

**SYNDIC EXPERTS**

**LE**

**MAG'**

**ÉDITION N°1 - FÉVRIER 2017**

[www.SyndicExperts.com](http://www.SyndicExperts.com)

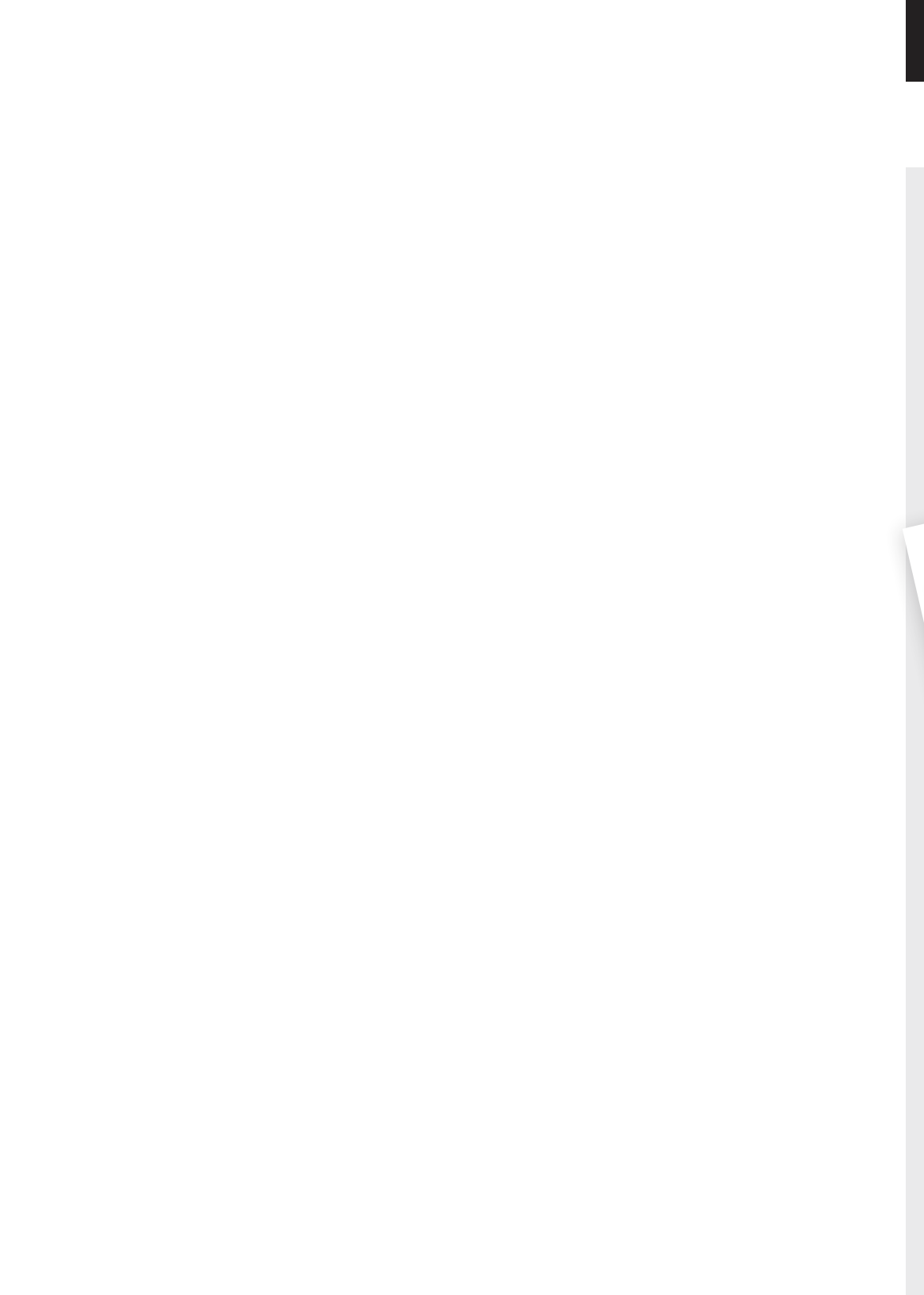
**Tout savoir  
sur les parties  
communes**

**DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIF**

**FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES**

**CONDITIONS DE JOUISSANCE  
DES PARTIES COMMUNES**

**DROITS ACCESSOIRES AUX  
PARTIES COMMUNES**



ÉDITO

## Pour vous chers copropriétaires !

Chaque trimestre, retrouvez votre magazine Syndic Experts, le mag' avec une sélection de thèmes, d'articles et de réponses de nos experts aux questions qui nous parviennent.

