



## Statut copropriétaire sans charges communes ?

Par **Cerisier\_7794**, le **29/06/2024** à **10:26**

Bonjour,

Au sein de notre copropriété, des personnes possèdent un grenier mais ne paient aucunes charges communes car aucun tantièmes ne sont attribués à ces lots.

Il s'agit d'une situation nouvelle, ils ont vendus un appartement en conservant un grenier. Il s'agit bien d'un lot privatif.

Ces personnes ont assisté à notre dernière AG, sans droit de vote.

Ma question est la suivante : peut on être considéré légalement comme copropriétaires si on ne paient aucune charge commune ?

Merci bcp !

Par **coprolectos**, le **29/06/2024** à **10:39**

Bonjour,

Vous devriez trouver une réponse dans le règlement de copropriété, et plus particulièrement dans son état descriptif de division. Ce dernier répertorie tous les lots existants avec leurs charges associées, tant générales que spéciales.

Si rien n'est précisé au sujet des greniers, c'est sans doute qu'ils sont des parties communes générales comme un couloir par exemple.

Regardez dans votre RDC et l'EDD ce qu'il est inscrit. L'EDD est soit inclu, soit à part du RDC.

On peut ne posséder qu'un lot dit annexe et être un copropriétaire comme les autres. Si ce monsieur était convoqué et présent à l'AG, c'est qu'il est proprio d'un lot quelconque. Il s'est peut-être abstenu de voter.

Bien à vous.

Par **Cerisier\_7794**, le **29/06/2024** à **10:45**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Il s'agit bien d'un lot privatif et ne possède que celui ci.

Je fais partie du conseil syndical et ce monsieur s'est bien imposé à l'AG, sans droit de vote. Il n'était pas convoqué de base. Le syndic l'a autorisé à y assister car selon lui "il a vu de nombreux juristes qui lui ont confirmé qu'il était bien copropriétaire sans droit de vote"

Par **Lingénu**, le **29/06/2024** à **11:33**

Bonjour,

Dans de rares cas, comme celui qui fait l'objet de l'arrêt de la cour de cassation du 6 juin 2007, n° 06-13.477, des copropriétaires peuvent posséder des droits de jouissance exclusifs sur des parties communes sans droit de vote mais avec tout de même une quote-part de charges communes. En l'espèce il s'agit de places de stationnement avec un règlement de copropriété très bizarre antérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cas des combles de votre immeuble, c'est incompréhensible.

Qu'est-il inscrit exactement dans l'état descriptif de division en ce qui concerne l'appartement vendu et les combles ?

Ces combles sont-ils situés juste au-dessus de l'appartement ? Sont-ils accessibles à partir des parties communes ?

Sont-ils mentionnés dans le règlement de copropriété ?

J'émetts une hypothèse. Le lot comprend initialement l'appartement et les combles et seul l'appartement a été vendu. Mais en ce cas, il y a un vice. Il aurait fallu diviser ce lot ce qui se serait traduit par la création de deux nouveaux lots et la suppression du lot initial.

Par **coprolectos**, le **29/06/2024** à **11:35**

Bonjour,

S'il possède un lot privatif, c'est qu'il est effectivement un copropriétaire et il doit être convoqué en AG. Par contre je ne connais pas le statut d'un proprio sans charges associées au lot possédé.

Vous n'avez pas répondu à ma question : avez-vous regardé le RDC et l'EDD et qu'est-il inscrit à propos de ce lot qui doit posséder un numéro ?

Ou alors les greniers sont des parties communes qui ils n'ont pas à être vendues. Ce monsieur est donc étranger à la copropriété par la vente de ses biens.

D'autre par le syndic n'a pas à convoquer, ni même inviter un non-copropriétaire. Ce nest pas dans ses prérogatives.

Bizarre, vous avez dit bizarre ? Bien à vous.

Par **beatles**, le **30/06/2024** à **08:35**

Bonjour,

L'arrêt du 6 juin 2007 ne dit pas que des copropriétaires peuvent posséder uniquement des droits de jouissance exclusifs sur des parties communes sans droit de vote, mais « *qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot* » et « *peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété* » ; comme le rappelle le rapport annuel 2007 de la Cour de cassation ([pages 391 et 392](#)).

