



Charges affectées à un droit de jouissance privative

Par **coproeclos**, le **22/02/2022** à **17:21**

Bonjour,

Sous quelles formes des charges peuvent être affectées par le règlement de copropriété à un droit de jouissance privative d'une partie commune selon les dispositions de l'article 6-3 de la loi de 1965 ? Tantièmes, montant, etc. ?

Loi 65-557 du 10/07/1965 article 6-3 - Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Merci de vos réponses.

Par **beatles**, le **23/02/2022** à **09:02**

Bonjour,

Article 10 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs

résultent des dispositions de l'article 5.

[/quote]

Cour de cassation 6 juin 2007 [pourvoi n° 06-13.477](#) :

[quote]

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Rapport annuel 2007 de la Cour de cassation ([pages 391 et 392](#)) :

[quote]

Dans l'arrêt du 6 juin 2007 rendu en formation plénière de chambre, il s'agissait d'emplacements de stationnement qualifiés « lots » par le règlement de copropriété et constitués pour leurs parties privatives d'un droit de jouissance exclusif. Contrairement à la position de l'avocat général et d'une partie de la doctrine soutenant qu'un emplacement de parking n'est pas seulement un droit de jouissance d'une surface mais aussi l'usage indispensable des voies permettant d'y accéder qui sont des parties communes, la troisième chambre civile a affirmé, sans équivoque, qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Une partie commune à jouissance privative n'est pas un lot qui seul peut se voir imputé des charges (article 10).

L'arrêt du 2 décembre ([pourvoi n° 08-20.310](#)) qui a suivi ne concerne que le cas d'emplacements de stationnement.

Cdt.

Par **coprolectos**, le **23/02/2022 à 10:42**

Bonjour et merci de vos réponses,

Je sais qu'un droit à la jouissance privative sur une partie commune n'est pas un lot. Je cherche comment appliquer le dernier paragraphe de l'article 6-3 de la loi. J'y suis confronté.

L'article 5 énonce le principe des tantièmes pour les charges générales et spéciales.

Quant au 6-3 il dit clairement que le RDC précise les charges que le DJP supporte, mais ne dit pas sous quelle forme ? Est-ce une liste de tâches à la charge du titulaire sachant que des charges d'entretien courant lui sont déjà dévolues ? Sont-ce des tantièmes sachant que là aussi ces tantièmes existent déjà pour les parties communes ; dans ce cas ne pouvant pas les décompter deux fois il conviendrait de diminuer les autres tantièmes communs. On ne peut pas décompter une somme à charge car on violerait, je pense, l'article 5 ; de tout façon il faudrait en actualiser régulièrement le montant.

L'article 10 n'a pas apporté de grands changements avec l'ordonnance de 2019 depuis la loi SRU.

Il n'y a pas encore de jurisprudence et je n'ai pas trouvé de décision d'un TJ.

J'ai aussi posé la question à un cabinet de géomètres-experts dans ma ville et j'attends encore la réponse depuis... un certain temps.

Merci de votre intéressement.

Par **beatles**, le **23/02/2022** à **10:54**

Il arrive que le « législateur » se trompe quitte à se faire épinglé par les tribunaux en plus d'aller à l'encontre de la jurisprudence.

En revanche il est possible d'augmenter les tantièmes de charges, ou de certaines, au lot auquel est attaché le droit de jouissance privative d'une partie commune.

Par **coproeclos**, le **24/02/2022** à **18:41**

Bonjour beatles,

Voilà ce que j'ai trouvé dans : "*Code de la copropriété, LexisNexis, Les Codes bleus, édition 2021, page 55 - Article 6-3 de la loi 65-557 du 10/07/1965*

extraits :

C - Droit de jouissance exclusive affecté d'une quote part de charges

13) Situation en résultant.

Il a été jugé que si le droit de jouissance exclusif était affecté de tantièmes qui indiquaient simplement les charges que son titulaire devait supporter, il n'était pas assimilable à un droit de propriété et ne conférait aucun droit réel sur la partie commune qui en était l'objet."

Ça semble confirmer que l'on peut affecter des tantièmes à un DJP comme pour un lot. Ce ne doit pas être si facile car il faut alors faire appel au géomètre-expert et à un notaire pour modifier l'EDD et le RDC, mais à quel coût.

L'article 89 de la loi 3DS n'a rien apporté de nouveau sur cet article 6-3, mais grâce au Sénat les articles 206 et 209 de la loi ELAN sont maintenant plus clairs. Dommage pour moi qu'ils ne se sont pas penchés sur le 6-3.

Ne reste plus qu'à attendre les conflits et les jugements.

Bien à vous et merci encore de votre participation.

Par **beatles**, le **24/02/2022** à **19:53**

Il a été jugé !

Par qui ? Où ? Quand ? Comment ?

Re Cour de cassation du 6 juin 2007 pourvoi n° 06-13.477 :

[quote]

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ; que sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ; que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 décembre 2005), que M. X..., titulaire de la jouissance exclusive de "lots" à usage d'emplacement de stationnement dans un groupe d'immeubles en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "Les Rotondes" et son syndic en annulation de la décision n° 2 de l'assemblée générale du 4 juin 1998, relative à l'approbation des comptes ; Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient qu'il résulte du "cahier des charges" que l'immeuble "Les Rotondes" comporte des lots correspondant à la partie bâtie et des lots correspondant à la jouissance exclusive et particulière d'emplacement de stationnement, qu'il est admis que le droit de jouissance exclusive sur une partie commune peut constituer la partie privative d'un lot dans la mesure où ce droit de jouissance exclusive est assorti de tantièmes de parties communes, qu'en l'espèce, il est constant que le règlement de copropriété qualifie de "lot" les emplacements de stationnement, et que des tantièmes leur sont attribués, que le règlement de copropriété n'exonère pas leurs propriétaires du paiement des charges communes et que le syndic n'a fait qu'appliquer le règlement de copropriété pour les répartir ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Un classique qui a été un détonnateur en tant qu'arrêt de principe qui a fait l'objet d'un (re)commentaire de l'arrêt par la Cour de cassation elle-même dans son rapport annuel 2007 ([pages 391 et 392 du JO](#)) :

[quote]

Parties communes – Usage – Droit de jouissance exclusif – Caractéristiques – Partie privative d'un lot de copropriété – Possibilité (non).

3e Chambre civile, 6 juin 2007 (Bull. no 98)

L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « la présente loi régit tout immeuble bâti

ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. »

Selon l'article 2 de la même loi :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

Enfin, selon l'article 3 :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ».

S'il existe des parties communes spéciales à certains copropriétaires comme le prévoit ce texte, il y en existe également, non prévues par la loi, qui sont l'objet d'un droit de jouissance exclusif ou privatif. Un tel droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété, et peut être aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot comme c'est fréquemment le cas pour des jardinets.

La question posée de façon frontale par l'arrêt rapporté, était celle de savoir si, pour des emplacements de stationnement, un droit de jouissance exclusif assorti de quotes-parts de parties communes, pouvait constituer, à lui seul, la partie privative d'un lot. Cette question qui est loin d'être théorique, présente un intérêt pratique évident puisque nombre de (lots de copropriété comportent comme parties privatives, un droit de jouissance exclusif sur des parties communes. Une partie de la doctrine et les praticiens, notaires et administrateurs de biens, sont favorables pour admettre une telle situation.