Pour ce premier numéro, nous avons choisi de commencer par un sujet qui vous préoccupe : les parties communes.

Vous savez que la cage d'escalier, la toiture ou encore le hall d'entrée appartiennent aux parties communes.

Mais savez vous quelles en sont les conditions de jouissance? Connaissez vous vos droits en cas d'usage abusif des parties communes, comme cela arrive souvent dans les immeubles en copropriété? Connaissez vous les conditions d'usage exclusif d'un copropriétaire sur une partie commune?

Ce magazine a pour but de vous informer sur ces sujets qui intéressent les copropriétaires, sans qu'ils n'en connaissent toujours les tenants et aboutissants.

Si vous avez des questions complémentaires sur la copropriété nous vous invitons à vous rendre sur notre site [www.SyndicExperts.com](http://www.SyndicExperts.com) ou à nous contacter directement.

Bonne lecture!

*L'équipe Syndic Experts*

# Table des matières

- P.4 à 5 **Quelles sont les conditions de jouissance des parties communes ?**
- P.6 à 7 **Usage abusif des parties communes**
- P.8 **Des exemples d'usage abusif des parties communes**
- P.9 **Cas pratique: Appropriation de parties communes**
- P.10 **Demande de travaux refusée par l'assemblée générale**
- P.11 **Le « droit de jouissance exclusif »**
- P.12 **Interdit de fumer dans les parties communes ?**
- P.13 à 14 **Dégâts provoqués par des rats dans un lot d'une copropriété**
- P.15 **Les « droits accessoires aux parties communes »**



## ARTICLE

## Quelles sont les conditions de jouissance des parties communes ?

*Dans les règlements de copropriété peuvent figurer des clauses qui fixent les conditions de jouissance des parties communes; leur justification trouvent sa source dans la destination de l'immeuble.*

### À titre d'exemples

- › Les conditions d'accès à l'immeuble, avec ses éventuelles restrictions;
- › La circulation des véhicules et stationnement dans les parties communes;
- › L'interdiction d'entreposer des objets ou matériaux;
- › L'interdiction d'étendre du linge aux fenêtres ou sur les balcons, interdiction d'entreposer des objets sur les balcons;
- › L'obligation de respecter l'aspect extérieur de l'immeuble, ainsi la pose de plaques professionnelles et la mise en place d'enseignes commerciales peuvent être réglementées.

En revanche, toutes les clauses qui ne seraient pas justifiées par la destination de l'immeuble peuvent être considérées comme « illicites ». Ainsi, une clause dans un règlement de copropriété, qui interdirait d'avoir un animal familier est réputée « non écrite » (loi du 9 juillet 1970)

Un règlement de copropriété peut comporter des dispositions sur des champs qui ne sont pas traités par la loi. Ainsi un règlement peut prévoir une procédure de conciliation en cas de litige entre copropriétaires, préalable à l'action judiciaire.



”

*Toutes les clauses qui ne seraient pas justifiées par la destination de l'immeuble peuvent être considérées comme « illicites ».*





## **Pour les principes**

- le règlement de copropriété a « force obligatoire » à l'égard des copropriétaires; de ce fait ils ont l'obligation de respecter les charges et obligations que le règlement leur impose et ils ne peuvent s'y soustraire de leur propre volonté;
- le règlement s'impose à l'acquéreur d'un bien;
- le règlement ne peut comporter aucune clause limitant le droit des copropriétaires à céder librement leur lot;
- le règlement ne peut imposer aucune interdiction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble;
- des stipulations d'un règlement sont considérées « non écrites », lorsqu'elles sont contraires aux lois intéressant l'ordre public, ou si elles comportent une restriction aux droits des propriétaires.





