



Jouissance d'un espace commun

Par **BenAnnecy74**, le **28/11/2017** à **15:38**

Bonjour,

Président d'une crèche, je souhaiterais que la structure puisse avoir la jouissance durant la journée (9h-18h) d'un espace commun non utilisé par les copropriétaires. Cette demande, votée en assemblée générale, doit-elle faire l'objet d'une modification du règlement de copropriété ou peut-elle être simplement votée lors de l'AG, et si oui quel type de majorité doit-elle faire l'objet? (Le syndic m'a parlé de l'unanimité de l'article 26, mais est-ce réellement le cas pour cette demande? La double majorité n'est-elle pas plus adaptée à ce cas?)

Merci d'avance pour votre réponse

Par **amajuris**, le **28/11/2017** à **18:45**

bonjour,

si la crèche fait partie de votre copropriété et qu'elle appartient à un copropriétaire, cela correspondrait à une demande d'usage privatif d'une partie commune par un copropriétaire qui se vote à la double majorité de l'article 26.

ce droit de jouissance privative peut être nominatif et attribué à un copropriétaire (droit personnel), soit rattaché à un lot (ce droit est alors permanent et transmis avec le lot). par contre si votre crèche ne fait pas partie de la copropriété, je ne connais pas la réponse. est-ce qu'un bail de location serait une solution, le syndicat des copropriétaires étant le bailleur.

dans ce cas, l'article 24 semble suffisant (arrêt cour de cassation 09-13090) mais en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des copropriétaires, l'unanimité devient

alors nécessaire.
salutations

Par **BenAnnecy74**, le **28/11/2017** à **20:11**

Bonsoir,

Tout d'abord, un grand merci pour votre réponse rapide.

La mairie est propriétaire des locaux de la crèche et nous donne les pleins droits concernant ce projet.

Concernant l'unanimité, dans quelle mesure serait-ce une atteinte à la destination de l'immeuble? (l'immeuble est de type résidentiel sans aucun local commercial). La jouissance de cet espace nécessiterait en outre la condamnation d'un local à poubelle désaffecté.

Pour ce projet de jouissance, la différence entre la double majorité et l'unanimité est de taille, sachant que deux copropriétaires sont contre le projet, mais qu'ils ne représentent que 10% de tantièmes.

Merci d'avance pour votre réponse