

Même si un copropriétaire a l'usage exclusif d'un jardin, il doit avoir l'accord de la copropriété avant d'y construire quoi que ce soit : la Cour de cassation l'a rappelé le 23 janvier 2020.

Dans les faits, l'habitant du rez-de-chaussée d'une copropriété estimait qu'il pouvait construire librement dans son jardin. En effet, il a rapporté à la Cour de cassation le fait que son acte d'achat mentionnait « un appartement au rez-de-chaussée avec jouissance privative d'une parcelle ». Ladite parcelle était un jardin.

A l'appui de sa demande il a invoqué la loi de 1965 régissant les copropriétés qui dispose que « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ».

Selon lui, comme son jardin était une partie privative, il n'avait donc pas d'autorisation à demander aux autres copropriétaires.

La Cour de cassation n'a pas fait droit à ses prétentions et a estimé que celui qui a la jouissance exclusive ou privative d'un bien immobilier sans en être le propriétaire – l'habitant n'est en effet que copropriétaire – ne devait pas effectuer de travaux sans autorisation des autres copropriétaires.

En somme, ce n'est pas parce-que ce copropriétaire a la jouissance exclusive et qu'il est le seul utilisateur de ce jardin, que cela le dispense de l'autorisations des autres copropriétaires.

Cet habitant doit donc obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires qui aura tout à fait le droit de refuser une telle construction. L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en l'espèce, prononcer la démolition de ladite construction qui a été faite sans leur accord.