Suite au renvoi devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 8 juillet 2008 ([n° 07/10809](#)) il n'a pas été reconnu le titre de copropriétaire aux possesseurs d'un seul droit de jouissance sur une partie commune :

[quote]

*Attendu que si le seul droit de jouissance exclusive sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne confère pas la qualité de copropriétaire, le ou les titulaires bénéficient néanmoins d'un droit réel et perpétuel et qu'il n'y a pas lieu de constater que le droit de jouissance exclusive de M. X... sur les emplacements de parking a disparu.*

[/quote]

Ce qu'a confirmé la Cour de cassation le 2 décembre 2009 ([pourvoi n° 08-20.310](#)).

En revanche deux arrêts de la Cour de cassation permettraient par déduction de trouver une réponse :

- 25 janvier 1995 ([pourvoi n° 92-19.600](#)) : une partie commune à jouissance privative attachée (accessoire) à un lot ne peut pas être vendue ni louée séparément.

- 23 septembre 2021 ([pourvoi n° 20-18.901](#)) : un lot peut être loué sans la partie commune à jouissance privative qui lui est attachée en tant qu'accessoire.

Article 6-3 du 10 juillet 1965 :

[quote]

*Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage*

*ou 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.*

*Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.*

[/quote]

Une partie commune à jouissance privative est un droit réel attaché perpétuellement à un lot au même titre que la quote-part : il est donc indissociable ; mais une location, qui fait l'objet d'un bail et ne confère qu'un droit d'usage, n'est pas une mutation ; si un lot peut être loué séparément de la partie commune à jouissance privative qui lui est attachée, l'un et l'autre ne sauraient être vendus séparément puisque une partie commune à jouissance privative résulte d'une clause du règlement de copropriété ou d'une décision d'assemblée générale.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **30/06/2024** à **11:22**

Restons pratiques

[quote]

Il s'agit bien d'un lot privatif et ne possède que celui ci.[/quote]

Quel est le numéro de ce lot ?

Dans l'ensemble Etat descriptif de division – règlement de copropriété doit figurer une énumération des lots de copropriété indiquant :

- le numéro du lot,
- sa désignation,
- la quote-part de propriété commune afférente à ce lot.

Un lot sans tantièmes, je n'y crois pas.

Par **beatles**, le **30/06/2024** à **14:20**

[quote]Restons pratiques[/quote]

Encore faut-il avoir pratiqué.

Pour ma part je dirais plutôt restons « légal ».

Article 1er de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]

Article 2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des [articles 71-1 à 71-13](#) du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

Article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges...

...

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

[/quote]

Article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[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]

Donc le grenier en question n'est pas un lot.

Pour ce qui concerne la saga des Rotondes le droit réel est attaché au propriétaire, qui n'est pas copropriétaire, du droit de jouissance ; en revanche dans le cas présent le droit réel est attaché au lot (article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 rappelé dans ma précédente intervention).

J'ajouterais que si Les Rotondes ont fait l'objet de cinq étapes, de la justice judiciaire, dont la troisième est l'arrêt de la Cour de cassation du 6 juin 2007 ([pourvoi n° 06-13.477](#)), elle a fait aussi l'objet de deux étapes de la justice administrative dont la seconde est un arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Marseille du 8 février 2005 ([n° 02MA00661](#)).

Par **Lingénu**, le **30/06/2024** à **15:12**

[quote]

Encore faut-il avoir pratiqué.

[/quote]

Encore une attaque ad hominem.

J'en ai marre du troll.

Par **beatles**, le **30/06/2024** à **15:43**

Nonobstant les crises d'égo si la saga des Rotondes a sauvé les montages identiques au début des années soixante, antérieurs à la loi du 10 juillet 1965, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ([article 20](#)) qui faisait suite à l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, a légalisé la propriété d'emplacements de stationnement sans être propriétaire d'un vrai lot de copropriété d'un immeuble bâti (bâtiment collectif) défini à l'article 1er de la loi précitée, sachant que le sol est en indivision forcée ([article 71-1 du décret du 14 octobre 1955](#)) dont la propriété est homogène.

Mais il faut savoir interpréter la notion de lot de [l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965](#) en tenant de compte de la jurisprudence et de [l'article 2 du décret du 17 mars 1967](#) qui renvoie [aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955](#).