



## Jouissance sur partie copropriété

Par **Cedric74**, le **11/09/2024** à **19:22**

Bonjour

Une partie commune, terrasse sur chaufferie, a été accordée en jouissance privative en 1984 au propriétaire du lot adjacent lors d'une assemblée générale. Certains devoirs y étaient mentionnés (refaire l'étanchéité si nécessaire, assurance et sécurisation du lot et enfin possibilité de reprise par la copropriété sous un mois).

Aujourd'hui, il est nécessaire de refaire l'étanchéité de cette terrasse. Le propriétaire actuelle qui utilise toujours cette terrasse, refuse de la prendre à sa charge, car il argue que ceci n'est pas inscrit dans le règlement de copropriété et que les devoirs sus-nommés incombent aux propriétaires à qui la jouissance avait été accordée en 1984.

Deux questions se posent alors :

- qui doit exécuter les travaux ( copropriétés ou utilisateur de la terrasse)
- est-ce que le droit de jouissance existe toujours .

Merci pour vos retours

Cordialement

Par **Lingénu**, le **11/09/2024** à **20:33**

Bonjour,

Si les obligations d'entretien de la terrasse n'incombent qu'au propriétaire à qui la jouissance avait été accordée en 1984 et non à son successeur, il en est de même du droit d'usage. Comme de plus il a été stipulé un droit de reprise sous un mois, le problème est réglé.

Par ailleurs l'étanchéité est la protection du gros œuvre. Il est aberrant de mettre l'entretien du gros œuvre de la chaufferie à la charge du copropriétaire ayant un droit de jouissance sur la terrasse.

Par **beatles**, le 11/09/2024 à 20:36

Bonsoir,

Si la jouissance a été accordé à titre personnel (droit personnel) elle ne se transmet pas.

En revanche un droit de jouissance privative, droit réel, sur une partie commune peut être affectée à l'usage exclusif d'un lot et non pas à son propriétaire ([article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965](#)) droit qui suit en quelque main qu'il passe.

L'origine de cet article est jurisprudentielle ([pages 391 et 392 du rapport annuel de la Cour de cassation](#)) donc rétroactif.

Si c'est un droit personnel il s'éteint à la mutation d'un lot ; si c'est un droit réel il est imprescriptible.

Dans un cas comme dans l'autre il n'est pas aberrant de mettre l'étanchéité d'un toit terrasse à la charge du copropriétaire du lot que le droit soit personnel ou réel.

L'assemblée générale ou une clause du règlement de copropriété peut accorder une telle jouissance à condition que...

Cdt.

Par **Cedric74**, le 13/09/2024 à 11:25

Bonjour

Merci pour vos retours

Des copropriétaires me signalent que 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.

Du coup se pose les questions sont :

- comment se passe cette transformation du droit accordé à une personne à un droit accordé à un lot et mentionné dans le RC ?
- doit on faire revoter l'autorisation d'accéder à cette terrasse ou cette autorisation est automatiquement acquise par le droit de jouissance attribué à la personne ?
- si la majorité n'est pas acquise, est que le copropriétaire perd la jouissance ?

Merci encore pour vos retours

Très cordialement

Par **Cedric74**, le 13/09/2024 à 11:35

Rebonjour

Pour revenir sur un point particulier concernant l'étanchéité, il est possible d'avoir deux types de devis pour cela : soit un devis pour zone **non circulable** ou un devis pour zone **circulable** avec évidemment des coûts différents . La aussi ce pose le problème de savoir quel devis commande la copropriété et ce qui rejoint le point sur la jouissance de cette terrasse

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le 13/09/2024 à 12:05

bonjour

sur quelle base juridique dites vous que depuis 2018 le droit de jouissance est accordé au lot ?

Par **Cedric74**, le 13/09/2024 à 12:09

Bonjour

La loi ELAN et la mise en conformité du règlement de copropriété

Cdlit

Par **Lingénu**, le 13/09/2024 à 13:52

[quote]

Des copropriétaires me signalent que depuis le 23 décembre 2018, le droit de jouissance privative n'est plus attaché à une personne mais à un lot de copropriété.[/quote]

Plus précisément, la loi a entériné la jurisprudence selon laquelle un droit de jouissance privative ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Rien n'interdit qu'un droit de jouissance privative soit accordé à un copropriétaire à titre personnel.

En fait, ce n'est pas exactement le problème qui vous préoccupe.

Il faudrait connaître mot à mot le texte de la résolution adoptée en 1984 pour savoir exactement ce qu'il en est.

Il est possible qu'une résolution entraînant une modification du règlement de copropriété qui

n'aurait pas été publiée soit inopposable à un copropriétaire. Mais elle resterait opposable au syndicat.

Que veut exactement le copropriétaire concerné ?

Admettons que le droit de jouissance de la terrasse lui ait été transmis.

Selon la résolution de 1984, ce droit de jouissance a une contrepartie : l'entretien de la terrasse lui incombe.

Revendique-t-il la jouissance de la terrasse ? Sur quel fondement ? Si c'est la résolution de 1984, il doit accepter l'obligation née de cette résolution et non seulement les droits. Comme cette résolution prévoit un droit de reprise par la copropriété, vous pouvez très bien le mettre en demeure de choisir entre conserver la jouissance de la terrasse et prendre à sa charge la réfection de l'étanchéité ou renoncer à la jouissance de cette terrasse.

Il y a un point ennuyeux, c'est que cette jouissance dure depuis quarante ans. Si ce copropriétaire a la mauvaise idée de revendiquer un droit de jouissance acquis par prescription, il pourrait avoir gain de cause si la question fait litige sans que le syndicat puisse le contraindre à prendre l'étanchéité à sa charge.

Si la terrasse est accessible, ce qu'elle est actuellement, il faut impérativement opter pour une étanchéité pour « zone circulaire ».

Par **Cedric74**, le **13/09/2024** à **14:24**

Bonjour

Merci pour ce retour précis

Voici pour la résolution de 1984

L'assemblée générale autorise M. G. a utiliser la terrasse à des fins privées et sous les conditions et réserves suivantes :

- L'étanchéité de la dalle sera à la charge de M. G.
- M. G. posera des garde-corps de protection
- cette autorisation est valable pour 1 an avec tacite reconduction , sauf dénonciation avec préavis d'un mois
- M. G. ne pourra s' opposer à tout aménagement technique commun nécessaire
- M. G. fournira au syndic une attestation de son assureur commun

A noter qu'il y a eu plusieurs propriétaires successifs et que le propriétaire actuel est en place

depuis 2018.

Au départ il refusait de prendre en charge les travaux d'étanchéité de type circulaire arguant que ce n'était pas inscrit dans le règlement de copropriété et qu'ils étaient mentionnés à la charge de M. G. (qui n'est plus copropriétaire depuis plusieurs années).

Si la copropriété fait l'étanchéité en circulaire, peut-elle ne prendre en charge que le montant du devis non circulaire et faire payer le propriétaire actuel pour le complément ?

Et enfin d'ordre général, ce propriétaire a-t-il à ce jour, toujours un droit de jouissance sur cette partie copropriété ?

Merci encore

Très cordialement

Par **Cedric74**, le **13/09/2024 à 14:38**

Re-bonjour

dernier point : le propriétaire actuel s'est dit surpris de l'existence de cette résolution de 1984 .

Cordialement

Par **coproclous**, le **13/09/2024 à 16:54**

Bonjour,

A la lecture de la résolution on ne voit pas qu'il s'agit "d'un droit à la jouissance privative" de la terrasse. Pour moi il s'agit d'une simple tolérance dans l'utilisation du lieu. Juridiquement dans le cas présenté c'est douteux.

Une jouissance privative est imprescriptible sous condition toutefois.. Elle peut être accordée aussi à titre viager, comme par exemple au premier transfert de lot.

Elle est accordée à un lot non à monsieur X.

Quant à la prescription trentenaire c'est ce que l'on appelle "l'usucapion".

