



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

parties communes

Question écrite n° 90306

Texte de la question

M. Stéphane Saint-André attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le règlement des charges d'entretien des jardins privatifs. La loi précise que les charges d'entretien des ascenseurs ne sont payées que par ceux qui sont aux étages. La loi est plus confuse s'agissant des jardins. D'ailleurs, comme en pareil cas, les contentieux sont nombreux. Ils sont considérés comme des parties communes de la copropriété et sont repris dans les charges locatives car ce droit de jouissance exclusive n'est pas un droit de propriété. Cependant la cour d'appel d'Aix-en-Provence a récemment précisé que la taille et le remplacement des arbres de haute futaie implantés dans un jardin à usage privatif sont pris en charge par la copropriété alors que l'arrosage, qui relève de l'entretien courant, est à la charge de l'utilisateur du jardin. Il lui demande s'il est envisagé de préciser ces charges ou de faire supporter la totalité des charges aux copropriétaires des rez-de-chaussée qui en ont l'usage exclusif. Ce serait une mesure de justice puisque les propriétaires des rez-de-chaussée ne payent pas l'entretien des ascenseurs.

Texte de la réponse

Il convient tout d'abord de rappeler le statut des jardins « privatifs » en copropriété et de la répartition des charges d'entretien les concernant. Le règlement de copropriété peut prévoir leur statut, leurs conditions d'accès, l'exclusivité de leur usage ainsi que la répartition des charges de leur entretien. En l'absence de telles dispositions, ils sont réputés parties communes en application des dispositions de l'article 3 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ensuite, le droit de jouissance exclusif n'est pas automatique. Il doit être, soit prévu par le règlement de copropriété, soit attribué à la suite d'une décision d'assemblée générale prise à la double majorité de l'article 26. Il peut également être, soit attribué nominativement à un copropriétaire (dans ce cas ce droit est personnel et ne peut être transmis), soit rattaché à un lot (dans ce cas, le droit est transmis avec le lot en cas de vente, décès ou succession). La remise en cause de ce droit est impossible sans l'accord de son bénéficiaire. Pour autant, le bénéficiaire ne peut user de son droit que dans certaines limites son utilisation doit être conforme à la destination de l'immeuble, ne pas créer de nuisances vis-à-vis du voisinage et la réalisation de travaux nécessite toujours l'accord des autres copropriétaires. S'agissant de la répartition des charges d'entretien de ces jardins, si elle n'a pas été prévue dans le règlement de copropriété ou que le règlement de copropriété ne met pas à la charge du copropriétaire titulaire du droit de jouissance exclusive des frais d'entretien spécifiques, elle obéira alors aux dispositions générales de répartition des charges de l'article 10, alinéa 2, de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, qui dispose « (Les copropriétaires) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. ». Néanmoins, les modalités de répartition des charges afférentes aux jardins à jouissance exclusive ne peuvent être alignées sur celles des ascenseurs. En effet, les jardins sont des parties communes alors que les ascenseurs sont des équipements communs, pour lesquels les copropriétaires, en application de l'alinéa 1 de l'article 10, doivent participer aux charges en fonction de l'utilité que ces équipements présentent à l'égard de chaque lot qui

résultent pour ces derniers. Cette répartition résulte des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965. De ce fait, la demande de modification de la législation en vigueur ne saurait être favorablement accueillie. La jouissance exclusive d'un jardin n'étant pas automatique, l'assemblée générale de la copropriété conserve la possibilité de définir, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (double majorité de l'article 26 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965), des modalités particulières de répartition des charges d'entretien des jardins à jouissance exclusive.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Saint-André](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (9^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90306

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 octobre 2015](#), page 7851

Réponse publiée au JO le : [5 janvier 2016](#), page 202