



Construction sur partie commune à usage privatif

Par Anglade

Bonjour, dans notre copropriété horizontale, 6 immeubles, un futur acquéreur d'un logement en rez de jardin, souhaite que lui soit attribuée une portion de terrain (sur l'emprise du bâtiment).

Il souhaite édifier une clôture maçonnée tout autour. Même si cette clôture reste sur l'emprise du bac, elle sera mitoyenne avec le terrain commun à tous les bâtiments.

Est-ce que l'autorisation de l'AG du bâtiment concerné est suffisante ou faut-il l'accord de la copropriété horizontale ?

Pour info, 4 logements bénéficient d'un usage privatif de jardins parties communes, mais aucun n'a une clôture solide. Juste des haies. Rien dans le règlement de copropriété.

Je vous remercie de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En copropriété, le terrain est une partie commune qui est la propriété indivise de tous les copropriétaires.

Cette personne ne peut pas demander l'attribution d'une portion de terrain

Elle peut simplement bénéficier d'une jouissance privative associée à son lot et ceci doit être précisé dans l'état descriptif de division du règlement de copropriété.

Qu'entendez vous par "sur l'emprise du bâtiment" ?

L'emprise du bâtiment c'est la projection verticale du volume sur le terrain. Ou alors il veut se faire attribuer une zone qui est sous le bâtiment ?

cf Article 6-3 de la loi 65-557

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

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.

Ensuite, concernant cette clôture : ce n'est pas une "construction". Toutefois elle doit être autorisée par un vote de l'AG à la majorité de l'article 25.

Par Anglade

Je vous remercie de votre réponse rapide.