Image not found or type unknown

Le droit de jouissance exclusive d’une partie commune de la copropriété.

publié le **14/01/2014**, vu **108333 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il est admis que le lot de copropriété se compose pour chaque copropriétaire d’une partie privative et d’une quote-part sur les parties communes. Par définition, les parties communes sont celles qui appartiennent à l’ensemble des copropriétaires.

~~Il est admis que le lot de copropriété se compose pour chaque copropriétaire d’une partie privative et d’une quote-part sur les parties communes.

Par définition, les parties communes sont celles qui appartiennent à l’ensemble des copropriétaires.

Ils doivent donc en user tout en respectant les droits des autres, ils ne peuvent pas en entraver l’usage.

Par exception, il est possible que le règlement de copropriété attribut à un copropriétaire la jouissance exclusive d’une partie commune.

Ce droit créé dans les faits par les copropriétés pose problème en ce qu’il est difficile d’en définir les contours ainsi que sa nature exacte.

La Cour de Cassation a donc définit par plusieurs arrêts successifs les contours de ce droit de jouissance exclusif (I) ainsi que ces limites.(II)

I/ Le contenu du droit de jouissance exclusif

Le droit d’usage privatif se caractérise par une appropriation individuelle d’une partie commune.

Le droit d’usage à une nature contractuelle dans la mesure où il est institué par le règlement de copropriété et plus rarement par l’assemblée générale.

Il porte généralement sur des cours, des jardins ou des balcons.

Il faut préciser que l’attribution par l’assemblée générale d’un droit de jouissance exclusive confère au copropriétaire un droit réel qui ne peut donc pas être révoquer. (Cass. 3e civ., 2 déc. 2009 : JurisData n° 2009-050590 ; Loyers et copr. 2009, comm. 50.)

Le droit d’usage privatif est attaché au lot et non pas à la personne du copropriétaire, la vente du lot entraine donc la cession du droit de jouissance exclusif.

II / Les limites du droit de jouissance exclusif

Le droit de jouissance exclusif ne constitue pas un droit de propriété mais un droit d’usage privatif.

La cour de Cassation a précisé que le droit de jouissance exclusif même affecté d'une quote-part de parties communes n'est pas assimilable à un droit de copropriété (Cass. 3e civ., 3 janv. 2006 : Administrer mars 2006, p. 50).

Dans un autre arrêt la Cour de Cassation a précisé que le droit à la jouissance privative d’un terrain n’emporte pas un droit de propriété sur les terrains seul un droit de jouissance réel privatif à été conférer au copropriétaire.

En l’espèce il s’agissait d’une copropriété où chaque copropriétaire disposait d’un droit de jouissance privatif portant sur le terrain sur lequel se trouvait son habitation.

La Cour d’Appel suivit par la Cour de Cassation rappelle que « les lots des copropriétaires étaient composés du droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain sur lesquels est implantée chaque maison et la propriété privative des constructions ainsi que de millièmes de parties communes, la cour d'appel a retenu, à bon droit et sans dénaturation, que seul un droit réel de jouissance était conféré aux copropriétaires et que le sol était une partie commune ; (...) » (Cass. 3e civ., 2 oct. 2013, n° 12-17.084, FS-P+B, Boularron c/ Synd. Résidence Le Clos de la Vigne)

Le sol reste donc une partie commune. Le droit de jouissance exclusif ne peut donc porter que sur les constructions.

L'existence d'un droit exclusif de jouissance ne peut en aucun cas résulter d'un état de fait, tel que la disposition matérielle des lieux.
(CA Paris, 23e ch., 16 juin 1986 : JurisData n° 1986-023409).

Cet arrêt rappelle simplement que le droit de jouissance exclusif doit toujours résulter d’une clause du règlement de copropriété.

La Cour de Cassation a également rappelé que le droit de jouissance exclusif n’est pas un droit autonome.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le plus souvent il est accordé au copropriétaire pour des raisons de commodité pour faciliter l’usage de son lot de copropriété.

Ainsi le droit de jouissance exclusive conféré à un copropriétaire déterminé, sur un palier commun, lorsque tous les lots desservis par ce palier lui appartiennent et étant subordonné à la circonstance que les lots demeurent réunis entre ses mains, il en résulte que lorsque les lots desservis par ce palier sont vendus à plusieurs acquéreurs distincts, le droit de jouissance cesse. Ainsi, le palier qui n'a jamais cessé d'être une partie commune doit être restitué à l'usage de la collectivité.
(CA Paris, 14e ch., sect. B., 9 janv. 2009, SCI Amélia c/ Synd. 73 rue Roger Salengro à Rosny : JurisData n° 2009-374832)

Le droit de jouissance exclusif est donc un privilège qui est accordé à l’un des copropriétaires le droit étant attaché à son lot.

Ce droit doit être exercé de façon restreinte il est soumis aux clauses contractuelles du règlement de copropriété.

Il a un caractère autonome en ce qu’il ne peut jamais constituer à lui seul la partie privative d’un lot de copropriété.

joan DRAY

Avocat

joanadray@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés