



Jouissance exclusive à mentionner dans l'acte de vente?

Par **pompon23**, le **26/11/2020** à **20:43**

Bonjour,

Nous réfléchissons à faire une offre sur un appartement mais nous posons une question juridique. l'agence nous dit que nous avons la jouissance privative de la terrasse sur laquelle donne notre appartement. La jouissance privative est mentionnée dans le règlement de copropriété, mais il n'est pas précisé à quel lot elle est rattachée.

Peut-on demander à ajouter la jouissance privative de la terrasse dans l'acte de vente de l'appartement?

si la jouissance n'est pas rattachée à un lot dans le règlement de copropriété et n'est pas mentionnée dans l'acte de vente, est-ce que la copropriété peut nous retirer le droit de jouissance, et sous quelles conditions?

nous avons accès à la terrasse via la porte fenêtre de l'appartement. le seul autre accès à cette terrasse est par l'appartement du voisin, qui bénéficie également (en théorie) de la jouissance privative de la terrasse, celle-ci étant séparée en deux par des arbustes.

Par **beatles**, le **26/11/2020** à **22:13**

Bonsoir,

Cet arrêt de la Cour de cassation ([7 mai 1997 ; pourvoi n° 95-15762](#)), qui concerne un local, soit un fraction de bâtiment comme un appartement, vous sera très utile adapté à une fraction de terrain (terrasse) en copropriété verticale :

[quote]Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que le volume litigieux n'était affecté expressément par aucun acte à l'un des lots constitués, qu'il était contigu au lot des époux Poli et accessible par ce seul lot et souverainement retenu qu'il était sans utilité et sans intérêt pour la collectivité et les autres copropriétaires qui ne pouvaient y accéder et que les époux Z... avaient la jouissance exclusive de cet espace, la cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation et sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que le local situé sous la terrasse était une partie privative incluse dans le lot des époux Poli ;[/quote]

Pour la Cour de cassation une terrasse ou plutôt un jardinet (jardin), puisque il y a séparation par des arbustes, ne peut être qu'une partie commune à jouissance privative attachée à l'usage ou à l'utilité d'un lot (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti).

Ensembles articles 6-3 et 6-4 de loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

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.

...

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

[/quote]

Mais au vu de l'arrêt précité la mention dans le RdC devant préciser le rattachement à un lot n'est pas obligatoire.

Cdt.

Par **beatles**, le **27/11/2020** à **09:27**

Merci d'avoir résumé mon intervention étayée.

Je pense que #pompon23, à la lecture de l'arrêt que j'ai cité, en a déduit que la terrasse/jardin étant contiguë de son lot/appartement et uniquement accessible par ce dernier et qu'elle était d'aucune utilité pour les autres copropriétaires, ou pour l'usage de leur lot, qui ne pouvaient pas y accéder, impliquait que seul #pompon23, propriétaire du lot, pouvait en jouir et que cette terrasse/jardin était une partie commune à jouissance privative attachée à son lot.

En tenant ce simple raisonnement, je pense que le notaire apportera, pour permettre la vente et toucher des émoluments qui en découlent, cette précision dans l'acte pour rassurer le futur acquéreur.