Droit immobilier - jouissance perpétuelle

Par Mymy

Bonjour,
Dans le règlement de copro de mon immeuble il est noté que "les garages auront la jouissance exclusive et à perpétuité de la cour située entre ces garages et la construction principale."
Est-ce que cette règles est compatible avec le droit général, notamment son caractère perpétuel?
En vous remerciant par avance!

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est compatible. La mention de la "perpétuité" est un peu superflue, car on peut modifier un règlement de copropriété.

Mais il n'y a pas de mal à accorder la jouissance exclusive d'un espace commun aux propriétaires de certains lots.

Par Mymy

Merci de votre retour
mais est-ce que la jouissance exclusive est encadrée.
Dans ce cas précis, la cour est sous les balcons des habitants.
Les 8 garages sont en train d'être achetés par un seul propriétaire. Lui sera-t-il possible de faire ce qu'il veut de la cour, en l'occurence y mettre des véhicules en plus de ceux qui seront garés dans les garages?
Par ailleurs dans ces cas, le propriétaire des garages n'est pas un habitant, ce qui risque d'entrainer des nuisances importantes pour les habitants. Y-a-t'il un recours quelconque pur empêvher

---
Par isernon

bonjour,

il a été jugé à plusieurs reprises depuis un arrêt de principe du 4 mars 1992 que le droit de jouissance exclusive d'une partie commune a un caractère perpétuel.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

La seule chose qui encadre l'usage qui est fait de cette cour est votre règlement de copropriété. "Jouissance exclusive" veut dire que les copropriétaires concernés font ce qu'ils veulent dans ces parties communes, y compris y garer leur véhicules ou y installer leur mobilier de jardin. Même s'il n'y a qu'un seul copropriétaire, il est libre de jouir de cette cour à sa guise. Sauf bien sûr, limites posées par le règlement.

Le RP peut prévoir que la cour devra rester dégagée

S'il cause des nuisances, on en reviendra au régime "classique" des troubles de voisinage.

Par Mymy

Merci beaucoup pour votre retour.
Une autre question : les garages ont été vendus directement à une seule personne sans que la vente ait été rendue "publique". Les habitants de la copro n'ont donc pas accès à l'achat de garage. Est-ce normal?
en l'occurence l'acheteur est l'école primaire / lieu de culte qui se trouve juste à côté. (ouvert tous les jours avec de nombreuses arrivée / départ dans la journée de véhicule)
Les garages vont servir à cette école.
Cela dévoie quelques peu le sens de "copropriété" dans la mesure ou ces garages deviennent une extension de la propriété adjacente, avec les problèmes de voisinage à la clé (qui ont déjà commencé).
Que peut-on faire pour éviter les nuisances et la dégradation de la relation avec le voisinage?

Par isernon

il me semble qu'il existe un droit de préemption de copropriétaires en cas de vente de lots de parking ou de garage dans une copropriété.

voir l'article 8.1 de la loi 65-557, il faut que ce soit mentionné dans votre R.c.

Par janus2

Dans le règlement de copro de mon immeuble il est noté que "les garages auront la jouissance exclusive et à perpétuité de la cour située entre ces garages et la construction principale."

Bonjour,
Etrange, des garages qui ont la jouissance de quelque chose...

Par Mymy

pas de clause de vente prioritaire aux habitants pour les garages.
il ne reste plus qu'à modifier le réglement de copro. je lis sur internet que pour l'utilisation des parties communes, il faut une double majorité au sens de l'article 26.
est-ce que si on obtient cette double majorité on peut modifier les termes "jouissance exclusive et perpétuelle" de la cour?

Par Nihilscio

Bonjour,

Un tel droit étant réel et perpétuel (cass. civ3, 04/03/1992, n° 90-13.145), il ne peut être retiré contre le consentement de son détenteur. C'est en fait un droit de propriété similaire à un usufruit qui ne prendrait jamais fin.

Par Mymy

Merci à tous pour tous ces renseignements!