ARTICLE



## Usage abusif des parties communes

*Les parties communes désignent les éléments de l'immeuble qui sont affectés à l'utilité de tous les copropriétaires. Ceux-ci en jouissant donc de manière « collective », il peut arriver que certains en font un usage abusif.*

*Mais qu'est ce que l'usage abusif des parties communes ?*

Usage « par lequel une personne exerce un droit de manière malicieuse, de mauvaise foi ou en vue de nuire à autrui. » telle est la définition donnée par le Dictionnaire juridique du droit français.

Dans cet article, le propos porte sur les seules parties communes et l'application du règlement de copropriété que les juges sont amenés à interpréter en cas de litige.

Selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectés

à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou, le cas échéant, de certains d'entre eux. La jouissance des parties communes étant partagée entre tous, chacun peut en disposer et les utiliser librement à la seule condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

La règle est donc que les parties communes sont normalement utilisables par tous les copropriétaires; aucun n'a plus de droits que les autres sur ces parties de l'immeuble. Et le règlement de copropriété définit les modes d'utilisation.

Cependant, des exceptions existent : un copropriétaire peut se faire conférer un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, ainsi une terrasse, un jardin ou une cour intérieure. Cette jouissance exclusive est licite si elle est inscrite à l'origine dans le règlement de copropriété ou si elle résulte ultérieurement d'une décision de l'assemblée générale.

”

*La règle est donc que les parties communes sont normalement utilisables par tous les copropriétaires... Et le règlement de copropriété définit les modes d'utilisation.*



Par contre, si un copropriétaire ne disposant pas du droit de jouissance exclusive, s'approprié une fraction des parties communes ou l'utilise de façon abusive, cette utilisation est illicite. Quel est votre recours ?

Initialement, la situation peut être anodine, mais les relations entre voisins, ou entre résidents et professionnels, peuvent dégénérer, s'envenimer, prendre des proportions extrêmes. Et au final les personnes, devenues « parties » se retrouvent au tribunal...

Lorsque les usages abusifs persistent, que toutes les démarches amiables ont échoué, et qu'il faut saisir la justice, une action individuelle peut être introduite contre le syndicat des copropriétaires, qui doit faire respecter le règlement et le statut de la copropriété, et l'auteur du trouble. La jurisprudence considère que l'atteinte aux parties communes constitue pour chaque copropriétaire un trouble à la fois personnel et collectif.

Quand la justice a tranché, le copropriétaire fautif peut être condamné à des dommages et intérêts, à faire disparaître des éléments ou ménagements à ses frais, et à remettre les lieux dans l'état initial.



## DES EXEMPLES D'USAGE ABUSIF DES PARTIES COMMUNES

*Les objets de litiges à l'occasion d'usages abusifs des parties communes se révèlent innombrables, ils peuvent concerner les lieux d'accès, les cours, les passages et escaliers, le gros œuvre, les jardins mais aussi des éléments d'équipement commun (ascenseur...), ainsi que des locaux des services communs (loge de la concierge, réserves pour le rangement du matériel).*

## Les motifs de conflit

les plus fréquents portent sur :

- l'encombrement des lieux; des vélos et des poussettes sont laissés en nombre dans le hall rendant le passage difficile; des voitures et des deux roues sont stationnés indûment dans la cour; des marchandises ou des effets personnels sont entreposés un peu partout;
- l'accaparement d'une partie commune à des fins personnelles, ainsi un copropriétaire «annexe» le palier qui dessert deux lots pour les relier;
- la circulation abusive de clients et de fournisseurs;
- la couverture d'une partie de la cour pour installer une pièce ou un local d'activité;
- des travaux privés portant atteinte à la destination de l'immeuble ou à son aspect extérieur (par exemple des volets ou des stores différents); la création d'une tonnelle de jardin dans une cour; et de manière générale toute installation ou construction pérenne qui n'aurait pas été autorisée par une décision en assemblée générale.





