

## Conditions de cession d'un droit de jouissance privatif

dimanche 9 février 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 9 février 2014).

Le droit de jouissance privatif d'une partie commune, attaché par le règlement de copropriété à un lot, ne peut être cédé en tout ou partie au propriétaire d'un autre lot qu'avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

Il n'est pas rare qu'un lot de copropriété se voie attribuer par le règlement de copropriété un droit de jouissance privatif sur une partie commune tel un jardin en rez-de-chaussé.

La Cour de cassation a validé cette pratique en qualifiant le droit ainsi créé de "droit réel perpétuel, accessoire du lot privatif" (Civ. 3e, 4 mars 1992, n° 90-13.145). Elle a également précisé que ce droit réel pouvait être acquis par usucapion (Civ. 3e, 24 oct. 2007, n° 06-19.260).

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation se penche sur les conditions de cession de ce droit de jouissance.

En l'espèce, un copropriétaire entendait obtenir la réalisation forcée d'une vente portant sur le seul droit de jouissance affecté à un autre lot de copropriété que le sien. Il est débouté de sa demande par la cour d'appel en raison de l'absence d'accord préalable du syndicat.

Le pourvoi se fondait sur la nature du droit de jouissance exclusif. Il faisait valoir qu'étant un droit réel et perpétuel, ce droit était librement cessible à un autre copropriétaire sans nécessiter aucune autorisation ou notification préalable.

Cette argumentation, qui occulte le caractère accessoire au lot du droit de jouissance exclusif, n'emporte pas la conviction de la Cour de cassation. L'arrêt d'appel est confirmé au motif que le droit de jouissance privatif d'une partie commune, attaché par le règlement de copropriété à un lot, ne peut être cédé en tout ou partie au propriétaire d'un autre lot qu'avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

Ce que rappelle la Cour de Cassation, et ce en d'autres termes, c'est que le droit de jouissance privatif d'une partie commune, lorsqu'il est attaché à un lot, constitue un accessoire de ce lot. Composante du lot de copropriété, il ne peut être aliéné séparément, sauf à obtenir à l'autorisation du syndicat.

Attention, cette solution sera différente lorsque le droit de jouissance est autonome. Dans ce cas, le droit réel devrait être librement cessible. Cette hypothèse peut notamment se rencontrer lorsque le titulaire du droit est un tiers non copropriétaire, possibilité admise par la Cour de cassation (Civ. 3e, 2 déc. 2009, n° 08-20.310).

**[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 17 décembre 2013 n°12-23670](#)**