

DROIT PATRIMONIAL – IEJ de Lyon

André, la cinquantaine rayonnante, n'a que des motifs de satisfaction. Il fait plutôt une belle carrière avec une rémunération confortable qui lui a permis de s'acheter un appartement boulevard des Belges, près d'un parc de la tête d'or et depuis maintenant cinq ans, une résidence secondaire plus modeste à la campagne dans son village natal. Ce matin, en allant relever son courrier, il découvre un courrier peu agréable. La nouvelle voisine du deuxième étage lui reproche de stationner son véhicule dans la cour de l'immeuble. Il l'a toujours fait depuis qu'il habite ici, soit depuis 1981, toujours à la même place, ce qui n'a jamais dérangé personne. Il n'est pas prêt à se laisser embêter par cette nouvelle venue et n'est pas inquiet. Mais d'un naturel plutôt revanchard, il se renseigne sur cette nouvelle Melle Legrand et pense pouvoir lui rendre la pareille. D'abord, elle a entrepris des travaux dans son appartement sans en avoir informé personne. André vient d'apprendre, par des indiscrétions de la concierge, que son duplex est désormais divisé en deux et qu'elle a l'intention de faire venir sa mère à qui elle louerait une des parties. Ensuite, il sait qu'elle exerce une partie de son activité de journaliste au sein de l'immeuble, en rédigeant ses chroniques depuis son domicile. Le règlement de copropriété lui semble pourtant très clair. L'immeuble est à usage exclusif d'habitation ! Il entend pour ce faire procéder à la convocation d'une assemblée générale. Il prend attache avec le syndic qui lui indique que malheureusement son mandat prend fin dans quinze jours sans qu'un remplaçant ait été désigné et qu'il ne peut donc pas organiser cette assemblée. André, peu embarrassé par un excès de formalisme, pense que le syndic est de mauvaise foi et que s'il ne convoque pas cette assemblée, il le fera lui-même. À cette fin, il dépose un courrier dans les boîtes aux lettres de tous les occupants de l'immeuble. Parti le week-end dernier dans sa résidence secondaire, il est choqué par l'attitude des promeneurs qui prennent en toute quiétude les fruits produits par ses arbres et est incommodé par le barbecue que son voisin vient de poser à la limite de leur propriété. Il vient donc vous consulter et en profite pour vous demander conseil sur un dernier point. Il envisageait de recourir à un investissement locatif pour pouvoir bénéficier d'avantages fiscaux, mais l'entreprise qui l'a démarché lui propose un investissement en nue propriété, cette dernière en conservant l'usufruit. Il s'interroge sur l'intérêt d'un tel montage et sur la différence que cela emporte au niveau de ses droits et obligations.