## CAS PRATIQUE

# Appropriation de parties communes



*Quelles peuvent être des opérations entraînant une appropriation de parties communes ?*

*Quelles sont les règles par rapport à la copropriété pour que la transformation soit licite ?*

Des changements de configuration dans l'immeuble réalisés – et financés – par un copropriétaire ne peuvent intervenir qu'après accord de l'assemblée générale. Elles ne peuvent – ou du moins ne doivent – pas porter préjudice aux autres copropriétaires.

Exemples de travaux qui entraînent une véritable appropriation de parties communes :

- › relier deux appartements en fermant un couloir ou un palier commun,
- › utiliser un couloir pour y entreposer du matériel,
- › fermer entièrement une petite cour dont le copropriétaire a un droit d'usage exclusif,
- › installer une clôture personnelle sur un jardin commun,
- › transformer un toit terrasse en jardin suspendu privatif.

De telles opérations, quelle que soit leur ampleur, représentent une limitation de jouissance pour les autres copropriétaires. Elles doivent faire l'objet d'une résolution approuvée par l'assemblée générale. A défaut, on considère les travaux du copropriétaire concerné, comme un usage «abusif».



De tels travaux doivent être votés par l'assemblée générale selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Il est spécifié que ne rentrent dans ce cadre que les travaux conformes à la destination de l'immeuble.

Ils doivent donc être conformes au règlement de copropriété, qu'il faut modifier si nécessaire. De plus ils peuvent faire l'objet de litiges s'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires et aux modalités de jouissance de leurs parties privatives. Une belle « cause » qui peut être portée devant la justice si l'opération a été réalisée sans l'accord explicite et préalable de l'assemblée générale...



## ASTUCE

Ce trimestre, une astuce si votre demande de travaux a été refusée par l'AG

# Demande de travaux refusée par l'assemblée générale

Que faire si une demande de travaux pour un copropriétaire est refusée par l'assemblée générale ?

**Un copropriétaire veut faire effectuer des travaux affectant les parties communes (par exemple apporter des modifications au balcon ou à la terrasse) ou risquant d'avoir des conséquences sur l'aspect extérieur de l'immeuble (ainsi modifier des fenêtres ou faire poser des stores différents de ceux de ses voisins). Il propose une résolution, mais celle-ci est refusée par l'assemblée générale. Quelles sont ses voies de recours ?**

La loi du 10 juillet 1965 (article 30) prévoit que « lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b(1), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration... »

En quelque sorte la justice sert d'instance d'appel d'une décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire doit introduire une action pour autorisation judiciaire des travaux. Une telle action est soumise au délai de dix ans (en non pas de deux mois comme pour les cas ordinaires de recours contre une décision d'assemblée).

Le tribunal se prononcera en vérifiant si les travaux projetés sont conformes à la destination de l'immeuble et ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Mais si le propriétaire est trop pressé et qu'il fait réaliser les travaux sans mener une action en justice, ou avant que le tribunal ne se soit prononcé, il aura tort et peut subir une procédure menée contre lui par le syndicat des copropriétaires.



## Ce qu'il faut retenir

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b(1), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration...





## ARTICLE

# Le « droit de jouissance exclusif »

*Le droit de jouissance exclusif n'est pas un droit de propriété. Il s'agit d'un droit d'usage privatif accordé par le règlement de copropriété ou lors d'un vote en Assemblée générale.*

## **Quel est le principe?**



**Si le principe est que les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise des copropriétaires, 2 cas peuvent être distingués dans le règlement de copropriété :**

- celles dites générales, qui concernent la totalité des copropriétaires,
- les parties communes particulières à certains d'entre eux.



Cette distinction est utilisée en particulier pour les copropriétés comportant plusieurs bâtiments; pour chacun d'entre eux peuvent être définies des parties communes spéciales. Les charges afférentes sont supportées par les seuls propriétaires concernés.

En ce qui concerne l'utilisation des parties communes, le principe est que tout copropriétaire dispose d'un libre usage, à condition de respecter les droits

des autres copropriétaires et les stipulations du règlement de copropriété. Mais certains éléments peuvent être réservés à un seul ou plusieurs copropriétaires, qui disposent d'une jouissance privative. Peuvent être concernés, en particulier, une cour, un jardin ou un toit terrasse. Ce droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale. La répartition des charges tient alors compte des

éléments concernés par la jouissance privative.

