



Jouissante exclusive et particulière et droit de propriété

Par **Mich83500**, le **14/01/2021** à **06:04**

Bonjour,

Mes sœurs et moi avons hérité d'une villa familiale édifée sur un terrain et composée de 5 lots (4 appartements et un garage) et la jouissance de jardins, 1 attribué à chaque lot. Nous souhaiterions toutes les 3 que nos jardins deviennent des parties privatives attitrées à chacun de nos lots. Est-ce possible ?

Merci.

Par **beatles**, le **14/01/2021** à **09:45**

Bonjour,

Suite à un partage successoral (lots), par acte notarié, la villa familiale, édifée sur un terrain, est devenue un immeuble bâti à usage d'habitation réparti entre plusieurs personnes ; ce qui implique que le terrain d'assiette est en indivision forcée.

N'étant pas un immeuble bâti à destination totale autre que l'habitation vous ne pouvez pas sortir du régime de la copropriété comme en dispose le dernier alinéa de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

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]

Vos jardins sont donc des parties communes à jouissance privative comme en dispose l'article 6-3 de la 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.

[/quote]

Cdt.

Par **Mich83500**, le **14/01/2021 à 13:23**

Merci de votre réponse

Mais ce qui m'importe est de savoir si il est possible de faire une refonte du règlement de copropriété et d'attribuer à chacune sa partie

Imaginons que l'une de nous, avec l'accord de toutes, souhaiterait faire donation d'une partie de son terrain afin qu'un enfant construise sa résidence principale

Par **beatles**, le **14/01/2021 à 14:20**

Il aurait fallu penser à cela au moment du partage pour qu'un notaire consciencieux vous propose un autre montage qui aurait consisté à fractionner le terrain en six parcelles, avec servitude de passage sur l'une, ou sept parcelle dont l'une permettant l'accès à la villa divisée

en cinq lots.

Cinq parcelles attribuées en pleine propriété aux propriétaires de chaque lot, et selon le cas une sixième en tant que « voirie » permettant l'accès à la villa, et la dernière terrain d'assise de la villa divisée en cinq lots et soumise au statut de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Si vous êtes tous d'accord...

Article 16 :

[quote]

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

[/quote]

Sauf qu'il faudra bien l'unanimité à cause des deux derniers alinéas de l'article 26 :

[quote]

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Cela n'est pas gratuit puisque vous mettriez [fin à l'indivision](#) d'une partie du terrain d'origine.

Mais encore faut-il savoir si les règles d'urbanisme (PLU) autoriseront une construction suite au nouveau découpage.

Par Mich83500, le 14/01/2021 à 16:18

Merci beaucoup pour cette précision

Mes parents nous ont fait donation en 1998

Je ne peux leur jeter la pierre ils ont fais ce que peu de parents font pour leurs enfants

A nous de faire le nécessaire maintenant