



## Question sur jouissance privative de parties communes

Par **QuelArticle**, le 09/09/2010 à 22:22

Bonsoir,

Nous sommes propriétaires d'un appartement au 1er étage, dans une nouvelle résidence de 49 copropriétaires.

Tous les copropriétaires en RDJ ont une terrasse, mais pas de jardin. Leurs terrasses donnent sur des parties communes (espaces verts) et sont entourées d'une petite haie.

Cet été, 3 voisins en RDJ ont grillagé un bout de terrain en prolongement de leur terrasse de 3 mètres, avec une installation de portillon pour chacun d'eux, sans demander l'autorisation. Malgré avertissements de la part du conseil syndical et le syndic, ils n'ont pas voulu arrêter les travaux.

A la place, ils ont organisé une AG extraordinaire qui aura lieu prochainement, pour régulariser leur situation. Par la même occasion ils ont fait signer tous les autres copropriétaires en RDJ afin qu'ils bénéficient de la même jouissance privative (gratuite) des parties communes (25 copropriétaires sur les 49).

Notre question concerne l'article qui s'applique à ce vote. Le syndic a indiqué l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (majorité absolue) avec, comme justification, qu'il s'agit d'une "autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires des rez-de-jardin et à leurs frais".

Étant donné que le projet prévoit une jouissance exclusive sur les parties communes, nous estimons au contraire que l'article 26 alinéa b devrait s'appliquer. Celui-ci indique clairement qu'en cas de modification de la jouissance des parties communes, la double majorité est nécessaire.

Nous avons donc demandé, avec plusieurs voisins en étage, que le syndic change l'article avant l'AG. A notre grande surprise, le syndic prétend maintenant qu'il s'agit d'une jouissance privative précaire (!), avec application de l'article 24 (simple majorité), puisque le projet prévoit une jouissance nominative et qu'en cas de vente "le nouveau propriétaire devra impérativement en faire la demande à l'AG qui suivra l'acquisition afin de prendre connaissance du cahier des charges et de se sentir impliqué".

Même si le projet prévoit que la totalité de l'espace privatisé soit conservée en espace végétal, nous estimons que la présence de clôtures (qui devront être masquées par des haies

pour fin 2012) et de portillons, donne à ce projet un caractère permanent qui le rend incompatible avec une jouissance précaire, et donc avec l'article 24.

Qu'en pensez-vous ? Quel est l'article qui devrait être appliqué ? En vous remerciant d'avance !