Selon la jurisprudence constante de la troisième chambre civile, un droit de jouissance exclusif sur des parties communes ne peut devenir une partie privative et ne fait pas perdre son caractère de parties communes à la partie sur laquelle il s'exerce (3e Civ., 29 octobre 1973, Bull. 1973, III, no 552 ; 3e Civ., 25 janvier 1995, Bull. 1995, III, n o 29 ; 3e Civ., 29 janvier 1997, Bull. 1997, III, no 26 ; 3e Civ., 2 novembre 2002, Bull. 2002, III, no 215) et n'est pas assimilable à un droit de propriété (3e Civ., 19 décembre 1990, Bull. 1990, III, no 267 ; 3e Civ., 4 mai 1995, Bull. 1995, III, n o 113). Un arrêt du 6 novembre 2002 (Bull. 2002, III, no 215), avait laissé entrevoir qu'un droit de jouissance exclusif sur un jardin partie commune assorti de tantièmes de copropriété ne pouvait constituer un lot de copropriété.

Dans l'arrêt du 6 juin 2007 rendu en formation plénière de chambre, il s'agissait d'emplacements de stationnement qualifiés « lots » par le règlement de copropriété et constitués pour leurs parties privatives d'un droit de jouissance exclusif. Contrairement à la position de l'avocat général et d'une partie de la doctrine soutenant qu'un emplacement de parking n'est pas seulement un droit de jouissance d'une surface mais aussi l'usage indispensable des voies permettant d'y accéder qui sont des parties communes, la troisième chambre civile a affirmé, sans équivoque, qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Il faut toujours éviter de sortir une phrase ou une appréciation de son contexte.

Mais l'histoire des Rotondes n'est pas finie.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence 8 juillet 2008 RG 07/10809 :

[quote]

Attendu que par décision en date du 20 décembre 2001 le tribunal de grande instance de NICE a :

- débouté M. X... de toutes ses demandes

-débouté le syndicat des copropriétaires et la SARL DRAGO de leurs demandes de dommages-intérêts

-condamné M. X... à payer à chacun des défendeurs la somme de 4000 F en application de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens

Attendu que par acte d'appel enregistré au greffe de la cour le 15 janvier 2002 M. X... (l'appelant) a interjeté appel à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence Les ROTONDES, intimé ci-après désigné comme le syndicat des copropriétaires, et la SARL cabinet DRAGO, syndic de la copropriété également intimé.

Attendu que par arrêt contradictoire du 2 décembre 2005, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a :

- reçu l'appel

-confirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris et y ajoutant

-dit n'y avoir pas lieu à dommages-intérêts

-condamné M. X... à payer à chacun des intimés la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la société civile professionnelle Sider, avoué à la cour.

Attendu que par arrêt du 6 juin 2007 la troisième chambre civile de la Cour de Cassation a :

- cassé et annulé dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 2 décembre 2005 entre les parties par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

- remis en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les a renvoyées devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée

-condamné le syndicat des copropriétaires et la SARL cabinet DRAGO aux dépens ainsi qu'à payer à M. X... la somme de 2000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile mais rejeté la demande du syndicat des copropriétaires à ce titre

Attendu que par déclaration enregistrée au greffe le 26 juin 2007, M. X... a saisi la cour d'appel d'Aix-en-Provence après cassation.

Attendu que par déclaration enregistrée au greffe le 23 juillet 2007 le syndicat des copropriétaires et la SARL cabinet DRAGO ont constitué avoué.

Attendu que par dernières conclusions déposées au greffe de la cour le 21 janvier 2008 M. X... demande de :

- réformer le jugement entrepris et débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes
- annuler la résolution numéro 2 votée lors de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires tenue le 4 juin 1998
- condamner la SARL DRAGO, syndic, à lui payer la somme de 1524, 49 € à titre de dommages-intérêts
- condamner in solidum la SARL DRAGO et le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 3049 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la société civile professionnelle Ermeneux Levaique, avoué à la cour.

Attendu que par conclusions déposées au greffe de la cour le 3 décembre 2007 le syndicat des copropriétaires et la SARL cabinet DRAGO demandent de :

- débouter M. X... de toutes ses demandes
- constater que le droit de jouissance exclusive sur les emplacements de parking a disparu
- rejeter toutes conclusions autres plus amples ou contraires
- condamner M. X... à leur payer à chacun la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens, ainsi qu'à ceux de l'arrêt cassé, distraits au profit de la société civile professionnelle Sider, avoué à la cour.

