

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Partie commune réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire (droit de jouissance privative)

Qu'est-ce que l'usage exclusif d'une partie commune et quelles sont les conditions de son utilisation ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce qu'une partie commune à usage exclusif ?

En principe, les parties communes ont un usage collectif. Toutefois, dans certains cas, un usage exclusif de certaines parties communes peut être affectées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un lot de copropriété.

En pratique, cet usage exclusif concerne certaines parties communes attenantes à un lot (par exemple, balcon, terrasse, jardin, cours, combles, couloir).

L'utilisation d'une partie commune à usage exclusif d'un copropriétaire n'est pas un droit de propriété mais un simple droit d'usage. La partie commune à usage exclusif d'un copropriétaire conserve donc sa nature et sa qualification de partie commune.

Comment est attribué l'usage exclusif d'une partie commune ?

L'usage exclusif d'une partie commune est prévu soit au sein du règlement de copropriété, soit par une décision prise en assemblée générale.

À noter

pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au **1^{er} juillet 2022**, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes à usage exclusif existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la double majorité dite de l'article 26. L'absence de cette mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes à usage exclusif.

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

À savoir

les parties communes à usage exclusif sont exclues du mesurage dit de la Loi Carrez.

Quelles sont les conditions d'utilisation d'une partie commune à usage exclusif ?

L'usage exclusif d'une partie commune doit être conforme à la destination de l'immeuble (par exemple, un jardin ne peut pas être transformé en parking). Il ne doit pas non plus porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (par exemple, créer des nuisances pour le voisinage).

Certaines petites installations sont possibles sans autorisation des copropriétaires (par exemple, mettre des bacs à fleurs, mobilier de jardin, barbecue si cela est autorisé par le règlement de copropriété). En revanche, la réalisation de travaux nécessite toujours l'accord des autres copropriétaires (la majorité nécessaire pour réaliser ces travaux varie selon l'ampleur des travaux envisagés).

Par exemple, la majorité absolue (dite majorité de l'article 25) est exigée si les travaux affectent les parties communes ou leur aspect extérieur. Tel est le cas notamment des installations suivantes :

Abri de jardin (y compris appentis, c'est-à-dire abri adossé à un mur)

Couverture de terrasse

Pergola

Installation d'une caméra. L'installation doit se limiter à la partie commune à jouissance privative. Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, peut vérifier le correct entretien des parties communes y compris celles à jouissance privative. Pour cela, le syndic peut donc visiter les lieux. Il convient pour le copropriétaire qui a installé ce dispositif de prévenir au préalable le syndic de la présence de cet équipement, de son but (par exemple, sécurisation du domicile) et de la possibilité que son image soit captée.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La double majorité (dite majorité de l'article 26) est exigée si les travaux modifient en profondeur les parties communes. Tel est le cas par exemple des constructions permanentes (création de véranda ou terrasse).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des $\frac{2}{3}$ de tous les tantièmes ($\frac{2}{3}$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Attention

selon l'ampleur et les caractéristiques des travaux envisagés sur une partie commune extérieure (abri, jardin, cour, terrasse), une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire.

Le syndicat des copropriétaires peut-il engager des travaux sur une partie commune à usage exclusif ?

Oui. Le syndic doit toutefois informer le copropriétaire concerné dans un délai raisonnable (sauf urgence pour motif impératif de sécurité ou de conservation des biens).

Le copropriétaire doit donner son accord afin que les artisans chargés des travaux puisse accéder au lieu concerné.

Qui paye les charges d'une partie commune à usage exclusif ?

C'est le règlement de copropriété qui précise les charges supportées par le bénéficiaire du droit de jouissance exclusive (par exemple, entretien de la pelouse du jardin).

L'usage exclusif d'une partie commune peut-il être remis en cause ?

L'usage exclusif d'une partie commune figurant dans le règlement de copropriété peut être remis en cause dans le cadre d'un vote en assemblée générale. Il faut toutefois obtenir l'accord du propriétaire concerné.

Attention

Depuis le 23 décembre 2018, le droit de jouissance privative n'est plus attaché à une personne mais à un lot de copropriété. Ce droit doit être mentionné dans le règlement de copropriété pour être transmis.

Droits des copropriétaires

Questions – Réponses

- Que faire en cas d'utilisation abusive d'un barbecue par un voisin ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25
Vote à la majorité de l'article 25
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 26
Vote à la majorité de l'article 26
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 3, 4, 6-3 ,9 : définition et droit de jouissance des parties communes



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30