

## DEUXIÈME PARTIE

---

### "PARTIES PRIVATIVES" ET "PARTIES COMMUNES"

---

#### I - DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

---

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les carrelages, dallages et, en général, tous revêtements ;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes") ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres et des balcons particuliers ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures, les radiateurs et installations privatives de chauffage central ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets ;
- les installations de la cuisine, éviers, etc... ;
- les placards et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre,

les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses et balcons.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des celliers sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

## II - DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et des cours ;
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- les murs et autres éléments de clôture ;
- le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- les souches des cheminées ;
- les greniers situés sous le toit qui ne sont pas destinés à un usage privatif ;
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

- les descentes, couloirs et dégagements communs, les locaux des compteurs et des branchements d'égouts ;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

#### Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un corps de bâtiment ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parties communes ;
- le droit d'affouiller de telles cours ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

=+=+=+=+=+=+=+=