

Usage privatif d'une partie commune (droit de jouissance exclusive)

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune n'est pas un droit de propriété. Il s'agit d'un simple droit d'usage privatif qui peut être temporaire ou permanent, rattaché à un lot ou à un copropriétaire. Ce droit peut être accordé par le règlement de copropriété ou par les autres copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale. En cas de litige, le juge détermine les conditions d'usage privatif de cette partie commune au cas par cas.

Copropriétaires concernés

En principe, les parties communes ont un usage collectif et chaque copropriétaire peut les utiliser et y circuler librement. Dans certains cas, un droit de jouissance exclusif de certaines parties communes peut être attribué à un ou plusieurs copropriétaires, notamment lorsqu'ils sont les seuls à y avoir accès.

En pratique, ce droit d'usage privatif concerne certaines parties communes attenantes à un lot de copropriété, notamment les :

- balcons,
- terrasses,
- jardins,
- cours,
- combles,
- couloirs.

Attribution du droit de jouissance

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune doit être prévu :

- soit au sein du règlement de copropriété,
- soit par une décision prise en assemblée générale à la double majorité de l'article 26.

Le droit de jouissance ainsi défini peut être :

- soit attribué nominativement à un copropriétaire (le droit de jouissance est alors personnel et ne peut pas être transmis),
- soit rattaché à un lot (le droit est permanent et transmis avec le lot en cas de vente, décès ou succession).

À savoir :

la remise en cause d'un droit de jouissance exclusif est impossible sans l'accord de son bénéficiaire.

Aménagement

Vous pouvez librement :

- jardiner ou disposer des pots et bacs à fleurs,
- installer du mobilier de jardin (table, chaises, parasol...),
- installer un petit bac à sable pour enfant,
- faire des barbecues (sous réserve que cela ne soit pas interdit par le règlement de copropriété)

Travaux

Entreprendre des travaux dans une partie commune dont vous avez la jouissance privative nécessite l'accord des copropriétaires, sous réserve que le règlement de copropriété ne l'interdit pas. La majorité nécessaire varie selon l'ampleur des travaux envisagés.

La majorité de l'article 25 est nécessaire si les travaux affectent les parties communes ou leur aspect extérieur. Tel est le cas par exemple de constructions légères type :

- abri de jardin,
- couverture de terrasse,
- pergola,
- appentis.

La majorité de l'article 26 est nécessaire si les travaux modifient en profondeur les parties communes. Tel est le cas par exemple de constructions permanentes, notamment :

- création d'une véranda,
- création d'une terrasse.