

LES PARTIE PRIVATIVES ET LES PARTIES COMMUNES

Vous êtes propriétaire de votre appartement dans un immeuble en copropriété. C'est le nouveau cadre de votre vie, vous y attachez une grande importance et allez vous efforcer d'en améliorer le confort par tous les moyens à votre disposition. Mais vous ignorez souvent quels sont vos droits, vos obligations, vos charges en matière de transformation, d'aménagement, d'entretien, de réparations courantes (fuites d'eau par exemple), etc.

Pour certaines parties de votre appartement, c'est à vous qu'incombent l'initiative et les frais de travaux d'aménagement, de réfection et d'exécution (parties privatives), pour d'autres (les parties communes et les éléments d'équipement, les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble), vous devez obtenir l'accord des autres copropriétaires pour engager des travaux, conformément aux dispositions de la législation en vigueur et de votre règlement de copropriété.

C'est la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété et qui précise, notamment dans ses articles 2 et 3, les critères de qualification permettant de répartir les divers éléments de l'immeuble en parties privatives ou communes.

Cette fiche a pour but de vous préciser clairement ce que sont les parties privatives, les parties communes et les éléments d'équipement afin de vous aider à mieux connaître vos droits et vos obligations. Toutefois, les critères proposés par la loi n'étant pas impératifs, il est indispensable de se reporter au règlement de copropriété. Celui-ci peut parfois classer différemment certaines parties communes ou privatives, la classification faite dans cette plaquette n'est donc qu'indicative des solutions les plus habituelles.

LES PARTIES PRIVATIVES

Il s'agit de l'ensemble des éléments dont vous avez personnellement et individuellement la propriété et l'usage exclusifs. Toutefois, certains éléments étant intégrés en un tout, vous ne pouvez en disposer comme d'un simple objet mobilier (exemple : vous ne pouvez envisager d'emporter les châssis de fenêtres en laissant les ouvertures béantes).

Toutes suppressions et modifications de parties privatives intéressant l'aspect extérieur ou la préservation de l'immeuble ne peuvent être exécutées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour plus de compréhension et de clarté, voyons en détail quelles sont les « parties privatives » que comportent habituellement les locaux dont vous êtes propriétaire.

1) la porte d'entrée

Vous en avez l'entretien.

Vous ne pouvez pas en modifier l'aspect sans l'accord de l'assemblée.

2) l'entrée, le salon, la salle à manger ou de séjour (s'il en existe), les chambres

Les plafonds (plâtre - peinture).

Les cloisons de séparation des pièces (mais pas les gros murs).

Les revêtements décoratifs (papiers - tissus - peinture).

Les châssis de fenêtres, la vitrerie.

Les portes de communication (menuiserie et serrurerie).

Les volets - persiennes - stores - jalousies (mais attention à ne pas les modifier ou à les installer sans l'accord de l'assemblée).

Les parquets ou revêtements de sol. Certains règlements de copropriété prévoient que la substitution du revêtement d'origine par un autre (parquet ou carrelage) ne présentant pas les mêmes qualités acoustiques et pouvant provoquer des nuisances pour les voisins, nécessite une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les cheminées (mais pas les conduits).

3) la cuisine

Le plafond. Les cloisons. Les carrelages (de sol et muraux).

Les canalisations d'eau même encastrées à partir de la colonne montante ou jusqu'à la descente ménagère. Toute la robinetterie. Les siphons. La hotte (si elle existe).

4) la salle d'eau, la salle de bains, le cabinet de toilette

Le plafond - les cloisons - les carrelages.

La baignoire avec sa robinetterie et la tuyauterie.

Le lavabo avec sa robinetterie et la tuyauterie (même encastrée).

Le bidet avec sa robinetterie et la tuyauterie (même encastrée).

Le chauffe-eau (le cas échéant).

5) les w.c.

La cuvette.

Le siphon.

La chasse d'eau à partir de la colonne montante.

Les tuyauteries et canalisations jusqu'à la chute (même encastrées).

6) la cave

La porte (menuiserie-serrurerie).

Les cloisons (celles-ci sont mitoyennes avec celles de vos voisins).

7) la chambre de personnel

La porte (mais elle ne peut être changée ou modifiée sans l'accord de l'assemblée).

La fenêtre (menuiserie - serrurerie - vitrerie) et le châssis de toit (serrurerie - vitrerie) qui ne peuvent non plus être changés ou modifiés sans autorisation.

C'est à vous qu'incombe l'entretien des parties privatives, veillez-y, surveillez-en le bon état de fonctionnement, méfiez-vous de l'humidité, de la condensation, n'obstruez pas inconsidérément les ventilations, nettoyez-les régulièrement.

LES PARTIES COMMUNES

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.

Le sol

Les cours

Les parcs et jardins

Les voies d'accès (dont les escaliers)

Le gros oeuvre des bâtiments

Les coffres, gaines et têtes de cheminées

Les locaux des services communs

Les passages et corridors

Les éléments d'équipement commun

Y compris les parties de canalisations

Y afférentes qui traversent

Des locaux privés

Les parties communes spéciales sont « affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »

Les parties communes à jouissance privative « sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. »

LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN

La plupart des immeubles sont équipés d'installations qui contribuent au confort des occupants. Ce sont les éléments d'équipement. Bien qu'il s'agisse le plus souvent d'éléments collectifs, c'est-à-dire communs à tous les copropriétaires, leur utilisation est laissée aux soins de chacun des propriétaires.

Parmi ces installations, celles que l'on rencontre le plus souvent sont :

L'ascenseur

Utilisez-le pour l'usage qu'en a prévu le constructeur.

Ne surchargez pas la cabine.

Ne détériorez pas les revêtements, les peintures de la cabine, des portes.

Ne laissez pas les enfants l'emprunter seuls.

Le chauffage central

La chaudière et les installations sont la propriété commune du syndicat des copropriétaires et, pour éviter de graves perturbations pour l'ensemble de l'installation, il vous est interdit de modifier, de remplacer ou supprimer les éléments de chauffage qui se trouvent dans vos locaux et qui sont parties privatives. Ceci est la règle générale. Toutefois, certains règlements de copropriété prévoient que les radiateurs sont parties communes. Pour les travaux autorisés par l'assemblée, n'ayez recours qu'à l'entreprise qui est habituellement chargée de l'entretien de l'installation.

Les vide-ordures

Les gaines sont parties communes ainsi que les vidoirs s'ils sont collectifs ; en revanche, s'ils existent dans chaque appartement à usage individuel, les vidoirs sont des éléments privatifs. Ils doivent n'être utilisés qu'avec précaution. N'y jetez que des objets de petit volume.

L'interphone ou le portier électronique

Seul l'installateur est habilité à intervenir en cas de défectuosité.

L'antenne collective le raccordement au réseau câble

Ne faites appel qu'à l'installateur pour effectuer les raccordements individuels.

Le tapis d'escalier

La présentation des parties privatives, des parties communes et des éléments d'équipement d'un immeuble proposée dans cette plaquette, de façon simple et visuelle, ne peut rendre compte de tous les cas particuliers qui peuvent se présenter dans le domaine complexe de la copropriété.

Plusieurs sources d'information sont par ailleurs à votre disposition pour répondre de façon plus complète à vos questions.

Pour obtenir des renseignements complémentaires vous pouvez :

- vous adresser à votre gestionnaire,
- vous reporter aux textes, législatifs et réglementaires, en vigueur applicables à la copropriété :
 - la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
 - le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi précitée,
- consulter votre règlement de copropriété.