



Litige entre copropriétaire sur l'aspect privatif ou commun d'un lot

Par **Le Montferré**, le **10/03/2020** à **11:06**

bonjour à toute l'équipe,

Les faits :

j' ai acheté plusieurs lots dans une copropriété en 2018 , le reglement de copropriété dit que le jardin fait partie des parties communes; cependant, un copropriétaire dit que le jardin est privatif et est annexé a un lot qu'il a acquis en janvier 2009 en pretextant que le vendeur lui en a donné la jouissance privative et perpétuelle et de plus sans modification des tantiemes. Le document fourni pour justifier l'annexion du jardin à son lot est un PV d 'AG entaché d'irrégularité du moment que tous les copropriétaires n'ont pas été convoqués lors de ladite AG et n'ont été ni présent, ni représentés. Le vendeur au moment des faits (2009) possédait 771/1000eme et les 2 autres 229/1000eme et a certainement pensé qu'il avait la majorité des voix et que la présence des 2 autres copropriétaires n'était pas indispensable.

Les motifs suivants sont-ils valables pour faire annuler cette décision et si oui comment procéder ?

Leurs convocation à l'assemblée est donc obligatoire et ne peut être écartée sous prétexte que les questions évoquées ne concerneraient pas tel ou tel copropriétaire.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix calculé en fonction de à sa quote-part dans les parties communes ; toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires .

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **10/03/2020** à **11:15**

Bonjour

Oui. Mais il y a aussi les délais à respecter pour pouvoir aller contester en justice un PV d'AG. Allez vérifier cela dans les textes dont je recommande la lecture. Ou dans l'excellent N°

spécial Copropriété que vient de sortir "Le Particulier"
Cordialement. Wolfram.

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **11:42**

Bonjour,

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

[quote]

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

[quote]L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.[/quote]

Votre RdC est donc conforme à la loi.

En revanche sur la validité de la décision, il faut prouver que tous les copropriétaires n'ont pas été convoqués ou bien que les absents (il n'y avait pas d'opposant) ont bien été destinataire du PV d'AG.

Si c'est le cas, vérifier que l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi figure dans le PV d'AG :

[quote]**Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière, la cour d'appel a violé les textes susvisés** ; (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000301740>

)[/quote]

Alinéa 2 article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.[/quote]

Demandez à consulter les archives de la copropriété.

Cdt.

Par **youris**, le **10/03/2020** à **14:21**

bonjour,

la modification d'une propriété immobilière doit être actée par un acte authentique pour effectuer la mutation immobilière au fichier immobilier du SPF.

c'est ce qui est mentionné au fichier immobilier qui atteste de la propriété immobilière, un vote d'une assemblée générale ne vaut pas mutation immobilière.

le copropriétaire qui énonce que son jardin est une partie privative doit le prouver par son acte d'achat, d'ailleurs si le vendeur lui a donné la jouissance privative et perpétuelle, c'est que certainement qu'il s'agit d'une partie commune à jouissance exclusive qui est effectivement un droit réel et perpétuel mais n'est pas synonyme d'un droit de propriété.

salutations

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **16:06**

Sauf que l'acte de vente est tributaire de l'EDD si l'on fait une lecture parfaite des trois premiers articles du décret qui renvoient (surtout le deuxième) aux articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350.

Surtout qu'un EDD réalise la division de la propriété d'un immeuble (bâtiment ou terrain) en déterminant les parties privatives plus la quote-part des parties communes si elles existent ; en aucun cas un règlement de copropriété, qui est facultatif contrairement à l'EDD, ne peut pas contredire ce dernier qui entre dans la loi des finances.

Une partie commune à jouissance privative exclusive étant accessoire à un lot, et comme l'a décidé la Cour de cassation, elle n'apparaît pas dans l'EDD mais dans le RdC ou elle fait l'objet d'une décision d'AG.

La lecture de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 permet d'y voir plus clair.

Exemple un appartement en rez-de-chaussée, lors de la création de la copropriété n'a aucun accessoire attaché ; mais lors d'une AG il est décidé de lui attacher un jardinet en tant que partie commune à usage privatif ; cette décision fait ou ne fait pas l'objet d'une modification du RdC, mais n'apparaît pas sur l'acte de vente.

Question : Que se passe-t-il suite à la mutation ?

Par **youris**, le **10/03/2020** à **18:33**

accorder un simple droit d'usage d'un terrain à une personne, n'est pas un démembrement de

propriété.

lemontferré indique dans son message : " *un copropriétaire dit que le **jardin est privatif** et est annexé a un lot qu'il a acquis en janvier 2009 en pretextant que le vendeur lui en a donné la **jouissance privative et perpétuelle** et de plus sans modification des tantiemes. "*

il y a une contradiction entre un jardin privatif annexé à un lot et donner un droit de jouissance privatif et perpétuelle de ce même jardin à l'acquéreur du même lot.

un droit d'usage privatif d'une partie commune peut-être attribuée par l'A.G. à la majorité de l'article 26 qui indique :

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

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

il faudrait donc savoir comment est libellé cette résolution de l'a.g.

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **18:56**

Un coropriétaire n'a pas le pouvoir de donner un droit de jouissance privatif ; seule l'AG qui peut accorder ce droit comme accessire à un lot.

Le seul cas pouvant exister c'est lorsque une personne qui n'est pas copropriétaire (pas propriétaire d'un lot) peut détenir un droit de jouissance sur une partie commune.

Le cas a fait l'objet deux deux arrêts de la Cour de cassation et d'un commentaire de cette dernière sur le premier arrêt :

Commentaire :

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti

Second arrêt :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000213879>