La jurisprudence reconnaît le droit « réel et perpétuel » du droit de jouissance exclusif, mais il ne constitue pas un droit de propriété. Les modalités d'exercice du droit de jouissance exclusif ne peuvent être modifiées que par une décision unanime de l'assemblée générale.

Il est utile, lors d'un projet d'acquisition, de se faire préciser les choses avant la promesse de vente.



## LA QUESTION D'UN INTERNAUTE

# Interdit de fumer dans les parties communes ?

*Bonjour, depuis maintenant des années, nous subissons la fumée de cigarette de notre voisin de palier quand on sort de chez nous, dans le couloir, la cage d'escalier et l'ascenseur. Y'a-t-il une loi interdisant de fumer dans un endroit de passage d'une copropriété ? Peut-on exiger qu'il cesse ?*



## LA RÉPONSE DE NOTRE EXPERT

Bonjour,

Il est tout à fait dans votre droit de demander à votre voisin d'arrêter de fumer dans les parties communes.

En effet depuis le 1<sup>er</sup> février 2007, en application d'un décret du 15 novembre 2006 pris en application de la loi Évin, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés et couverts accueillant du public ou qui constituent des lieux de travail.

Pour les immeubles en copropriété, ces dispositions s'appliquent aux parties communes. Le site [www.tabac.gouv.fr](http://www.tabac.gouv.fr) indique que dans les immeubles relevant de la loi de 1965, « les parties telles que le hall d'entrée, les parkings, les voies d'accès, les éléments d'équipement commun tels les ascenseurs, qui ne sont ni à usage privatif, ni à usage exclusif, sont a contrario considérées comme à usage collectif. Elles rentrent donc dans le champ d'application du décret. Comme elles constituent des lieux de travail pour les gardiens d'immeuble, le personnel d'entretien, les postiers, les livreurs, les agents EDF, etc., et dans la mesure où elles sont couvertes et fermées, il est donc interdit d'y fumer en application du décret du 15 novembre 2006. »



## Ce qu'il faut retenir

*Depuis le 1<sup>er</sup> février 2007, en application d'un décret du 15 novembre 2006 pris en application de la loi Évin, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés et couverts accueillant du public ou qui constituent des lieux de travail.*





## LA QUESTION D'UN INTERNAUTE

# Qui doit payer pour des dégâts provoqués par des rats dans un lot d'une copropriété ?

Bonjour, des dégâts ont été provoqués par des rats dans un appartement d'un copropriétaire en rez-de-chaussée de notre copropriété, notamment : - sur cloisons Placoplatre - sur l'isolation entre les cloisons en Placoplatre et les murs - sur les fils électriques - et les plinthes. De plus une odeur d'urine se répand dans certaines pièces, l'appartement n'est plus occupé depuis plusieurs mois et ce, dès la découverte de présence des rats. Les rats sont parvenus jusqu'à cet appartement sous la baignoire, par la canalisation d'évacuation d'eau de la baignoire en passant par la canalisation commune de l'immeuble. Le passage a été observé par caméra, passage dû semble-t-il à un défaut d'étanchéité au niveau de la canalisation commune de l'immeuble. Ensuite, les rats ont voyagé derrière les cloisons. Notre syndic de copropriété veut décontaminer l'appartement pour cause d'insalubrité et remettre en état les cloisons, l'isolation, l'électricité, et la canalisation sous la baignoire. Selon notre syndic c'est à la copropriété de remettre en état les éléments contaminés et détériorés de l'appartement. Question : Est-ce à la copropriété de payer la facture de remise en état ? Merci d'avance de votre réponse.



## LA RÉPONSE DE NOTRE EXPERT

Bonjour,

En ce qui concerne la lutte ou les mesures de prévention contre les animaux nuisibles (rats, souris, cafards, etc.) les dispositions ordinaires sont que ce qui appartient aux parties communes dépend de la copropriété. Le syndic passe un contrat avec une société spécialisée qui met en place les dispositifs adéquats.

Si la présence de ces bêtes se cantonne aux parties privatives, c'est au propriétaire du lot de faire ce qu'il se doit (pièges à souris, etc.) et à ses frais.