### **Code civil**

**article 2258** - [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000019017143](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017143)

*Modifié par loi n°2008-561 du 17 juin 2008 article 2 en vigueur depuis le 19/06/2008*

*La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui*

*opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.*

**Article 2260** - « *On ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce. »*

**Article 2261** - « *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »*

**Article 2262** - « *Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription. »*

**Article 2272** - « *Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. »*

Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **13/09/2024** à **18:17**

Le texte de la résolution donne à M G. un droit précaire pour une année reconductible tacitement. Une interprétation littérale est que ce droit est donné à M G. personnellement et non à M G. en tant que propriétaire de l'appartement voisin. Mais le fait que les différents propriétaires successifs depuis quarante ans ont continué à jouir de cette terrasse sans que ce droit leur soit contesté indique qu'en fait l'intention du syndicat était de donner ce droit de jouissance précaire au propriétaire de l'appartement. Mais peu importe. L'important est que la résolution de 1984 faisait une sorte de prêt sans aliénation de propriété d'aucune sorte.

Ce qui est aberrant dans cette résolution est la contrepartie demandée, l'entretien de l'étanchéité. On ne demande pas à un locataire ou bénéficiaire d'un prêt d'une durée d'un an d'entretenir le gros œuvre. Il est compréhensible et légitime que l'actuel copropriétaire ayant la jouissance de la terrasse se rebelle lorsqu'on lui demande d'assumer le coût de la réfection de l'étanchéité.

Ce copropriétaire dit être surpris de l'existence de cette résolution de 1984. Il est fort possible qu'il n'en ait jamais eu connaissance. Quoiqu'il en soit, elle ne lui est pas opposable sauf à prouver qu'il en avait eu connaissance ce qui me semble difficile. Si ce copropriétaire ignorait cette résolution, il devrait se demander à quel titre il occupe la terrasse. Un droit de jouissance privative aurait-il été inscrit dans le règlement de copropriété à la suite d'une mise à jour prévue par la loi ELAN ? Cela aurait été une erreur parce que ce droit n'existe pas depuis l'origine de la copropriété et que l'assemblée de 1984 n'a consenti à un rien de pérenne.

Le droit à la jouissance privative de la terrasse est-il inscrit dans l'acte de vente de l'actuel copropriétaire ? C'est peu vraisemblable. Si c'est le cas, c'est qu'un notaire a commis une faute en ne vérifiant pas correctement la continuité des droits de propriété inscrits dans les actes depuis au moins trente ans.

Pourrait-il revendiquer un droit de jouissance privative acquis par prescription ?

Ce ne peut être absolument exclu. Mais comme la terrasse était à l'origine occupée à titre

précaire, pour que le copropriétaire actuel revendique la prescription, il faudrait qu'il revendique une intervention du titre comme prévu à l'article 2268 du code civil ce qui me semble très difficile si sa présence dans la copropriété ne date pas de plus de trente ans. De toute façon, c'est à lui d'en apporter la preuve. D'ailleurs, il n'a pas abordé la question. Inutile de tenter le diable. Mais il n'est pas interdit d'y penser au cas où.

A mon avis les solutions raisonnables envisageables seraient

- soit de mettre fin au droit de jouissance en respectant le délai de préavis d'un mois,
- soit de consentir un droit de jouissance ou perpétuel ou de longue durée avec une contrepartie portant sur l'entretien de la terrasse.

Dans la première hypothèse, l'assemblée déciderait une réfection de l'étanchéité adaptée à une « zone non circulaire ».

Dans la seconde, il faudrait que la durée du droit de jouissance soit, s'il n'est pas perpétuel, suffisamment long, au moins une dizaine d'année, pour que la contrainte imposée ne soit pas disproportionnée par rapport à l'avantage accordé. Demander dans ces conditions que l'occupant de la terrasse paie la différence de prix entre une étanchéité de terrasse accessible et une étanchéité de terrasse inaccessible me semblerait tout à fait équitable.

Par **Cedric74**, le **13/09/2024 à 19:38**

Merci à tous pour vos réponses

Très cordialement