



Modification d'un lot à usage exclusif

Par dumon2022

Bonjour

Sur le règlement de copropriété il est noté que le sol bâti et non bâti appartient à la copropriété cependant un lot privatif à usage exclusif peut-il être constructible quelles sont les conditions pour que cela puisse être constructible merci

Par isernon

bonjour,

si c'est un lot privatif, son usage est nécessairement réservé à un seul copropriétaire.

dans votre situation, le sol est une partie commune de la copropriété.

une partie commune peut être à usage exclusif d'un copropriétaire mais il ne peut pas se faire ce qu'il veut sur cette parcelle dont l'usage est précisé par le R.C.

salutations

Par dumon2022

Sur le RC il y a usage exclusif.merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Usage exclusif de la "surface", mais le sol est partie commune.

Donc il n'est pas possible d'y construire.

Il est toutefois possible d'y poser par exemple un abri de jardin ou une piscine hors sol MAIS avec l'accord de l'AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

De quoi s'agit-il ? « Lot privatif » ne veut rien dire. Un lot de copropriété est par définition composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Dans une copropriété, le sol est toujours une partie commune.

Par Henriri

Hello !

Dumon le propriétaire d'une partie du terrain commun à usage privatif n'est pas le propriétaire du lot bénéficiant de la jouissance exclusive de cette partie commune, mais c'est le syndicat de copropriétaires. Envisager une construction* (respect des règles d'urbanisme) ne pourrait se faire qu'avec l'autorisation de ce syndicat (dont modification de son règlement)... à son bénéfice... et au détriment du copropriétaire en question alors que le règlement de copropriété lui garantit la jouissance exclusive de cette espace non bâti !

* sans compter le volet technique d'un tel projet en terme de servitudes, et aussi de probable dévalorisation de la copropriété...

A+

Par dumon2022

Merci avec cette information nous notons que nous sommes dans notre bon droit.
Il faudrait un vote à l'unanimité des copropriétaires et bien sûr comme nous sommes contre ils ne peuvent pas. Merci car cela nous procure une vive angoisse.
Merci encore

Par Henriri

PS : oui, une partie commune à usage privatif exclusif ne donne qu'un droit de jouissance (tant qu'on est propriétaire du logement dans la copropriété), c'est un peu comme le droit de jouissance d'un locataire (tant qu'il loue)... Ces "jouisseurs" profitent de la chose mais n'ont pas le droit de la transformer.

Par dumon2022

Merci merci vous êtes un vrai soutien merci

Par Nihilscio

PS : oui, une partie commune à usage privatif exclusif ne donne qu'un droit de jouissance (tant qu'on est propriétaire du logement dans la copropriété), c'est un peu comme le droit de jouissance d'un locataire (tant qu'il loue)... Ces "jouisseurs" profite de la chose mais n'ont pas le droit de la transformer.
On n'en sait rien. En quoi consistent la copropriété et le lot en question ? Quelle est la destination de l'immeuble ? Quels sont précisément les droits des copropriétaires sur leur lot ?
Un droit de jouissance privatif sur un jardin ne donne pas un droit de construire.
Mais s'il s'agit de tout autre chose, un droit de construire n'est pas exclu d'emblée.

Par AGeorges

Dumon,

Le cas le plus classique est celui d'un propriétaire du Rez-de-Chaussée qui possède un droit de jouissance exclusive sur le bout de terrain commun qui est devant son appartement.
Et ce copropriétaire veut construire une véranda ou une extension de son appartement sur ce bout de terrain.

Ce qui vous a été dit, notamment par Henriri est parfaitement juste si vous êtes dans ce cas.

Pouvez-vous confirmer ?

Par dumon2022

Monsieur un des copropriétaires a une parcelle de terrain dont il a la jouissance exclusive il a demandé un permis de construire alors que nous n'avons pas fait de réunion pour lui accorder l'autorisation nous sommes contre cette construction qui va dévaloriser notre part de copropriété elle va créer une petite maison directement face à notre appartement qui lui-même a un morceau de terrain à usage exclusif merci merci

Par AGeorges

Bonsoir Dumon,

Pour répéter ce qui a été dit et qui s'applique si vous êtes dans une copropriété normale, par exemple, comme vous avez dit avec des bouts de jardin en jouissance exclusive qui sont attachés aux appartement du Rez-de-Chaussée :

Avoir une jouissance exclusive NE PERMET pas de construire sur le bout de terrain. Ce bout de terrain APPARTIENT au Syndicat et donc à TOUS les copropriétaires ENSEMBLE.

Il est toujours possible de dire que l'on va demander un PERMIS de CONSTRUIRE, mais celui-ci, soit ne sera pas

accordé par la Mairie dans les conditions que vous avez données soit pourra être annulé.

Pour être autorisé à construire, il faut :

1. Rédiger une Résolution pour une assemblée générale,
2. Demander ainsi l'autorisation qui doit être acceptée en principe selon les règles de la double majorité (...)

Par yapasdequoi

Le sol est une partie commune dont l'ensemble des copropriétaires sont propriétaires en indivision.
Admettons que ce monsieur construise cette maison... elle deviendra une propriété indivise de tous les copropriétaires !

Le permis ne s'occupe pas du droit des tiers. Il ne faut pas contester le permis, mais contester la propriété du sol sur lequel est édifié cette construction.

Prenez un avocat pour bloquer les travaux dès que possible.

Par AGeorges

Un peu plus juridiquement :

La Cour de cassation rappelle que le constructeur de bonne foi au sens de l'article 555 du Code civil s'entend par référence à l'article 550 du même Code et concerne le propriétaire qui possède un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Dans votre situation, il sera possible de faire construire la maison, mais si votre Syndicat ne vote pas l'autorisation, alors vous pourrez la faire démolir.

Par Nihilscio

Avec aussi peu d'information, difficile de dire si un copropriétaire a le droit de construire et s'il l'a, à quelles conditions.

Dans le silence du règlement de copropriété, le droit de construire un bâtiment nouveau est un droit accessoire aux parties communes (article 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). L'octroi du droit de construire est un acte de disposition qui se vote en assemblée générale à la majorité de l'article 26.

A supposer qu'un copropriétaire obtienne de l'assemblée générale un droit de construire, si le projet de construction porte préjudice à un autre copropriétaire, ce dernier a une action contre le premier pour faire interdire la construction ou obtenir des dommages et intérêts en compensation.

Admettons que ce monsieur construise cette maison... elle deviendra une propriété indivise de tous les copropriétaires ! Non, ce monsieur en serait propriétaire mais il pourrait être obligé de démolir sa construction.

L'article du code civil qui s'applique en l'espèce n'est pas le 550 mais le 555.

Par AGeorges

Bonjour Robot,

L'article du code civil qui s'applique en l'espèce n'est le 550 mais le 555.

Votre caméra de lecture a mal fonctionné, l'article 555 est bien cité en premier. C'est la Cour de Cassation qui a souhaité définir ce qu'il fallait entendre par "propriétaire" en faisant référence à la définition donnée par le 550.

Demandez à votre concepteur de mieux régler votre module de lecture, cela vous évitera des interventions inutiles.
Merci.

Par Nihilscio

Salut Ducon.

Je crois que vous n'avez rien compris, une fois de plus.

Si ce copropriétaire obtient explicitement de l'assemblée générale un droit de construire, il est propriétaire de ce droit au titre de l'article 550 du code civil. Il a alors le droit de construire et la construction lui appartient.

On n'a pas besoin de jurisprudence, surtout quand la référence de l'arrêt n'est pas donnée. Cela vous donne l'impression d'être savant mais ce n'est qu'une impression. En fait vous êtes complètement à côté de la plaque comme d'habitude.