
Que veut dire « partie commune » et « partie privative » ?

Publié le 02/08/2016



Alors qu'une partie commune est affectée à l'usage de tous les copropriétaires, une partie privative est réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Alors qu'une partie commune est affectée à l'usage de tous les copropriétaires, une partie privative est réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Que veut dire « partie commune » et « partie privative » ?

Partie commune

Une partie commune est la partie d'un bâtiment et d'un terrain **affectée à l'usage ou l'utilité de tous ou de certains copropriétaires**. Sont réputées parties communes, sauf indication contraire du règlement de copropriété :

- les fondations, les toitures, les murs porteurs, le gros œuvre des planchers en dessous des parquets, les escaliers, la charpente ;
- les ascenseurs, le chauffage central, le vide-ordures, les antennes de télévision collectives, les canalisations, la tuyauterie ;
- la loge de la concierge, le local poubelle, le local à vélos-poussettes ;
- les entrées, les couloirs, les jardins, les toits-terrasses, les balcons etc.

Partie privative

Une partie privative est la partie des bâtiments ou du terrain réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. En règle générale, sont classés dans les parties privatives, les éléments suivants :

- les parquets, dallages et autres revêtements de sol ;
- les plafonds ;
- les cloisons intérieures (hors murs porteurs) ;
- les portes intérieures, les portes palières ;
- les placards et penderies
- Les cloisons ou murs séparant deux lots non compris dans le gros œuvre sont en principe

mitoyens.

Le règlement de copropriété peut prévoir d'autres dispositions.

Il peut être également prévu un droit de jouissance exclusif pour une partie des parties communes : par exemple les copropriétaires de l'immeuble ont la jouissance exclusive et privative de la terrasse ou du jardin donnant dans leur appartement.

Quels sont les droits et obligations des copropriétaires ?

Sur les parties privatives ?

Tout copropriétaire a le droit d'utiliser son lot comme il le souhaite. Mais, il doit l'utiliser conformément à la destination de l'immeuble. Par exemple, il peut aménager son intérieur tel qu'il le désire.

Qu'est-ce que la destination de l'immeuble ?

La destination de l'immeuble désigne l'usage affecté à l'immeuble : exclusif d'habitation, mixte (commercial et habitation ; professionnel et habitation ...) etc. Les travaux envisagés doivent être conforme à cette destination. Dans le cas contraire, des autorisations sont à prévoir.

Exemple : des travaux réunissant deux lots de copropriété par percement d'un plafond. Ces travaux peuvent être contraires à la destination de l'immeuble si la réunion de ces lots fait passer l'immeuble dans la catégorie des immeubles de grande hauteur (Cass. 3e civ. 13 sept. 2005).

Comment connaître la destination de l'immeuble ?

La destination est en principe indiquée dans le règlement de copropriété. Si aucune mention n'y figure, plusieurs autres facteurs contribuent à définir la destination comme la situation de l'immeuble, les caractéristiques de construction, le niveau de confort, l'historique de l'immeuble, etc.

Le copropriétaire doit respecter la destination des parties privatives. Par exemple : une clause exclusivement d'habitation bourgeoise dans le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale ainsi que l'exercice de toute profession, même libérale.

Il doit respecter également les clauses restrictives qui se trouvent dans son règlement de copropriété. Elles sont justifiées par la destination de l'immeuble . Par exemple : l'interdiction de toute activité pouvant entraîner une gêne pour les autres copropriétaires, notamment du fait du bruit ou des odeurs.

Par exemple, tout copropriétaire peut louer son lot librement (sauf, parfois, eu égard au standing de l'immeuble, le règlement interdit la location par lot séparé d'une chambre de services).

Tout copropriétaire a le droit de vendre son bien (à nouveau, sauf parfois, eu égard au standing de l'immeuble, le règlement de copropriété interdit la vente par lot séparé des chambres de services), de le donner, de le léguer.

Sur les parties communes ?

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'autres eux seulement. Chaque propriétaire utilise librement les parties communes à la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Les obligations des copropriétaires sont nombreuses et indiquées dans le règlement de copropriété. Par exemple, il est interdit de modifier ou d'annexer les parties communes sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires