



Jouissance nominative sur parties communes

Par **Valyg**, le **30/10/2020 à 10:34**

Bonjour, nous habitons dans une petite copropriété de 7 copropriétaires (4 sur le premier lot et trois sur le lot d'en face). Les voisins du RDV de notre lot souhaitent demander la jouissance nominative sur le lot de la partie commune devant leurs fenêtres (elles ont déjà créé un petite espace privatisé depuis des années avec leurs chaises, une table, bacs à fleurs). Leur but est d'officialiser l'utilisation exclusive de cette partie de la cours et faire en sorte que des nouveaux prioritaires ne puissent un jour y accéder et les "déranger". Je précise que pour l'instant tout le monde s'entend bien et que leur demande nait dans du besoin de se « protéger » pour l'avenir.

Quels sont les inconvénients juridiques que les autres copropriétaires pourraient avoir si le projet sera accepté ? Est-ce nous allons perdre tous droit juridique sur cette partie ? J'imagine que oui !

Avec les autres copropriétaires, nous souhaitons proposer alors une **jouissances nominative** , mais **à trois copropriétaires** (les voisins du RDV incluses) afin de ne pas perdre nos droits juridiques sur cette partie qui donne sous nos chambres également. Les voisines seraient ainsi protégées envers des éventuels nouveaux propriétaires qui ne pourront pas « hériter » cette jouissance temporaire et les propriétaires de l'immeuble concerné qui ont leurs chambres donnant sur cette partie de cours aussi..

Si j'ai bien compris, la jouissance nominative est temporaire et ne se transmet pas avec une vente ou une location et elle peut être accordée à un ou plusieurs copropriétaires par un vote de majorité.

Merci pour votre retour et pour toutes les précisions que vous pourrez apporter à mes inquiétudes.

Cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **30/10/2020 à 11:12**

Bonjour,

je vous suggère de vous rapprocher d'un notaire pour avoir des réponses à vos questions.

Avez-vous pensé aux consultations gratuites d'avocat?

Dans votre cas, si j'ai bien compris, il s'agit de la privatisation d'une partie commune. Cela suppose une nouvelle répartition des tantièmes ainsi que l'accord du syndicat des copropriétaires.

Par **youris**, le **30/10/2020** à **11:20**

bonjour,

pour attribuer la jouissance exclusive d'une partie commune à un occupant désigné nominativement, l'autorisation de l'A.G. me semble suffisante puisque cette autorisation cessera au départ de cette personne.

il faudra également savoir si cette autorisation de jouissance comporte ou non, le droit d'aménager ou de clore cette parcelle.

si c'est pour attribuer définitivement la jouissance exclusive d'une partie commune à un lot de copropriété, cela nécessitera de modifier l'état descriptif de division et les tantièmes.

salutations

Par **Valyg**, le **30/10/2020** à **11:33**

Merci pour vos réponse,

mais je cherche plutôt à savoir si en cas de jouissance nominative à un seul copropriétaire, les autres propriétaires perdraient leur droits juridiques sur cette partie. Exemple: en cas de nuisances (bruit, odeurs etc) sur cette partie, je peux faire valoir mes droits juridiques puisque il s'agit d'une partie commune. Or avec une jouissance esclusive, mais NOMINATIVE, est-ce que ce serait la même chose?

Dernière question, la jouissance nominative peut être accordée à plusieurs copropriétaires en même temps?

Merci davantage pour vos précisions.

Par **beatles**, le **30/10/2020** à **11:35**

Bonjour,

L'article 2 dispose :

[quote]

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.

[/quote]

L'article 6-3 dispose :

[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.

[/quote]

Si l'on accorde un droit de jouissance sur une partie d'immeuble, ce qui implique l'usage, à un copropriétaire déterminé cette partie d'immeuble devient privative.

Si l'on attache à un lot le droit de jouissance d'une partie d'immeuble cette partie d'immeuble est une partie commune à jouissance privative réservée à l'usage d'un lot et non pas à son propriétaire.

Si l'on dit que l'article 2 n'est pas d'ordre public, de même que l'article 3, c'est simplement à cause de l'usage exclusif qui peut être attaché à une personne (partie privative) ou bien à un lot (partie commune).

Donc décision aux conditions de majorité à l'article 26 et éventuellement à l'article 25 si... puis modification du RdC, et non pas de l'EDD, conformément aux dispositions de l'article 6-4 :

[quote]

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

[/quote]

Cdt

Par **beatles**, le **30/10/2020** à **11:44**

Article 6-2 :

[quote]

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs

copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

[/quote]

Elles ne seront pas nominatives, puisque ne pouvant pas être des parties privatives (article 4) mais attachées aux lots ; c'est à dire réservées aux propriétaires de certains lots qui en auront la propriété indivise au même titre que les parties communes dites générales faisant l'objet de quote-parts attachées aux lots (article 5).

Par **Valyg**, le **30/10/2020 à 11:59**

Merci infiniment c'est beaucoup plus clair. La jouissance nominative c'est temporaire et pour un seul copropriétaire, autrement on parle de jouissance rattaché à un lot, mais qui se transmet après la vente par exemple.

Juste me clarifier ce dernier point svp:

en cas de nuisances sur cette partie (bruit, odeurs etc, causé par la personne qui détient le droit de jouissance nominative) , je peux faire valoir encore mes droits juridiques ou pas?
Merci davantage pour vos précisions.

Par **youris**, le **30/10/2020 à 13:22**

bonjour,

peu importe la situation, il existe toujours la notion de trouble **anormal** de voisinage .

voir ce lien :

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1621582/nuisances-bruit-et-trouble-anormal-de-voisinage#:~:text=Les%20troubles%20anormaux%20de%20voisinage,et%20d'indemniser%20la%20vic

salutations

Par **beatles**, le **30/10/2020 à 13:36**

Vu que c'est une partie commune vous avez parfaitement le droit de faire valoir vos droits.

Mais dans ce cas ce que vous appelez une jouissance nominative est un bail que le syndicat passe avec une personne, qui peut être un tiers ou un copropriétaire, et qui donne droit à indemnisation ; c'est à dire une convention locative entre le syndicat et un copropriétaire.

Article 627 du Code civil :

[quote]

L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir raisonnablement.

[/quote]

Article 628 du Code civil :

[quote]

Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

[/quote]

Cette convention concernant l'usage des parties communes n'entre pas dans celles prévues à l'article 37 de la loi qui découlent de l'article 3, mais dans l'administration des parties communes.

Par **Valyg**, le **30/10/2020 à 14:34**

Merci infiniment pour vos réponses!!!!

Bonne journée

Par **Valyg**, le **30/10/2020 à 15:10**

Ah désolée, la toute dernière question.

Est-ce que c'est normal que les voisins paient pour acquérir le droit de jouissance nominative?

Elle ont estimé un montant de 500 € pour obtenir ce droit de jouissance.

Je pensais que seule le droit de jouissance rattachée à un lot serait soumise à paiement.

Merci d'avance et encore pour votre disponibilité.

Par **beatles**, le **31/10/2020** à **13:02**

C'est un loyer et c'est le syndicat (décision d'AG) qui le fixe ; il peut être mensuel annuel ou global.