



Question sur jouissance privative de parties communes

Par **QuelArticle**, le **09/09/2010** à **22:17**

Bonsoir,

Nous sommes propriétaires d'un appartement au 1er étage, dans une nouvelle résidence de 49 copropriétaires.

Tous les copropriétaires en RDJ ont une terrasse, mais pas de jardin. Leurs terrasses donnent sur des parties communes (espaces verts) et sont entourées d'une petite haie.

Cet été, 3 voisins en RDJ ont grillagé un bout de terrain en prolongement de leur terrasse de 3 mètres, avec une installation de portillon pour chacun d'eux, sans demander l'autorisation. Malgré avertissements de la part du conseil syndical et le syndic, ils n'ont pas voulu arrêter les travaux.

A la place, ils ont organisé une AG extraordinaire qui aura lieu prochainement, pour régulariser leur situation. Par la même occasion ils ont fait signer tous les autres copropriétaires en RDJ afin qu'ils bénéficient de la même jouissance privative (gratuite) des parties communes (25 copropriétaires sur les 49).

Notre question concerne l'article qui s'applique à ce vote. Le syndic a indiqué l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (majorité absolue) avec, comme justification, qu'il s'agit d'une "autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires des rez-de-jardin et à leurs frais".

Étant donné que le projet prévoit une jouissance exclusive sur les parties communes, nous estimons au contraire que l'article 26 alinéa b devrait s'appliquer. Celui-ci indique clairement qu'en cas de modification de la jouissance des parties communes, la double majorité est nécessaire.

Nous avons donc demandé, avec plusieurs voisins en étage, que le syndic change l'article avant l'AG. A notre grande surprise, le syndic prétend maintenant qu'il s'agit d'une jouissance privative précaire (!), avec application de l'article 24 (simple majorité), puisque le projet prévoit une jouissance nominative et qu'en cas de vente "le nouveau propriétaire devra impérativement en faire la demande à l'AG qui suivra l'acquisition afin de prendre connaissance du cahier des charges et de se sentir impliqué".

Même si le projet prévoit que la totalité de l'espace privatisé soit conservée en espace végétal, nous estimons

que la présence de clôtures (qui devront être masquées par des haies pour fin 2012) et de portillons, donne à ce projet un caractère permanent qui le rend incompatible avec une jouissance précaire, et donc avec l'article 24.
Qu'en pensez-vous ? Quel est l'article qui devrait être appliqué ? En vous remerciant d'avance !

Par **amajuris**, le **10/09/2010 à 12:53**

bjr,
l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en son article 16 que toutes actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers doivent être décidés conformément aux dispositions des 6, 25 et 26.
les parties communes à usage privatif sont des droits réels et perpétuels entraînant une modification des lots avec modification du règlement de copropriété relative à la consistance des lots entraînant une plus value des appartements.
en outre cette cession devraient se faire à titre onéreux avec un acte notarié sinon la copropriété va se dépouiller d'une partie des parties communes sans contrepartie.
la notion de jouissance privative à titre précaire me semble une proposition peu réaliste, en effet comment la copropriété va faire cesser cet état. il est sans doute probable que les futurs acquéreurs des lots du rdc ne soient pas informés de cette subtilité.
la seule possibilité est d'informer les autres copropriétaires ainsi dépouillés de voter non à l' A.G.
cdt

Par **QuelArticle**, le **14/09/2010 à 17:55**

Merci bien de cette réponse qui confirme complètement ma compréhension de la situation.
Maintenant reste à convaincre suffisamment de copropriétaires que ce n'est pas dans leur intérêt d'accepter ce projet, et surtout, que l'article applicable ne peut être que l'article 26.
Cordialement,