



## Jouissance exclusive

Par **Letty33060**, le **07/01/2019** à **09:23**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je suis actuellement locataire d'un appartement avec un jardin avec jouissance exclusive.

Le syndic se permet de rentrer dans mon jardin sans accord de ma part et sans me prévenir au préalable. Ils maintiennent qu'ils sont chez eux et qu'ils ont le droit de venir dans mon jardin et doivent y avoir accès librement.

De ce que je comprends concernant, la loi de jouissance exclusive d'un bien commun est que cette partie, en l'occurrence le jardin, reste une partie privée, donc chez moi.

Pourriez-vous me confirmer que leur comportement est une violation de la vie privée/domicile et qu'ils n'ont pas à avoir accès librement à mon jardin, mais qu'ils doivent bien me prévenir au préalable, huit jours avant, leur besoin d'y avoir accès ?

Merci par avance pour votre réponse.

Bien cordialement,

Mlle GONTIER

Par **youris**, le **07/01/2019** à **09:35**

bonjour,

vous avez la jouissance exclusive de ce jardin, comme vous avez comme locataire la jouissance exclusive de son appartement loué et qui interdit au bailleur d'y pénétrer.

je pense que votre syndic a tort et surtout le locataire n'a aucun lien juridique avec le syndic, vous n'avez même pas à le connaître, vous n'avez à faire qu'avec votre bailleur à qui vous devez faire part de cette intrusion dans votre bien loué.

salutations

Par **beatles**, le **07/01/2019** à **11:28**

Bonjour,

Article 6-3 de la loi fixant le statut de la copropriété (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256#LEGIARTI00003765>

):

*Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et 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.*

Vous êtes locataire d'un lot de copropriété auquel est attaché la jouissance (usage) exclusive d'une partie commune.

Bien que cette partie commune appartienne indivisément à tous les copropriétaires, sa jouissance, attachée au lot, est uniquement réservée au seul usager du lot... que vous êtes, Donc tout tiers n'y est pas chez lui puisque non usager du lot.

La lecture de ce rapport annuel 2007 de la Cour de cassation concernant l'usage des parties communes vous sera très utile (

[https://www.courdecassation.fr/publications\\_26/rapport\\_annuel\\_36/rapport\\_2007\\_2640/quatrieme\\_parti](https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti)

).

Ce droit de jouissance exclusive d'une partie commune est obligatoirement une clause du règlement de copropriété qui s'impose à tous et surtout au syndic.

Donc vous pouvez vous opposer à toute intrusion de quiconque hors votre autorisation ou clause du bail.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **07/01/2019** à **12:28**

Bonjour,

Ce jardin est-il bien une partie commune à jouissance privative au sens du règlement de copropriété ou est-ce votre bail qui le définit comme "à jouissance exclusive" ?

Car ce n'est pas la même chose...

Par **Letty33060**, le **07/01/2019** à **12:30**

Bonjour,

C'est une partie commune à jouissance privative indiqué dans le contrat de copropriété.

Par **beatles**, le **07/01/2019** à **14:07**

Effectivement une question se pose sur l'interprétation à faire.

Vous répondez plutôt rapidement, si ce n'est immédiatement que cela est une clause du bail, ce qui signifierait que vous connaissez par cœur le règlement de copropriété et que ce n'est pas une clause de ce dernier.

Il reste que cela peut être une décision d'assemblée générale à laquelle vous n'avez pas pu être convoqué n'étant pas propriétaire d'un lot.

Sachant que la jurisprudence ou l'interprétation faite par la Cour de cassation, au contraire d'une loi, est rétroactive, au vu du rapport annuel cité dans mon précédent message la clause expresse de l'article 6-3 crée le 23 novembre 2018 ne s'appliquerait pas mais que seule suffirait une simple décision d'AG.

Comme la plus part du temps les archives d'une copropriété sont incomplètes, il n'est pas faux de dire que la décision d'AG suffit, surtout que même si ce droit de jouissance n'est pas une clause du RdC mais une décision d'AG, pour la jurisprudence, si elle est mentionnée dans l'acte de vente elle est opposable au nouvel acquéreur.

Dans votre cas, mais à vérifier, il est fort probable que ce droit fait l'objet pour le moins d'une décision d'AG, vérifiable ou non, rapportée dans l'acte de vente.

Par **Letty33060**, le **07/01/2019** à **14:54**

Je réponds rapidement car je suis en conflit actuellement et le syndic a mis une copie de la page du contrat de copropriété dans ma boîte aux lettres vendredi. Je ne connais donc pas par cœur le contrat de copropriété mais je sais qu'il est stipulé que les jardins sont une jouissance privative/exclusive.

Ce n'est donc pas dans le bail mais bien dans le contrat de copropriété.

Je ne comprends donc pas vos explications.

Suis-je en droit de leur demander de me prévenir avant d'accéder à mon jardin ? Ou ont-ils réellement droit d'avoir accès librement à mon jardin ?

Pour moi, ce n'est pas parce que ce n'est pas ma propriété (ou en l'occurrence celle de mon propriétaire), qu'ils peuvent se permettre de rentrer dans mon jardin comme ils le souhaitent. Cet espace est à usage privatif, ce qui veut dire que c'est chez moi et que personne n'a le

droit d'y pénétrer sans mon autorisation.

Ai-je raison ou tort ?

Bien cordialement,

Par **beatles**, le **07/01/2019** à **16:24**

Règlement de copropriété et non pas contrat bien que contractuel.

Donc comme en a décidé la Cour de cassation et comme stipulé dans l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, les jardins font l'objet d'une clause du règlement de copropriété en tant que parties communes à jouissance privative ou usage privatif, attachés aux lots en tant qu'accessoires à ces derniers.

Le droit est attaché aux lots et non à des personnes.

Donc pour pouvoir jouir de ces jardins il faut impérativement être les usagers des lots auxquels ils sont attachés.

Si l'usager est un locataire, c'est uniquement ce dernier qui peut en user et en aucune façon le propriétaire, sous réserve d'une clause expresse du bail.

L'on ne peut pénétrer dans votre jardin que si vous en donnez l'autorisation, comme i'on doit vous demander l'autorisation de pénétrer dans votre appartement.

Comme quoi il faut préciser à quel type de parties communes l'on a à faire (communes, spéciales ou à usage privatif) et une partie commune à usage commun n'est pas un pléonasme.

Par **Letty33060**, le **08/01/2019** à **08:07**

Merci pour votre réponse et vos explications.