



REMISE EN QUESTION VOTE D'UNE JOUISSANCE EXCLUSIVE

Par **sosolivingston**, le **09/07/2025** à **22:39**

Bonjour,

Au sein de ma copropriété, une des copropriétaires a fait voté l'attribution d'une jouissance privative d'une terrasse à la majorité de l'article 24 en date du 10 Novembre 2021.

J'ai lu que la mise à jour du règlement de copropriété (pour les copropriétés antérieurs à 2022) concernant une jouissance exclusive non mentionnée n'impactait pas son existence et que le RC pouvait être modifié pour la mentionner après un vote en AG à la simple majorité article 24.

Néanmoins cette jouissance exclusive n'était pas existante avant ce vote et il n'y a aucune ambiguïté quant à son usage commun car le règlement de copropriété mentionne "Les parties communes de l'immeubles qui ne font pas l'objet d'une attribution en jouissance particulière et sont choses communes comprennent : (...) la terrasse se trouvant au premier étage et donnant jour à l'appartement n°5"

L'attribution de la jouissance privative n'aurait elle donc pas dû être voté à la double majorité article 26 ?

Notamment, La majorité des copropriétaires présents avaient voté contre cette jouissance exclusive mais la copropriétaire qui voulaient la jouissance avaient obtenu 3 procurations, lui donnant ainsi à elle seule 3942 tantièmes sur les 10020 tantièmes au total. Avait-t-elle le droit d'avoir trois procurations représentant un tel poids dans le vote ?

Dernier point, la jouissance exclusive lui a été attribué en son nom propre et non pas rattaché

à son lot. Cela veut-il dire qu'il s'agit d'un droit attribué temporairement qui pourrait être révoqué par un vote à la majorité simple ? A savoir qu'elle a déménagé et que son logement est uniquement loué en locations saisonnières désormais.

Merci infiniment pour le temps que vous accorderez à ce message !

Sophie.

Par **AdminDelph**, le **10/07/2025 à 08:57**

Bonjour Sophie.

Si l'attribution de la jouissance privative de cette terrasse n'était pas prévue initialement dans le règlement de copropriété, et si elle a été votée seulement selon les règles de l'article 24, cette décision pourrait être contestée.

En principe, une telle attribution, qui a pour effet de restreindre l'usage d'une partie commune à un seul copropriétaire et qui devrait entraîner une modification du règlement de copropriété, aurait dû être votée à la double majorité de l'article 26.

[quote]

A savoir qu'elle a déménagé et que son logement est uniquement loué en locations saisonnières désormais.

[/quote]

Concernant la location saisonnière, que prévoit le règlement de copropriété à ce sujet ?

Par **beatles**, le **10/07/2025 à 09:16**

Bonjour,

La location saisonnière n'est pas l'objet du sujet.

En revanche c'est bien la double majorité de l'article 26 qui s'impose :

[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.

[/quote]

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Elle avait le droit de détenir trois procurations au vu du troisième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1964 :

[quote]

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

[/quote]

Une jouissance à titre personnel n'est pas transmissible même lors d'une succession ou d'une donation ; elle ne peut être révoquée qu'à l'unanimité ou lors de la mutation du lot.

Cdt.