Attendu que l'affaire a été fixée en application de l'article 910 du code de procédure civile selon ordonnance en date du 24 avril 2008.

Attendu que l'ordonnance de clôture a été rendue le 3 juin 2008.

Attendu qu'il est expressément référé aux écritures des parties pour plus ample exposé de leurs faits, moyens et prétentions.

SUR CE

Attendu que dans l'ensemble immobilier en copropriété Les ROTONDES situé à Nice, 1, avenue du Ray, M. X... bénéficie, après transmission par voie successorale, de la jouissance exclusive et particulière des lots numéro 130 à 141, 144 et 146 à usage de stationnement lui conférant pour chaque lot 15 / 5450 tantièmes de co-propriété du terrain mais aucun tantièmes de co-propriété de l'immeuble.

Attendu que le règlement de copropriété dispose que la répartition des charges est faite différemment suivant qu'elles sont communes à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement en considération de l'usage qu'ils ont des choses ou parties communes ; que

les charges communes à tous les copropriétaires seront réparties entre les copropriétaires de l'immeuble au prorata des " cinq millièmes généraux " avec exemption de participation aux frais de ravalement des lots correspondant aux caves ; qu'en ce qui concerne les charges communes aux bénéficiaires du droit de jouissance des emplacements de stationnement, il est prévu que tous les frais d'entretien et de réparation des emplacements de parking seront à la charge des bénéficiaires du droit de jouissance desdits parkings et seront partagés entre eux au prorata de leurs tantièmes (article 6- 2o).

Attendu que M. X... avait demandé au tribunal de grande instance d'appliquer une délibération de l'assemblée générale du 11 mars 1977 limitant la participation des copropriétaires de parking aux charges de conciergerie, d'assurance, d'administration et de syndic mais que cette délibération n'a jamais donné lieu à la ratification du règlement de copropriété et n'a pas été publiée ; que le tribunal avait fait donc application du règlement de propriété et constaté que les comptes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 juin 1998 en étaient l'exacte application.

Attendu que le règlement de copropriété de la résidence Les ROTONDES (cahier des charges), tel qu'il résulte de l'acte reçu en 1962 par Me Y..., notaire à Nice, dispose que l'entier immeuble comprend deux blocs désignés par les lettres A & B comprenant des caves et des appartements ainsi que trente emplacements de stationnement numéroté 130 à 159 donnant chacun droit à la jouissance exclusive et particulière pour chaque bénéficiaire ; que les parties privées sont divisées en cent treize lots portant les numéros 1 à 82 et 90 à 120 ; que l'article 6 dudit règlement de copropriété opère une différence entre les charges communes à tous les copropriétaires et les charges communes aux bénéficiaires de droit de jouissance des emplacements de parking (lot 121 à 159) en précisant que tous les frais d'entretien et de réparations des emplacements de parking seront à la charge des bénéficiaires du droit de jouissances desdits parkings et qu'ils seront partagés entre eux au prorata de leurs tantièmes tandis que les charges communes seront réparties entre les copropriétaires de l'immeuble au prorata des " cinq millièmes " généraux mais que les lots correspondant aux caves ne participeront pas aux frais de ravalement ; que les emplacements de stationnement sont exclus de la répartition en " cinq millièmes. "

Attendu qu'il résulte des dispositions du règlement de copropriété que les bénéficiaires de droit de jouissance exclusive et particulière sur les emplacements de stationnement ne sont redevables que des frais d'entretien et de réparation de ces lieux de parage.

Attendu que les articles 19 et 20 du règlement de copropriété prévoient la tenue des assemblées générales de copropriétaires au cours desquelles chacun " dispose d'autant de voix qu'il possède de cinq millièmes de copropriété " et que dans la mesure où les bénéficiaires de simples droits de jouissance exclusive sur les places de stationnement ne bénéficient pas de " cinq millièmes ", ils n'ont pas qualité pour participer aux assemblées générales réservées aux seuls copropriétaires.

Attendu que le syndicat des copropriétaires, se fondant sur un commentaire de l'arrêt de la Cour de Cassation publié au recueil Dalloz (année 2007 numéro 33) soutient qu'en l'absence de propriété privative, il ne peut pas y avoir de lot de copropriété et que dans la mesure où M. X... ne détient que des droits de jouissance exclusive sur des parties communes sans être propriétaire de parties privatives, les lots dont il revendique la jouissance sont inexistantes faute d'être rattachables à un lot de copropriété et qu'en conséquence il perd ses droits en même temps qu'il est libéré de son obligation de contribuer aux charges.

Attendu que si le seul droit de jouissance exclusive sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne confère pas la qualité de copropriétaire, le ou les titulaires bénéficient néanmoins d'un droit réel et perpétuel et qu'il n'y a pas lieu de constater que le droit de jouissance exclusive de M. X... sur les emplacements de parking a disparu.

Attendu que le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires réunis le 4 juin 1998 contient une délibération numéro 2 ainsi libellée :

« 2 /- EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET SOLDE BANCAIRE CLOS LE 31 / 10 / 1997- RAPPORTS DES VÉRIFICATEURS AUX COMPTES-QUITUS AU SYNDIC (ART. 24)

L'assemblée générale adopte les comptes et solde bancaire clos au 31 / 10 / 1997 et donne quitus plein, entier et définitif au syndic. Cette résolution est adoptée à la majorité requise (art. 24)

A VOTÉ CONTRE LES COMPTES ET LE QUITUS AU SYNDIC : M. X... représentant 210 / 5. 450 èmes qui demande à ce que les tantièmes parkings ne participent pas aux quorum comme cela est prévu au cahier des charges.

ABSTENTION : NÉANT »

Attendu qu'en mettant à la charge des bénéficiaires de droit de jouissance exclusive sur les emplacements de stationnement une quote-part de charges communes alors qu'ils n'ont pas la qualité de copropriétaires et ne sont tenus aux termes du règlement de copropriété que de participer aux " frais d'entretien et de réparation des emplacements de parkings ", la délibération précitée est contraire au règlement de copropriété et doit être annulée.

Attendu que M. X... reproche au syndic de la copropriété d'avoir manqué de façon flagrante et réitérée aux obligations de sa mission et qu'il a commis une faute dans l'accomplissement de sa mission puisqu'il aurait persisté dans la violation tant du règlement de copropriété que des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et ce malgré les nombreuses lettres adressées par l'appelant.

Attendu cependant que l'analyse erronée du règlement de copropriété par le syndic ne caractérise par une faute engageant sa responsabilité personnelle dans la mesure où cette question a fait l'objet de controverses tant doctrinale que jurisprudentielle ayant nécessité l'intervention de la plus haute juridiction ; qu'au surplus la SARL cabinet DRAGO a toujours reçu quitus pour sa gestion de la part du syndicat des copropriétaires et que le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

Attendu que le syndicat des copropriétaires qui succombe supportera les entiers dépens de première instance et d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la société civile professionnelle Ermeneux et Levaïque, avoué à la cour.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, en matière civile, en dernier ressort et contradictoirement

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts à l'encontre de la SARL cabinet DRAGO mais l'infirme en ses autres dispositions et statuant de nouveau.

Annule la résolution numéro 2 votée le 4 juin 1998 par l'assemblée générale des

copropriétaires de la résidence Les ROTONDES, 1 avenue du Ray à Nice.

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les ROTONDES à payer à M. X... la somme de 3000 € (trois mille euros) il y en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les ROTONDES aux entiers dépens de première instance et d'appel et pour ces derniers autorise la société civile professionnelle Ermeneux et Levaïque, avoué à la cour, à recouvrer directement ceux dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision préalable et suffisante.

[/quote]

Cour de cassation 2 décembre 2009 pourvoi n° 08-20.310 :

[quote]

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juillet 2008), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 6 juin 2007 pourvoi n° 06 13. 477), que M. X..., titulaire de la jouissance exclusive d'emplacements de stationnement dans un groupe d'immeubles en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble " Les Rotondes " (le syndicat) et son syndic en annulation de la décision n° 2 de l'assemblée générale du 4 juin 1998 relative à l'approbation des comptes ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de refuser de constater l'inexistence du droit de jouissance exclusive de M. X... sur les emplacements de stationnement, alors, selon le moyen, qu'un droit de jouissance exclusive sur une partie commune n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot ; qu'il en résulte que, privé de cause et d'objet, ce droit disparaît avec le lot le constituant ; qu'en refusant dès lors de constater l'inexistence du droit de jouissance de M. X... sur les emplacements de parking, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que si le seul droit de jouissance exclusif sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne conférait pas la qualité de copropriétaire, son titulaire bénéficiait néanmoins d'un droit réel et perpétuel et qu'il n'y avait pas lieu de constater que le droit de jouissance exclusif de M. X... sur ces emplacements avait disparu ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'annuler la décision n° 2 de l'assemblée générale du 4 juin 1998, alors, selon le moyen, qu'un droit de jouissance exclusive sur une partie commune peut être affecté d'une quote-part des parties communes en tant que celle-ci représente la contribution du titulaire du droit aux charges communes de la copropriété ; qu'en l'espèce, le cahier des charges constituant règlement de copropriété de la résidence " Les Rotondes "

prévoyait, en son article 5 " répartition des charges communes " la contribution des titulaires de droits de jouissance sur les parking improprement qualifiés de " copropriétaires "- aux charges communes en fonction de leurs tantièmes, la délibération litigieuse n'étant qu'une stricte application de cette disposition du règlement ; qu'en annulant dès lors la résolution n° 2 de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 1998, la cour d'appel a méconnu le règlement de copropriété et, partant, a violé l'article 1134 du code ;

Mais attendu qu'ayant relevé que selon les stipulations du règlement de copropriété les bénéficiaires de droit de jouissance exclusif sur les emplacements de stationnement n'étaient redevables que des frais d'entretien et de réparation de ces emplacements, la cour d'appel a retenu à bon droit, sans dénaturation, que la délibération n° 2 de l'assemblée générale du 4 juin 1998 mettant à la charge de ses bénéficiaires une quote part des charges communes, alors qu'ils n'avaient pas la qualité de copropriétaires, devait être annulée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Rotondes 1 avenue du Ray à Nice aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Rotondes 1 avenue du Ray à Nice à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Rotondes 1 avenue du Ray à Nice ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux décembre deux mille neuf.

[/quote]

C'est arrêt étant un arrêt d'espèce et non pas de principe, comme celui du 6 juin 2007, cela ne peut que s'appliquer pour des emplacements détenus par un tiers qui n'est pas copropriétaire.

Cela à cause de l'article 4 du Code civil :

[quote]

Le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice.

[/quote]

Par **coprolectos**, le **25/02/2022** à **11:21**

Bonjour

Voici les sources toujours par un copié/collé :

? Cass. 3e civ., 3 janvier 2006, n° 04-20.456 : Administrer mars 2006, p. 50, note J.-R. Bouyeure.

? Cass. 3e civ., 4 mai 1995, n° 93-11.121 : Bull. civ. III, n° 112 ; Defrénois 1995, article 36151, p. 1123 ; Inf. rap. copr. novembre 1995, p. 9, note C. Atias ; RD imm. 584, obs. P. Capoulade.

