



Du simple usage à la privatisation, en passant par la jouissance exclusive, les conditions d'appropriation de la cour partie commune varient en intensité.

Toutes n'ont pas les mêmes conséquences juridiques, mais elles ont toutes un impact sur la copropriété.

➤ Un usage libre mais encadré

Une cour d'immeuble est une partie commune.

Listée en tant que telle à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, elle est en général considérée comme affectée à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Le principe est que chacun d'entre eux a la faculté d'utiliser librement cette cour, sous réserve de ne pas en faire un usage abusif. à cet égard, le règlement de copropriété régissant la vie de l'immeuble se révèle souvent peu éloquent, se contentant tout au plus de prévoir - sans d'ailleurs viser spécifiquement la cour -, une clause de «non-encombrement des parties communes». Cette disposition doit être respectée.

D'ailleurs, une clause prévoyant des pénalités à l'encontre des copropriétaires indécents est considérée comme parfaitement valable par les juges.

Dans la réalité, un copropriétaire qui entrepose une poussette et les vélos de la famille dans la cour de l'immeuble sera moins susceptible d'entraver la circulation que dans un couloir commun. Tout est affaire de proportion... et d'appréciation des autres copropriétaires. «En la matière, l'indulgence est de mise»

Le copropriétaire est alors soumis aux mêmes contraintes que pour son logement, à savoir respecter la destination de l'immeuble, autrement dit son standing, et ne pas causer de gêne excessive aux autres occupants, en vertu de l'article 9 de la loi de 1965. à cet égard, les commerces dont l'arrière-boutique donne sur une cour d'immeuble sont souvent source de dissensions entre copropriétaires.

Leur activité, à supposer qu'elle soit autorisée par le règlement de copropriété, entraîne en effet des modalités d'utilisation spécifiques de la cour.

Pour autant, il ne saurait y avoir de différence de traitement entre les copropriétaires sur cette partie

➤ Utiliser la cour implique pour les copropriétaires de veiller à la maintenir en bon état et d'effectuer les travaux de réparation nécessaires

Les copropriétaires peuvent aussi décider de réaliser des travaux d'amélioration, comme la pose d'un dallage ou la plantation d'arbres.

À faire voter en assemblée, respectivement à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) et 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix).