Droit de jouissance privatif d'une partie commune

Victor Poux

Doctorant contractuel

14-07-2014

Le droit qui régit les copropriétés des immeubles bâtis, via la loi du 10 juillet 1965, n'est pas dénué de complexité tant sur des considérations théoriques que pratiques. La distinction, opérée par la loi, entre partie privative et partie commune peut être source de difficultés. Ces difficultés se retrouvent notamment lorsqu'il est question des droits individuels des copropriétaires et plus particulièrement de droit de jouissance privatif perpétuel sur les parties communes. À ce titre, l'arrêt de la cour d'appel de Lyon en date du 20 Mai 2014 est un exemple saisissant.

Dans l'affaire présente, deux copropriétaires d'un immeuble bâti possèdent, selon l'état descriptif de division, une jouissance privative des parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre du palier des deux lots. Cette jouissance était particulière puisque devant être exercée selon les conditions définies par le règlement de copropriété. Cela est dû au fait que le palier possède un accès aux combles et aux greniers devant être empruntable par l'ensemble des copropriétaires. Il semblerait que les deux copropriétaires aient bloqué cet accès en fermant à clef la porte. Ayant violé le règlement, le syndic de copropriété agit à l'encontre des deux copropriétaires pour jouissance non conforme. Le juge du tribunal de grande instance de Lyon déboute le syndic de sa demande, lequel interjette appel de cette décision.

L'appelant, se fondant sur le règlement de copropriété, soutient que le palier est une partie commune dont le droit de jouissance privatif qui la grève ne permet pas de s'opposer au libre accès des combles et greniers. Les défendeurs arguent pour leur part que le droit de jouissance privatif existant sur les parties communes est un droit réel et perpétuel. Ce dernier serait, dès lors, privé de sa substance exclusive si ce droit doit être concilié avec un droit de passage, qui plus est général et permanent. Les juges de la cour d'appel vont néanmoins suivre les prétentions du syndic de copropriété et reconnaître que la jouissance privative doit se faire conformément aux conditions prévues par le règlement de copropriété. Dès lors, le refus des deux copropriétaires de permettre l'accès aux combles et greniers par l'ensemble des copropriétaires est qualifié par la cour d'appel de Lyon de trouble de jouissance ouvrant droit à réparation.

Toutefois, le fait de faire coexister un droit de passage et un droit de jouissance privatif n'entraîne-t-il pas une désubstantialisation de ce dernier et une réelle difficulté pour les juges ?

Dans la pratique, les cas de droits de jouissance perpétuel sur les parties communes ne sont pas rares, ils sont même plutôt communs lorsqu'il s'agit d'une place de stationnement ou d'une cour. La

nature juridique de ce droit a posé des difficultés à la doctrine suite aux jurisprudences successives de la Cour de cassation qui ont qualifié ce droit de droit réel perpétuel (Cass. civ. 3^e, 4 mars 2012 : n° 90-13145 ; Cass. civ. 3^e, 17 juin 1997 : n° 96-10506). Si des auteurs ont songé à les qualifier de droits réels démembrements ou de servitudes, il semblerait bien qu'il s'agit ici d'un droit *sui generis* qui ne peut être rattaché à aucune autre notion connue en droit des biens. Hormis la difficulté de qualification, élément demeurant plus théorique que pratique, les droits de jouissance perpétuelle existant sur les parties communes peuvent être facteur de situations délicates. Dans un tel cas, les juges se réfugieront souvent derrière le règlement de copropriété. Dans le cas présent, c'est par une interprétation du règlement de copropriété que les juges vont statuer en faveur du syndic. Ainsi, selon l'article 8 de la loi du 10 Juillet 1965, c'est par le règlement conventionnel de copropriété qu'est fixée l'étendue de la jouissance, tant sur le plan privatif que commun. En l'espèce, le règlement impose un exercice particulier de la jouissance privative qui se traduit par l'obligation de conserver un accès aux combles et greniers. C'est donc dans une totale logique juridique que les juges ont sanctionné une violation du règlement de copropriété qu'ils qualifièrent de trouble de jouissance.

On ne peut donc que difficilement contester le jugement rendu par les juges d'appel. Même si le respect des règlements est, dans le cadre du droit de copropriété, d'une importance capitale, il faut cependant constater que règne dans l'application de cette règle une certaine incohérence. Il paraît en effet difficile de pouvoir concilier un droit de passage dont l'essence est d'être permanent et général avec un droit de jouissance privatif. Si l'on suit les écrits de Pothier « propre et commun sont contradictoires », ainsi le droit de jouissance exclusif qui peut exister sur une partie commune se caractérise par son exclusivisme. Cet élément est la substantifique moelle qui donne à une jouissance son caractère privatif. Il est dès lors loisible de constater qu'en obligeant un copropriétaire à ne pas interdire l'accès aux combles et greniers on vide le droit de ce qui le caractérise. Le rédacteur d'un règlement de copropriété se voit donc doter d'une grande liberté d'action lui permettant de déterminer et délimiter la jouissance des parties privatives. Le règlement va donc déterminer la puissance de l'exclusivisme du copropriétaire. Avec cette jurisprudence, il est rappelé que le copropriétaire n'est pas, de fait, un propriétaire exclusif de la partie commune.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ., sect. B, 20 Mai 2014, n° 12/06326