



Qu'est-ce que la jouissance privative ou exclusive en copropriété?

publié le **30/09/2013**, vu **68384 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

On retrouve souvent dans les règlements de copropriété, l'attribution à un ou plusieurs copropriétaire(s) d'un droit de jouissance exclusive sur une partie commune. Qu'est-ce que cela signifie? Quels sont les droits du copropriétaire concerné sur cette partie commune?

Ce droit est en général accordé par le règlement de copropriété mais peut aussi s'acquérir par le mécanisme de la « prescription acquisitive » (pendant une certaine période, seul un seul copropriétaire a usé de la courette, si l'on suit notre premier exemple) ou par délibération de l'assemblée générale des copropriétaires.

Lorsque l'un des copropriétaires de l'immeuble, a un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, cela signifie que ce copropriétaire pourra user, à titre exclusif, de la partie commune concernée.

Cependant, le copropriétaire visé n'a pas tous les droits sur cette partie commune....

1. Sur la définition du droit de jouissance exclusive

C'est le droit d'user privativement d'une partie commune de l'immeuble.

Un seul copropriétaire (ou parfois plusieurs) aura le droit d'utiliser cette partie commune.

Par exemple, il est courant que le propriétaire du rez-de-chaussée d'un immeuble soit autorisé à jouir de façon exclusive de la petite courette, partie commune, qui jouxte son appartement. Ce droit est alors logique, puisque seul le copropriétaire habitant au rez-de-chaussée, peut accéder à cette courette.

Cette jouissance exclusive ou jouissance privative confère certains droits sur la partie commune mais la partie concernée **reste une partie commune**.

2. Sur les droits du copropriétaire bénéficiaire d'un droit de jouissance exclusive

Le droit de jouissance privative permet bien sûr d'user à titre privatif de la partie commune concernée.

Ce droit est opposable à tous les autres copropriétaires, c'est-à-dire qu'aucun copropriétaire ne pourrait s'opposer à cette jouissance exclusive ou ne pourrait venir la troubler.

Par exemple, il a été jugé que le copropriétaire bénéficiaire d'un droit de jouissance exclusive pouvait s'opposer au passage quotidien des conteneurs à ordures ménagères sur la partie commune concernée.

Le copropriétaire est protégé puisque ni l'assemblée des copropriétaires, ni même le juge, ne peut venir modifier l'étendue du droit de jouissance privative, sans l'autorisation du copropriétaire bénéficiaire de ce droit.

Par exemple, il a été jugé que si le droit de jouissance privative avait été accordé à deux copropriétaires, une assemblée générale ne pourrait étendre ce droit à un troisième sans le consentement des deux copropriétaires concernés.

3. Sur les devoirs du copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance privative.

La partie commune dont peut user à titre privatif un copropriétaire, reste une partie commune.

Ce n'est donc pas la propriété du copropriétaire. La partie concernée reste la propriété de toute la copropriété.

Les copropriétaires pourraient donc, en principe, voter des travaux d'entretien sur cette partie commune ou même des travaux pour permettre l'installation de canalisations, par exemple.

Par ailleurs, le copropriétaire doit respecter certaines limites : la destination de l'immeuble et de la partie commune concernée, ainsi que les droits des autres copropriétaires.

Schématiquement, si c'est toujours la courette qui est affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire, ce dernier ne pourra pas, sauf autorisation de l'assemblée, la transformer en local clos (ce serait contraire à la destination de la courette qui est un espace ouvert).

Mais si le droit de jouissance exclusive concerne une terrasse, le copropriétaire pourrait a priori, implanter un carrelage ou des dalles (puisque'il est courant de voir des terrasses dallées ou carrelées).

Par ailleurs, sauf si le règlement de copropriété prévoit le contraire, le droit de jouissance exclusive n'autorise pas le copropriétaire bénéficiaire de ce droit à construire sur la partie commune concernée.

Enfin, le copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance exclusive a la charge de toutes les dépenses d'entretien de la partie commune concernée, sauf les réparations concernant le gros œuvre (sauf clause contraire du règlement de copropriété).

Si vous souhaitez défendre votre droit de jouissance exclusive contre d'autres copropriétaires, ou agir en justice contre un copropriétaire qui abuserait de ce droit, un avocat pourra vous aider à trouver la procédure la plus adaptée.

Maître Johanna SROUSSI

Avocat au barreau de Marseille

04.91.14.26.24

js@sroussi-avocat.com