



Le droit de jouissance privatif ou exclusif sur une partie commune

publié le 16/01/2014, vu 7200 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Il n'est pas rare de trouver inscrit dans un règlement de copropriété des clauses attribuant à un ou plusieurs copropriétaires un droit de jouissance exclusif ou privatif sur une partie commune. Ce type de clause peut paraître pour le moins paradoxal : par définition, une partie commune ne devrait-elle pas bénéficier à tous les copropriétaires ? Au regard de la pratique, il n'en est pourtant rien. Voici ainsi une notion qui mérite quelques explications.

Il incombe au règlement de copropriété d'énumérer quelles sont les parties privatives et quelles sont les parties communes au sein de l'immeuble.

Ainsi, sont en général considérées comme parties privatives l'intérieur de l'appartement et certains de ses compléments matériels tels que la porte palière, les fenêtres, volets et persiennes, les cloisons intérieures, les parquets ou carrelages, les équipements intérieurs de chaque appartement (sanitaires, chauffages individuels...).

A l'inverse, sont en général considérées comme parties communes le sol, les cours, parcs et jardins ainsi que les voies d'accès, le gros-œuvre des bâtiments (fondations, façade, toiture...), les éléments d'équipement commun (ascenseurs, installations de chauffage collectif, compteur, interphone...).

Cependant, le règlement de copropriété peut également contenir des clauses stipulant qu'une partie commune fait l'objet d'un droit de jouissance exclusif.

Cela signifie qu'un seul copropriétaire (parfois plusieurs) aura le droit d'utiliser cette partie commune.

Par exemple, la terrasse d'un appartement peut figurer comme une partie commune sur le règlement de copropriété, et partant, appartenir à tous les copropriétaires. Pour autant, un seul copropriétaire pourra en faire usage.

Il faut préciser que la partie commune à usage privatif ne s'attache pas à un copropriétaire donné : elle est considérée le plus souvent comme l'accessoire d'un lot.

Ainsi, le droit de jouissance exclusif diffère du droit de propriété.

En effet, si ce droit ne peut être remis en cause sans le consentement du copropriétaire qui en bénéficie, celui-ci ne pourra pour autant le vendre séparément de ces locaux ni le mettre en location de sorte qu'un jardin ou une cour faisant l'objet de ce droit ne peut être vendu ou loué séparément du lot auquel il est attaché.

De même, ledit copropriétaire ne pourra exécuter de travaux sur cette partie commune sans avoir préalablement reçu le consentement de l'assemblée générale. En effet, le droit de jouissance

exclusif n'apporte pas en principe le droit de construire. Sur le fondement de cette règle, il a notamment été jugé que le titulaire de ce droit ne peut transformer une cour en un local clos privatif (Civ. 3e, 19 déc. 1990).

Enfin, le copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance privatif sur une partie commune doit prendre à sa charge les frais d'entretien, les réparations concernant le gros œuvre étant à la charge de tous les copropriétaires.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com