



Copropriété: droit d'usage de partie commune pour un locataire

Par isernon

bonjour,

un locataire d'un logement dans une copropriété peut-il obtenir de l'A.G., un droit d'usage précaire, révocable et nominatif d'une partie commune ?

en l'espèce, un triporteur dans un coin de l'aire de circulation dans un parking en sous-sol composé exclusivement de garages privatifs fermés.

merci de vos réponses

Par Henriri

Hello !

Oui.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il "peut" ... Mais c'est à son bailleur de présenter la demande à l'AG (courrier RAR au syndic)

L'AG peut refuser.

D'autre part, le règlement de copropriété interdit fort probablement l'encombrement des parties communes, surtout pour le stationnement d'un véhicule.

D'autant plus que c'est "sur l'aire de circulation".

Par Henriri

(suite) il y a bien des garages où tel recoin peut accueillir un triporteur sans poser de problème. Ici s'il y a autorisation nominative révocable en AG ce sera une exception / interdiction d'encombrer les parties communes...

Par yapasdequoi

C'est l'AG qui vote... pas nous...

Par Henriri

(qui dit que ce serait nous ?)

Par isernon

j'aurais préféré des réponses un peu plus étayées juridiquement, et non de ce qui se fait dans certaines copropriétés.

Par yapasdequoi

Voilà :

Article 26

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 28

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

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 ;

Par coproleclos

Bonjour,

NON un locataire ne peut pas obtenir un droit d'usage d'une partie commune. Ce dernier ne dépend que de son bailleur et la copro ne peut pas décider de quoi que ce soit pour lui.

De toute façon le "droit d'usage" n'existe pas en copropriété ; il existe cependant un "droit de jouissance privatif" (nommé qq fois "droit de jouissance exclusif") sur une partie commune, mais ce ne peut être obtenu que par un copropriétaire par l'AG avec un titre constitutif qui en définit les conditions ; ce droit peut être précaire (avec une durée déterminée), ou perpétuel (sans limitation de durée), ou viager (avec une condition de fin d'usage comme la vente des lots du titulaire, ou le décès de son titulaire). Dans tous les cas ce devra être précisé dans la résolution accordant le droit ; seul le titulaire peut en avoir l'usage, donc ni le syndic ni le CS ni les autres proprios ne peuvent pénétrer sur cette partie, pas même y mettre le pied (exagération).

Par contre si ce droit est accordé à un proprio, il n'est pas obligé de le louer avec le logement ; ce droit n'est pas un lot mais des charges peuvent y être affectées.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

N'est ce pas un non un peu trop radical ?

L'AG peut quand même décider de louer une partie commune à un tiers. C'est le cas lorsque la copropriété détient des emplacements de parking communs, ou une loge de gardien.

mais vu que c'est à l'article 26 ET qu'il s'agit d'aliéner une zone non prévue pour le stationnement sur les voies de circulation, c'est assez compromis de toute façon.

De plus l'assureur de l'immeuble pourrait se défausser en cas de sinistre incendie notamment.

Par coproleclos

Bonjour,

Je confirme mon NON. L'AG ne peut rien décider pour un locataire. Juridiquement ce serait critiquable et contestable.

Le cas d'un parking est différent car prévu au RDC. Alors qu'un bout de couloir commun, ou de terrain commun, ou d'une autre partie commune, ne peuvent pas être loués d'une manière générale.

Je serais curieux de savoir ce qu'en penserait l'assurance de la copro !

Bien à vous.

Par yapasdequoi

D'accord pour dire que le locataire est un tiers au syndicat.

Et d'accord pour dire que l'assureur se désistera facilement en cas de sinistre.

Mais avez-vous une référence juridique qui interdit de louer/prêter un bout de partie commune à un tiers ?

Par Henriri

Hello !

Quel peut bien être un façon d'implication d'un triporteur en stationnement autorisé dans une partie commune dans l'éventuel désistement d'un assureur en cas de quel genre de sinistre ?

Cet éventuel "risque" (pour qui ?) n'est en tout cas pas une réponse juridique à la question de la possibilité ou pas d'une telle autorisation en AG. Dans nos polices d'assurance X ou Y nous avons tous des clauses excluant certaines circonstances, ça ne nous empêche pas d'accepter d'y souscrire.

A+

Par coproleclos

Bonjour,

Voici une référence juridique concernant le droit de jouissance privatif :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518#:~:text=L'utilisation%20d'une%20partie,peut%20%C3%AAtre%20temporaire%20ou%20permanent.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518#:~:text=L'utilisation%20d'une%20partie,peut%20%C3%AAtre%20temporaire%20ou%20permanent.[/url]

Bien à vous.

Par isernon

le lien indiqué concerne un droit d'usage exclusif accordé à un copropriétaire, ma question était relative à un locataire.

Par yapasdequoi

Le copropriétaire bailleur ne peut pas accorder au locataire le droit de stationner sur une partie commune. Seule l'AG peut le faire, en votant à l'article 26.

Par coproleclos

Bonjour isernon,

L'article que j'ai communiqué concerne effectivement un proprio tout simplement parce que la loi de 1965 en ses art 6-2 à 6-4 notamment ne concerne que des copropriétaires. A aucun moment dans la loi ou le décret il n'est question des locataires ; par définition ces derniers sont exclus des avantages de ladite loi. Exclue ne veut pas dire qu'ils peuvent s'affranchir du RDC.

La loi de 1989 sur les bailleurs et les locataires entre autres, ne parle pas des parties communes (PC) des immeubles collectifs.

Les locataires se trouvent donc exclus des droits quelconque sur des PC. Par contre si le bailleur détient un droit privatif (ou exclusif) sur une PC, rien ne lui interdit de le louer, ou pas, à son locataire. Sur ce sujet il existe une cassation de 09/2021.

L'AG ne peut donc pas accorder un droit quelconque à un locataire mais exclusivement à un copropriétaire, effectivement décidé à l'article 26 de la loi de 1965. Si elle le faisait elle serait en faute.

La loi ELAN de 11/2018 art 209 n'a pas légiféré en faveur des locataires ; pas même l'art 89 de la loi de 02/2022 qui corrige l'art 209 n'étend les avantages.

Bien à vous.

Par isernon

merci pour vos réponses, car le projet devrait être abandonné car d'autres personnes ont émis le même souhait ce qui, sur le plan pratique est impossible.

Par yapasdequoi

C'est mieux en effet.
Parce qu'une invasion de triporteurs c'est pas une sinécure

Par coproleclos

Bonjour,

NON, tout droit de disposition sur des parties communes se vote selon l'art 26 de la loi de 1965 et non du 24.

Les articles de la loi que j'ai rappelés plus haut ne parlent que du "droit de jouissance privative" et il n'en existe aucun autre, mais on l'appelle parfois, à tort selon moi, "droit de jouissance exclusive" dont la loi ne parle pas. Seuls les commentaires écrits en font mention. Ce droit est nécessairement accessoire à un lot. Pensez-vous qu'un "morceau" de couloir réponde à la définition ?

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Je confirme que c'est la majorité de l'article 26 qui s'applique pour une telle décision :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

Par JPP13

Voilà mes sources

L'autorisation donnée en assemblée générale à un copropriétaire d'occuper de façon privative et temporaire des parties communes relève de la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cass. 3e civ. 5-4-2018 n° 17-14.138 F-PB

Par yapasdequoi

La jurisprudence ne fait pas la loi.

Par coproleclos

Bonjour,

Dans cet arrêt il ne s'agit pas du même cas que celui présenté ici ; en effet on y parle de lot privatif ", je cite par un copié/collé, "qui sont désignés comme à usage de « bar grill terrasse » et « restaurant », et d'une aire de stationnement. Dans le cas qui nous préoccupe on parle d'occupation des parties communes d'une aire de stationnements où circulent et manoeuvrent des véhicules.

Je ne pense pas que les cas soient comparables. Ce pourvoi est dispo à :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036803192?init=true&page=1&query=17-14.138&searchField=ALL&tab_selection=all]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036803192?init=true&page=1&query=17-14.138&searchField=ALL&tab_selection=all[/url]

L'art 26 de l'époque du pourvoi n'était pas le même qu'aujourd'hui car modifié deux fois et sans en connaître la rédaction il n'est pas possible de dissertar avec cette référence : Article 26-Modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 & Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599
Je n'ai pas cherché la rédaction du 26 de l'époque concernée.

A vos plumes.

Par Nihilscio

Bonjour,

La question porte sur un droit précaire.

Il ne s'agit pas du tout d'un droit de jouissance exclusif qui, ne pouvant constituer la partie privative d'un lot de copropriété, ne peut, par définition, être détenu par un locataire.
Plus généralement, le locataire en question ne demanderait pas un droit réel mais un droit personnel. L'acte accordant l'autorisation ne serait pas un acte de disposition mais un simple acte d'administration qui requiert la simple majorité de l'article 24 comme le confirme l'arrêt cité (n° 17-14.138).

Il est parfaitement exact que le locataire est un tiers pour le syndicat.

Qu'est-ce qui interdit que l'assemblée générale accorde une faculté quelconque à un tiers ? Rien.

Certes il est plus facile d'affirmer qu'une chose est interdite plutôt qu'affirmer qu'une chose est autorisée parce que pour démontrer l'interdiction il suffit de trouver le texte qui interdit tandis que démontrer l'autorisation revient à démontrer l'absence d'interdiction donc l'absence de texte qui interdise. Disons que tant qu'on a pas démontré que c'est interdit, il faut admettre que c'est autorisé parce que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Par exemple, un locataire souhaitant organiser une fête des voisins peut solliciter l'autorisation d'occuper la cour de l'immeuble à cette occasion.

Un locataire restaurateur peut solliciter une autorisation précaire sur quelques m² de cour ou un recoin pouvant lui servir de rangement et il pourra profiter de cette autorisation tant qu'elle ne lui sera pas retirée.

Dans le cas présent il s'agirait d'autoriser un locataire à garer son triporteur dans un coin du garage de l'immeuble.

Cette autorisation pourrait être contestée par un copropriétaire sur un motif qui pourrait être un motif de sécurité, un trouble de jouissance de son lot de copropriété (article 9 de la loi du 10 juillet 1965), une clause du règlement de copropriété ? Si personne ne trouve aucun motif sérieux qui permette l'annulation judiciaire de la décision de l'assemblée générale d'autoriser un locataire de garer son triporteur dans un coin du garage, cette autorisation serait tout ce qu'il y a de plus légal.

Si cela devait faire un précédent suscitant d'autres demandes d'autorisations semblables impossibles à satisfaire, il serait de bonne gestion que l'assemblée générale refuse.

Quoi qu'il en soit, à la question : "un locataire peut-il obtenir de l'A.G. un droit d'usage précaire, révocable et nominatif d'une partie commune ?" la réponse est : "oui".