



L'usage privatif d'une partie commune

Par **mathildebr**, le **09/05/2020 à 11:52**

Bonjour,

Dans le cadre d'une copropriété horizontale, si des copropriétaires obtiennent l'usage privatif d'un jardin non clos et décident d'y construire une piscine par exemple, les copropriétaires pourront-ils traverser ce jardin, jouer sur la pelouse ? L'usage privatif signifie-t-il que les autres copropriétaires ont interdiction de s'y trouver ?

Auriez-vous un article ou une jurisprudence à me citer ?

Merci d'avance

Par **youris**, le **09/05/2020 à 11:59**

bonjour,

obtenir la jouissance privative d'une partie commune ne signifie pas avoir l'autorisation d'y construire une piscine, ce n'est pas un droit de propriété

mais s'agissant d'un droit de jouissance exclusif, les autres copropriétaires n'ont pas le droit d'en profiter sinon ce ne serait pas un droit de jouissance exclusif.

pas besoin d'un article de loi ou de jurisprudence, il suffit d'un dictionnaire.

salutations

Par **beatles**, le **09/05/2020 à 13:49**

Bonjour,

[quote]

pas besoin d'un article de loi ou de jurisprudence, il suffit d'un dictionnaire.

[/quote]

Alors pourquoi les lois (barrières) existent dans la déclaration de droits de l'Homme et du citoyen ?

Donc s'il suffit d'un dictionnaire pour tout comprendre ; des études de droit sont donc inutiles.

Donc les jurisprudences sont inutiles pour dire comment doit être interprétée la loi ?

Donc la prudence qui dit qu'un texte de loi doit être interprété sous réserve de l'appréciation des tribunaux ne sert à rien ?

En fait vive l'anarchie !

Cdt.

Par **youris**, le **09/05/2020** à **14:05**

beatles,

l'expression " jouissance privative d'une partie commune " me semble très claire même pour un non professionnel du droit que je suis.

d'ailleurs les règlements de copropriété remis aux acquéreurs de lots de copropriété utilisent cette expression que les acheteurs signent généralement sans sourciller donc ayant compris.

mais contrairement à vous, je vous reconnais le droit ne pas être d'accord.

c'est le principe d'un forum accessible à tous, ou les intervenants doivent pouvoir intervenir sans subir les sarcames d'un intervenant.

sur certains forums, vous seriez exclu ou rappelé à l'ordre depuis longtemps.

Par **beatles**, le **09/05/2020** à **14:20**

Votre point de vue semble manquer de réflexion.

Il n'est pas dit ce qu'est exactement ce fameux jardin, à savoir si c'est le terrain d'assiette du lot et dans ce cas, pour la jurisprudence qui supplante la lecture de la loi que l'on peut faire, c'est une partie privative.

Dans le cas contraire la jouissance exclusive peut être accordée temporairement à un copropriétaire et dans ce cas ce droit n'est pas transmissible, mais il ne peut y être mis fin sans l'accord du bénéficiaire.

Il peut être accordé comme droit accessoire à un lot donc perpétuel et passer entre les mains de chaque acquéreur du lot.

Cette décision se prend à la double majorité de l'article 26 (article 16 de la loi).

Pour creuser une piscine il faut la double majorité de l'article 26.

Dans le cas où ce droit est accordé nominativement lors de la mutation tout ce qui a été attaché ou incorporé devient propriété commune ; ce qui correspondrait à une sorte de bail emphytéotique.

Par **beatles**, le **09/05/2020** à **16:05**

Obsessions s'il en est... et si c'est la bonne cible !

De tels propos sont vindicatifs à mon égard et dont les termes inutiles n'ont pas leurs places dans un forum sérieux de discussions (jurisprudence d'une modération objective).

J'ai eu le loisir de visiter ce blog et de constater qu'il compte 96 membres obsessionnels !

À votre vindicte je préfère opposer un certain pragmatisme (ou pragmatisme certain) !

Les jurisprudences sont très importantes pour savoir comment doit être lue la loi, surtout si elles ont fait l'objet d'une publication dans le rapport annuel de la Cour de cassation.

Pour la copropriété celui de 2003 est édifiant (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2003_37/troisieme_partie_jurisprudence).

[quote]

Un arrêt de la Cour de cassation rendu avant la loi du 10 juillet 1965 avait retenu que l'appartement d'un copropriétaire, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, constituait, dès l'origine, un immeuble distinct (Civ. 1ère, 21 novembre 1955, JCP 1955), ce qui avait pour effet de reconnaître au droit du copropriétaire sur son lot, des effets analogues à ceux d'un droit de propriété immobilière quelconque.

L'arrêt rapporté rappelle que le lot de copropriété est nécessairement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes.

[/quote]

Ces « passages » sont d'une extrême importance car ils mettent en avant un arrêt antérieur à la loi du 10 juillet 1965 mais postérieur aux décrets 55-22 et 55-1350 concernant la publicité foncière.

L'article 71-2 du décret 55-1350 (suite au découpage de l'article 71 abrogé) décrit, dans ses dispositions, une fraction d'immeuble ou lot comme suit :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#)

:

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Sachant qu'un immeuble bâti c'est une construction (bâtiment) qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage collectif pour une copropriété (https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2480-PGP.html#2480-PGP_10_03) ; donc tout le reste terrain bâti ou non sont des immeubles non bâtis ; de plus en 1955 l'article R.421-7-1 du Code de l'urbanisme, concernant un terrain bâti, n'existait pas.

La force de ce rapport annuel c'est qu'il précise qu'un lot de copropriété, fraction d'immeuble (bâti ou non) est un immeuble distinct aux effets analogues à ceux d'un droit de propriété immobilière quelconque.

Cela signifie qu'à l'origine c'est l'article 71 (devenu 71-2) du décret 55-1350 qui définissait le lot de copropriété ; définition qui a été reprise par la loi du 10 juillet 1965.

Le Conseil d'État n'a rien inventé ; il s'est tout simplement inspiré de « l'existant » pour définir le régime de la copropriété horizontale.