

Particuliers

Parties communes réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire (droit de jouissance exclusif)

L'utilisation d'une partie commune à usage privatif, appelé droit de jouissance exclusif, n'est pas un droit de propriété. Il s'agit d'un simple droit d'usage attribué à un ou plusieurs copropriétaires. Il peut être temporaire ou permanent. Ce droit peut être accordé par le règlement de copropriété ou par les autres copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale.

De quoi s'agit-il ?

En principe, les parties communes ont un usage collectif et chaque copropriétaire peut les utiliser et y circuler librement.

Dans certains cas, un droit de jouissance exclusif de certaines parties communes peut être attribué à un ou plusieurs copropriétaires, notamment lorsqu'ils sont les seuls à y avoir accès.

En pratique, ce droit de jouissance exclusif concerne certaines parties communes attenantes à un lot de copropriété (par exemple, balcon, terrasse, jardin, cours, combles, couloir).

Comment est attribué le droit de jouissance exclusif ?

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune est prévu soit au sein du règlement de copropriété, soit par une décision prise en assemblée générale à la double majorité (dite majorité de l'article 26).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Le droit de jouissance ainsi défini peut être soit attribué nominativement à un copropriétaire, soit rattaché à un lot. Lorsque le droit de jouissance est attribué nominativement, il est alors personnel et ne peut être transmis.

S'il est rattaché à un lot, il est alors permanent et est transmis avec le lot en cas de vente, décès ou succession.

Conditions à respecter pour son utilisation

La jouissance exclusive de la partie commune doit être conforme à la destination de l'immeuble.

Son utilisation ne doit pas créer de nuisances pour le voisinage.

Certaines petites installations sont possibles sans autorisation des copropriétaires (par exemple, mettre des bacs à fleurs, mobilier de jardin, barbecue si cela est autorisé par le règlement de copropriété). En revanche, la réalisation de travaux nécessite toujours l'accord des autres copropriétaires.

La majorité nécessaire varie selon l'ampleur des travaux envisagés.

La majorité absolue (dite majorité de l'article 25) est exigée si les travaux affectent les parties communes ou leur aspect extérieur. Tel est le cas par exemple des installations suivantes :

- Abri de jardin (y compris appentis, c'est-à-dire abri adossé contre un mur)
- Couverture de terrasse
- Pergola

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La double majorité (dite majorité de l'article 26) est exigée si les travaux modifient en profondeur les parties communes. Tel est le cas par exemple des constructions permanentes suivantes :

- Création d'une véranda
- Création d'une terrasse

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des $\frac{2}{3}$ de tous les tantièmes ($\frac{2}{3}$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité . Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Attention

selon l'ampleur et les caractéristiques des travaux envisagés sur une partie commune extérieure (abri, jardin, cour, terrasse), une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire.

Qui paye les charges ?

Le règlement de copropriété peut mettre à la charge du bénéficiaire du droit de jouissance exclusive des frais d'entretien spécifiques (par exemple, entretien de la pelouse de son jardin).

En revanche, les dépenses relatives au gros-œuvre de l'immeuble (travaux d'étanchéité pour une toiture-terrasse à usage privatif par exemple) sont payées par l'ensemble des copropriétaires.

Remise en cause du droit de jouissance exclusif

La remise en cause d'un droit de jouissance exclusif est impossible sans l'accord de son bénéficiaire.

Questions – Réponses

- Que faire en cas d'utilisation abusive d'un barbecue par un voisin ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25
Vote à la majorité de l'article 25
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 26
Vote à la majorité de l'article 26
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 3 et 4 : définition et droit de jouissance des parties communes