

---

# Les combles d'un bien en copropriété : partie commune ou partie privative ?

Publié le 03/05/2016



*Les combles d'un bien immobilier en copropriété sont-elles des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ? Lorsque la nature commune ou privative des combles est mentionnée dans le règlement de copropriété de l'immeuble, la question est...*

Les combles d'un bien immobilier en copropriété sont-elles des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ? Lorsque la nature commune ou privative des combles est mentionnée dans le règlement de copropriété de l'immeuble, la question est tranchée. En revanche, si le règlement est muet ou pas clair sur ce point, il peut être délicat de savoir à qui elles appartiennent.

## **A qui appartiennent les combles lorsque rien n'est précisé dans le règlement de copropriété ?**

Lorsque la qualification des combles ne résulte pas clairement du règlement de copropriété, voire des indications de l'état descriptif de division, c'est aux tribunaux de décider à qui elles appartiennent.

## **Combles, partie communes ou privatives : comment décident les tribunaux ?**

Les tribunaux doivent procéder à cette qualification, en considération du règlement de copropriété et de la configuration des lieux.

Si un seul copropriétaire a accès aux combles (exemple : trappe unique dans son propre appartement ...), celui-ci, peut, sous conditions, considérer les combles comme sa partie privative. L'accès aux lieux s'avère donc très important.

Cependant, il faut faire bien attention : pour que les combles constituent une partie privative, la notion d'accès exclusif doit être bien comprise. Ce n'est pas parce qu'il a un accès exclusif qu'elles pourront être considérées comme privatives. En effet, il faut en plus que le copropriétaire en ait

---

l'usage exclusif. Ainsi, lorsqu'ils permettent l'accès à sa toiture (pour son entretien...), abritent un élément d'équipement commun ou si la trappe d'accès ne se situe pas dans l'appartement les combles sont considérées comme partie commune.

En conclusion, en l'absence de dispositions particulières du règlement de copropriété, il résulte de la jurisprudence que la disposition des combles est importante. Cependant, ce critère n'est pas unique.

**(C) Photo : Fotolia**