Votre cas particulier est cependant complexe.

Vous signalez des rats, ce qui est rare dans les parties habitées

”

*Si la présence de ces bêtes se cantonne aux parties privatives, c'est au propriétaire du lot de faire ce qu'il se doit (pièges à souris, etc.) et à ses frais*

d'un immeuble, sauf cas de grande vétusté et insalubrité; d'ordinaire ils n'affectent que les caves et les égouts.

Il est clair que les parties communes sont concernées, ainsi vous indiquez un « défaut d'étanchéité au niveau de la canalisation commune de l'immeuble ». Les parties communes relèvent de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, et le syndic est dans l'obligation d'agir.

”

*Les parties communes relèvent de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, et le syndic est dans l'obligation d'agir.*

Vous indiquez que l'appartement « n'est plus occupé depuis plusieurs mois ». Est-il à l'abandon et ne peut-on saisir le copropriétaire pour qu'il soit concerné par l'opération ? Le syndic dispose-t-il d'éléments actuels sur la situation du copropriétaire ? Conduire une opération dans une partie privative sans que le propriétaire concerné donne son consentement est une violation de domicile punissable d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Pour la prise en charge des frais, il est clair qu'ils seront à la charge de la copropriété pour les parties communes. Si le montant du devis excède le plafond pour les dépenses décidées par le conseil syndical, une résolution d'assemblée générale s'impose (assemblée générale extraordinaire si la situation l'impose). Si la copropriété décide de prendre en charge l'intervention dans l'appartement, il faut que le texte de la résolution soit explicite et motivé, préparé avec le syndic et si besoin un avocat spécialisé.

Si la situation relève de l'insalubrité, une déclaration en mairie peut être nécessaire. Dans la capitale, la Mairie de Paris est chargée du contrôle de la salubrité des logements. Une procédure de télé-signallement facilite la collecte des informations permettant au Service Technique de l'Habitat de réaliser une enquête gratuite puis d'engager le cas échéant les procédures prévues par la réglementation.

**LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ**  
Paris.fr



**Il est aussi utile de consulter un service spécialisé, ainsi à Paris:**

**Service municipal d'actions de salubrité et d'hygiène (SMASH) (lutte contre les insectes et les rongeurs et la collecte des seringues usagées)**

11 rue George Eastman,  
75013 Paris  
Tél. 01 44 97 87 97  
Email: smash@paris.fr



ARTICLE

## Les « droits accessoires aux parties communes »

”

Ces modifications de la structure de l'immeuble sont exercées par le syndicat de copropriétaires et nécessitent un vote en assemblée générale.

*Un immeuble peut faire l'objet de modifications de sa structure, qui relèvent des «droits accessoires aux parties communes».*

**Quels peuvent être ces droits ?**



- › droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comprenant plusieurs lots constituant des parties privatives différentes;
- › droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, jardins ou parcs;
- › droit d'affichage sur une partie commune ou pose d'une enseigne;

(cette liste n'étant pas limitative).

Ces modifications de la structure de l'immeuble sont réalisées par le syndicat des copropriétaires et nécessitent un vote en assemblée générale. Les travaux d'« addition » relèvent de la majorité absolue (article 25); mais pour « l'aliénation des parties communes dont la conservation est néces-

saire au respect de la destination de l'immeuble » l'unanimité est prescrite.

Une convention précise l'importance des locaux à construire (nombre et superficie des lots) et les éléments qui les composent, ainsi que les modifications qui seront apportées dans les droits et charges des copropriétaires.

# N'ayez plus honte de dire "J'aime mon syndic"



**SYNDIC EXPERTS**  
des gestionnaires proches de vous

**Agence Paris Ouest :**

1, rue Viala  
75015 PARIS

**Agence Paris Est :**

30, rue Faidherbe  
75011 PARIS

**Agence Vincennes :**

47, avenue de Paris  
94300 Vincennes

---

Tél.: 01 45 66 66 11 - Mail: [contact@syndicexperts.com](mailto:contact@syndicexperts.com)  
Site: [www.SyndicExperts.com](http://www.SyndicExperts.com)