

Document produit par : Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires
Document édité par : Agence Parisienne du Climat

Une copropriété se caractérise par « la répartition de la propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis entre plusieurs personnes par lot, chaque lot comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes» (art. 1^{er}, al. 1^{er}, L. 10 juill. 1965). Autrement dit, un immeuble en copropriété comprend des parties privatives dont chaque copropriétaire devient l'unique propriétaire (par exemple, un appartement, un box, une cave, etc.) et des parties communes qui appartiennent en indivision à tous les copropriétaires (par exemple, la toiture de l'immeuble, le hall d'entrée, les espaces verts, l'escalier, etc.). Cette indivision forcée se traduit par l'attribution à chaque copropriétaire d'une quote-part sur ces parties communes.

Il n'existe aucune liste légale des parties privatives et des parties communes. Le législateur a seulement créé des définitions générales : « Sont privatives les parties des bâtiments ou des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (art.2, L. 10 juill. 1965), tandis que « Sont communes 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 » (art. 3, L. 10 juill. 1965). Les rédacteurs des règlements de copropriété ont donc une grande liberté pour classer telle ou telle partie de l'immeuble dans l'une ou l'autre de ces deux catégories.

Lorsqu'une partie d'immeuble n'est pas mentionnée dans le règlement de copropriété, les juges prennent comme base de référence la notion d'usage exclusif ou commun pour déterminer s'il s'agit d'une partie privative et d'une partie commune. Par exemple, pour des combles ou des greniers, il a été jugé que s'ils ont pour fonction de permettre l'accès à la toiture ou à des éléments d'équipements communs pour en assurer l'entretien et la réparation, il s'agit de parties communes. À l'inverse, le caractère privatif des combles a été retenu si en raison de la disposition matérielle des lieux, ils sont réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, s'ils n'abritent aucun élément d'équipement commun ou si, compte tenu de la configuration des lieux, ils ne peuvent être utilisés que par le copropriétaire dont le lot en commande l'accès.

Dans certains cas, il n'est pas nécessaire de faire référence à cette notion d'usage. En effet, le législateur a fixé une liste de parties d'immeuble qui sont présumées communes si le règlement de copropriété est muet ou s'il comporte des informations contradictoires :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- Les locaux des services communs ;
- Les passages et corridors.

À noter que dans certaines copropriétés, il existe certaines parties de l'immeuble qualifiées de parties communes à jouissance exclusive. À mi-chemin entre la partie commune et la partie privative, le règlement de copropriété doit spécifiquement en faire mention et préciser les modalités de répartition des charges y afférentes.

Contactez l'ANCC : www.ancc.fr – 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris – 01 42 22 14 14 – contact@ancc.fr