

Image not found or type unknown



REGLEMENT DE COPROPRIETE PAS A JOUR

Par **Nagou**, le **06/02/2019** à **15:54**

Bonjour

Suite à la vente de mon bien au RDC sur cour-jardin.

Le syndic me signale que j'ai pas la jouissance de la cour-jardin.

En Mars 1994, je fais l'acquisition de mon bien en prenant en compte le règlement de copropriété qui date de 1989, qui signale que j'ai la jouissance de la cour-jardin.

Le syndic me signale qu'un AG du 23 Juillet 1993, ma cour est dissociable de mon lot.

De 1989 à ce jour le règlement est le même après 30 ans.

Est-il normal de ne pas mettre le règlement à jour?

Mes remerciements.

Par **youris**, le **06/02/2019** à **16:00**

bonjour,

sur votre acte d'achat de 1994, la jouissance exclusive de ce jardin est-elle mentionnée ?

salutations

Par **beatles**, le **06/02/2019** à **17:15**

Bonjour,

[quote]

Rapport annuel 2007 de la Cour de cassation

Parties communes - Usage - Droit de jouissance exclusif - Caractéristiques - Partie

privative d'un lot de copropriété - Possibilité (non).

[3è Chambre civile, 6 juin 2007 \(Bull. n° 98\)](#)

L'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. »

Selon l'article 2 de la même loi : « *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 » .

Enfin, selon l'article 3 :

« *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux » .*

S'il existe des parties communes spéciales à certains copropriétaires comme le prévoit ce texte, il y en existe également, non prévues par la loi, qui sont l'objet d'un droit de jouissance exclusif ou privatif. Un tel droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété, et peut être aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot comme c'est fréquemment le cas pour des jardinets.

Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 6.3

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.

Article 6.4

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

[/quote]

Votre cour-jardin correspond à un jardinet constituant l'accessoire de votre lot affecté, en tant que partie commune à jouissance privative à son usage et non au votre ; c'est la possession de votre lot qui vous permet d'en user.

Cette jouissance privative d'une partie commune apparaît bien dans le règlement de copropriété.

[quote]

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965

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.

[/quote]

Supprimer ce droit de jouissance affecté à l'usage de votre lot vous imposerait donc une modification des modalités de jouissance, telles que prévues dans le règlement de copropriété (la cour-jardin), de votre lot ; cette suppression ne peut se faire qu'à l'unanimité soit avec votre accord ; ce que vous refuserez bien sûr.

Cdt.