

## Parties privatives et communes

La copropriété est divisée en lots comportant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

### Champ d'application

La définition du champ d'application entraîne plusieurs conséquences.

Le statut de la copropriété ne concerne que les immeubles achevés et ne s'applique donc pas pendant la période de construction.

**Le statut de la copropriété doit s'appliquer à tous les lots (y compris ceux qui ne sont pas encore construits), dès lors qu'un bâtiment est achevé. Les propriétaires de lots "transitoires" doivent donc payer leur quote-part de charges même si tous les immeubles ne sont pas encore totalement achevés. (Cour de cassation, arrêt du 30/6/98)**

Le statut de la copropriété ne s'applique pas aux immeubles qui ne comptent que des parties privatives ou que des parties communes.

L'immeuble doit être divisé en lots de propriété entre au moins deux personnes. Ce qui exclut les immeubles en indivision ou ceux qui font l'objet d'un simple droit de jouissance.

**La mise en copropriété est également interdite quand elle aboutit à créer des locaux d'habitation inférieurs à 14 m<sup>2</sup>.**

La définition des parties privatives et des parties communes est fixée par le règlement de copropriété. A défaut, elle est définie par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

### Parties privatives

Les parties privatives d'un immeuble en copropriété sont en principe les parties dont un copropriétaire possède l'usage et la propriété exclusives.

**Outre l'intérieur des locaux concernés, sont généralement considérées comme parties privatives les fenêtres, volets et balcons, les cloisons qui ne font pas partie du gros oeuvre, les revêtements de murs et des sols, les dépendances annexes (grenier, combles, caves), les éléments d'équipements.**

**Dans certaines copropriétés, le gros oeuvre des balcons peut être considéré comme partie privative.**

**Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives, et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.**

Chaque copropriétaire dispose librement de ses parties privatives et des parties communes à condition qu'il ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

**En principe, la destination de chaque lot (habitation, commerce, bureaux) ne peut être modifiée. Mais les tribunaux admettent aujourd'hui une modification de destination sous réserve que cette modification ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination générale de l'immeuble.**

Le règlement de copropriété ne peut limiter l'exercice de ces droits.

**Exemple classique : un copropriétaire peut faire construire une mezzanine ou un escalier intérieur dans sa partie privative à condition de ne pas toucher à l'aspect extérieur de l'immeuble, ni aux parties communes. Ce qui n'est pas le cas, par exemple, s'il réunit deux appartements par un escalier...**

En cas de besoin et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, un copropriétaire ne peut s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux décidés par l'assemblée générale.

**Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.**

## **Parties communes**

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, qui les possèdent donc en indivision.

A défaut de clause contraire ou en cas d'ambiguïté du règlement de copropriété, l'article 3 de la loi considère comme parties communes : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès; le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun (ascenseur, systèmes de chauffage ou de climatisation, antennes collectives, boîtes aux lettres, interphones, compteurs, etc.), y compris les parties de canalisations qui traversent des locaux privatifs; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les locaux des services communs; les passages et corridors.

## **Droit de jouissance**

Le règlement de copropriété peut aussi prévoir qu'un copropriétaire bénéficie d'un droit de jouissance exclusif et privatif sur une partie commune. Exemple classique : un jardin affecté à un lot du rez-de-chaussée ou une terrasse affectée à un lot du dernier étage.

**Dans ce cas, ce droit de jouissance est un élément accessoire et perpétuel de sa partie**

**privative, droit qu'il ne peut vendre ni louer séparément.**

En principe, la copropriété devra alors assurer à ses frais l'entretien et la conservation de cette partie commune, notamment en ce qui concerne le gros oeuvre.

**Mais le règlement de copropriété peut prévoir des dispositions différentes en mettant ces dépenses à la charge du titulaire.**

## Répartition

A défaut de clause contraire ou en cas d'ambiguïté du règlement de copropriété, la quote-part des parties communes affectée à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à la valeur totale de toutes les parties privatives (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). La loi Renouvellement et Solidarité Urbains impose, dans les règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002, l'indication de la méthode de calcul des quote-parts de parties communes et de la répartition des charges.

**Exemple : un copropriétaire possède un lot privatif d'une valeur de 100 alors que la valeur totale des parties privatives est égale à 1000. Sa quote-part de parties communes sera de 10%.**

**Cette disposition n'étant pas d'ordre public, la quote-part d'un copropriétaire peut être différente de la valeur relative de son lot. Mais dans tous les cas, sa contribution aux charges, elle, devra respecter ce principe de proportionnalité.**

**Certaines parties communes peuvent faire l'objet d'une répartition spéciale entre les seuls copropriétaires concernés. Exemple classique : les parties communes des parkings peuvent n'être réparties qu'entre les copropriétaires qui en possèdent un.**

Lors de l'établissement de la copropriété, la valeur de chaque partie privative est calculée en fonction de sa consistance, de sa superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

**On pourra ainsi tenir compte non seulement de la surface mais aussi de la nature du bien et des locaux annexes (cave, balcons, etc.), de la hauteur sous plafond, de l'étage, etc. Mais non pas de la destination du lot (habitation, commercial ou professionnel).**

La quote-part des parties communes est établie une fois pour toutes lors de la mise en place de la copropriété. Elle figure dans "l'état descriptif de division" publiée au bureau des Hypothèques et ne peut être modifiée ensuite qu'à l'unanimité des copropriétaires.

## Usage

Sous réserve de respecter le droit d'usage des copropriétaires, le règlement de copropriété peut instaurer certaines restrictions.

**Exemples classiques : interdiction de déposer des objets dans les locaux communs, d'étendre du linge aux fenêtres, de stationner dans la cour, etc.**