? Cass. 3e civ., 19 décembre 1990, n° 89-12.526 ; Bull. civ. III, n° 267 ; Administrer juin 1991, p. 41, note E.-J. Guillot). Un arrêt postérieur a réaffirmé que « le droit de jouissance exclusive d'un copropriétaire même s'il est affecté d'une quote-part de parties communes correspondant aux charges que son titulaire doit supporter ne peut être assimilé à un droit de propriété et constituer la partie privative d'un lot »

? Cass. 3e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.801 : Bull. civ. III, 59 ; Loyers et copr. 2008, comm. 139, note G. Vigneron ; Administrer juin 2008, p. 47, note crit. J.-R. Bouyeure ; Rev. loyers 2008, p. 337, note J.-M. Gélinet). Les remarques de Me Bouyeure dans sa note précitée mettent en évidence la bizarrerie de la situation qui en résulte. Un arrêt postérieur paraît avoir pris conscience de cette anomalie. Il énonce qu'un droit de jouissance exclusive sur un emplacement de stationnement ne confère pas la qualité de copropriétaire mais qu'en raison du droit réel et perpétuel dont il bénéficie le titulaire de ce droit pouvait être redevable des frais d'entretien et de réparation de ces emplacements, en vertu des stipulations du règlement

? Cass. 3e civ., 2 décembre 2009, n° 08-20.310 : Bull. civ. III, n° 266 ; Rev. loyers 2010, p. 80, note J.-M. Roux ; Defrénois 2010, article 39065, chron. Atias ; AJD1 2010, p. 644, note D. Tomasin. - V., à propos de cette décision, P. Capoulade, Le droit de jouissance privative : Rev. Administrer mai 2010, p. 42.

Je ne les ai pas encore toutes lues

Bien à vous.

Par beatles, le 25/02/2022 à 12:15

La référence c'est l'arrêt du 6 juin 2007 et tout ce qui est antérieur ne compte pas ; l'on ne tient pas compte des arrêts antérieurs à ce qui est considéré comme un revirement de jurisprudence confirmé, entre autres, par l'arrêt du 27 mars 2008 qui ne dit pas qu'à un droit de jouissance privatif sur une partie commune doit être attaché une quote-part des parties communes ; ce qui reviendrait à dire qu'une partie commune appartenant indivisément à tous les copropriétaires peut se voir attaché une quote-part des parties communes auxquelles elle est une partie.

Je vous cite à deux reprises l'arrêt du 2 décembre 2009 en ne le sortant surtout pas de son contexte en fournissant l'historique complet (toutes les décisions judiciaires et administratives faisant un tout).

Le législateur s'était déjà planté vu l'arrêt de la Cour de cassation du 8 février 1995 ([pourvoi n° 92-16.876](#)) ; il suffit de consulter les versions antérieure et postérieure de l'article 28.

Et le législateur c'est encore planté, en faisant une mauvaise interprétation et du contexte de l'arrêt du 8 février 1995, en rajoutant un dernier alinéa à l'article 1 :

[quote]Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.[/quote]

La loi du 10 juillet 1965 ne peut pas déroger à l'ordonnance 2004-632, qui a annulé et remplacé la loi du 21 juin 1865, il faut que ce changement d'organisation se fasse à l'unanimité de tous les ex copropriétaires constaté par écrit (article 7 de l'ordonnance 2004-632) mais il faut impérativement que ce soit constaté par écrit par tous les ex copropriétaires... d'où l'unanimité.

Si au départ une organisation différente n'a pas été choisie il est toujours temps de le faire dans les conditions prévues par les textes qui régissent cette autre organisation ; le II de l'article 1 n'est que supplétif au cas où...

Le rédacteur de ce dernier alinéa supposerait qu'il faille une décision unanime en AG pour passer en ASL ce qui ne servirait à rien si cela n'est pas constaté par écrit par tous les ex copropriétaires.

LexisNexis, Administrer, Dalloz, qui peuvent être des branches pourries (voir l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence dans une de mes précédentes interventions), ne sauraient supplanter les décisions des tribunaux et/ou en faire une mauvaise interprétation.