essayent de réparer le portail...) ou liberté (l'un des voisins à une fois engagé un professionnel pour tailler les haies et à demander à chacun de payer sa part, sans même demander à l'avance l'accord de chacun). Ces cas là ne me dérangent pas plus que cela, car ca permet de faire avancer les choses, mais quand il s'agit de plus grosses sommes (réparation / changement de portail)... là ca bloque.

Merci

A.

Par **Lag0**, le **02/11/2015 à 07:47**

Bonjour,

Vous confondez, je pense, copropriété et indivision. Ici, vous êtes 4 propriétaires indivises de cette voie. Ce n'est pas une copropriété, donc pas de syndic.

Pour ce qui est des travaux sur un bien en indivision, il faut discerner les travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration.

Les travaux de conservation peuvent être faits à l'initiative d'un seul des indivisaires (mais à payer par tous), les travaux d'entretien peuvent être faits à l'initiative de la majorité des indivisaires représentant au moins 2/3 des parts d'indivision et pour les travaux d'amélioration, il faut l'unanimité.

Par **moisse**, le **02/11/2015 à 10:06**

Bonjour,

Cette situation pourrait être celle d'un lotissement aménagé il y a longtemps, ou "à la petite semaine".

Car c'est typique de l'obligation de constituer une ASL.

Par **collicalex**, le **02/11/2015 à 10:44**

@Lag0: Effectivement je dois confondre (pour dire vrai je n'y connais pas grand chose, mais j'essaye de m'informer).

En tous cas merci pour votre réponse.

Reste à savoir catégoriser les travaux.

1) Réparer un portail

2) Remplacer un portail

Peut être identique au point 1?? Puisqu'on peut soit le réparer, soit le remplace à neuf. Mais c'est peut être différent point de vue juridique.

3) Faire laver le sol

A priori il y a quelques années, avant que je sois propriétaire, le sol était tellement noir de pollution / crasse, qu'ils ont du appeler une entreprise pour laver. Depuis que j'ai acheté, je karsherise moi même la partie donnant sur ma maison... mais il n'y a guère que moi qui le fait.

4) Faire tailler les haies

Idem quasi personne ne le fait à part moi et un voisin.

5) Refaire le bétonnage / goudronnage de la voie (si jamais le sol casse un jour)

Bref puisque certain(s) ne veule(nt) pas se fouler pour l'entretien du bien commun (en indivision), je préférerais autant faire faire tous ces travaux d'entretien/réparation par des professionnels et que chacun paye sa part de la facture (forçant donc chacun à ne plus se reposer sur les autres pour l'entretien)... Mais dans quelle limite légale?

Par **moisse**, le **02/11/2015** à **11:05**

Bonjour,

Vous devez reprendre votre titre de propriété.

[citation]Effectivement je dois confondre (pour dire vrai je n'y connais pas grand chose, mais j'essaye de m'informer).

[/citation]

L'acte portera la mention de propriétaire en indivision de la parcelle XXX, ou la mention de yy tantièmes de la copropriété d'une voirie cadastrée...

Par **talcoat**, le **02/11/2015** à **13:47**

Bonjour,

Il n'y a pas de doute, c'est une indivision et @Lag0 a donné la clé du fonctionnement.

Pour une meilleur gestion il conviendrait de faire (notaire) une convention d'indivision.

Cordialement