

Une question de frontière* ...

Un copropriétaire ignore souvent ses droits et obligations en matière de transformation, d'aménagement, ou de simple entretien de son bien.

Confronté, par exemple, à un problème de fuite d'eau ou de chauffage, il est conduit à s'interroger sur la responsabilité qui lui revient dans la charge du désordre. Peut-il prendre l'initiative d'engager des travaux de réparation ou d'aménagement ? En supportera-t-il les frais ? Doit-il avertir la copropriété par l'intermédiaire de son syndic, et obtenir l'accord préalable de l'assemblée ? Celle-ci fera-t-elle son affaire des travaux ?

Autant de questions auxquelles il est parfois difficile de répondre, sans connaître la différence entre les parties communes et les parties privatives.

La règle...

C'est la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété. Elle indique, notamment dans ses articles 2 et 3, le classement des parties communes et des parties privatives dans un immeuble placé sous ce régime.

Toutefois, il ne s'agit que d'une indication, car le texte prévoit que le règlement de copropriété peut en donner, éventuellement, une définition différente.

Il conviendra donc de le consulter, le cas échéant, car les informations contenues dans cette Lettre ne peuvent être qu'indicatives des solutions les plus fréquemment rencontrées. Les parties privatives comprennent donc, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, l'ensemble des éléments dont un copropriétaire a l'usage exclusif.

Il en détient personnellement et individuellement la propriété, il en a la garde, et il en doit l'entretien.

Le Privatif...

Outre les cloisons intérieures, il s'agit notamment de tous les éléments d'équipement qui assurent le confort intérieur, tels que :

- dans la salle de bains : la baignoire, le lavabo, le bidet ou le chauffe-eau ...

- dans la cuisine : l'évier, la hotte, ou le vidoir de vide-ordures (et non la gaine)...

- ou bien encore la cuvette des WC et sa chasse d'eau, les radiateurs

(même si le chauffage est collectif) et les installations de chauffage individuel.

Au sujet des canalisations, il peut paraître moins évident de faire la part entre parties communes et parties privatives.

La règle prévoit que sont privatives les canalisations qu'il s'agisse d'une alimentation ou d'une évacuation d'eau, de chauffage, de gaz ou d'électricité, lorsque leur usage est exclusivement réservé à un seul appartement.

Cette disposition peut même s'appliquer si l'élément est inclus dans une gaine technique ou une dalle, ou encadré dans un coffrage, d'origine ou rapporté.

La même règle s'applique aux conduits de fumée.

Dans le même esprit, un revêtement de terrasse ou un enduit sont privés, mais le gros œuvre de la terrasse et son étanchéité sont communs. Si cette étanchéité doit être réparée ou refaite, c'est à la copropriété de supporter toute la dépense, à moins que le copropriétaire n'ait effectué, de

sa propre et seule initiative, des aménagements personnels.

Les portes, les garde-corps, les fenêtres et leur encadrement, les persiennes, stores et volets, les revêtements de l'appartement (carrelage, parquet, moquette, plâtre, peinture, etc.) sont également des parties privatives. Cependant l'ensemble des parties privatives extérieures deviennent parties communes lorsqu'elles sont traitées, dans le cadre d'un ravalement, pour maintenir l'harmonie des façades.

Par ailleurs bien qu'étant privés, les éléments qui contribuent à l'aspect général de l'immeuble (peintures extérieures ou changement de croisées par exemple) ne peuvent en aucun cas être modifiés sans une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Il appartient à chaque propriétaire de veiller au bon fonctionnement, à l'entretien, et d'assurer la réparation des éléments qui sont sa propriété. Il en supporte seul les frais.

Le commun...

Les autres parties du bâtiment sont réputées communes : elles sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires, ou de certains d'entre eux : elles sont utiles à la vie des résidents, et profitent à tous.

Ainsi murs, fondations, couvertures, antennes collectives, portes d'entrées, interphones (sauf le combiné en appartement), colonnes d'alimentation et d'évacuation d'eau (avec la réserve faite plus haut), ou encore cours et

A PROPOS DE TRAVAUX...

Il nous est souvent demandé des autorisations pour effectuer des travaux affectant les parties communes, aux frais du demandeur (principalement pour percement de murs porteurs, fermeture de loggia ou construction de véranda). Il faut savoir que le syndic n'est pas habilité à donner de telles autorisations : seule l'assemblée générale peut autoriser (ou refuser) l'accord sollicité comme le prévoit impérativement l'article 25 (b) la loi du 10 juillet 1965.

Alors, ne nous en voulez pas si nous ne vous donnons pas d'autorisation, mais demandez l'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'assemblée de votre immeuble, et préparez votre dossier, et vos arguments pour la réunion !

jardins, sont parties communes.

Particularités...

Certains éléments posent parfois un problème.

Il faut savoir que les boîtes à lettres et leur serrure, les portes palières, les combinés d'interphones et les sonnettes d'appartements sont privés.

Leur aspect commun doit cependant être respecté (notamment en cas de blindage de porte palière).

De même - et c'est un sujet fréquent de discussion - **les robinets d'arrêt, même situés avant le compteur, sont privés** (sauf stipulation contraire du règlement de copropriété).

Leur entretien et leur réparation éventuels incombent donc à leur propriétaire, et non à la copropriété.

Cependant, l'immeuble peut bénéficier d'un contrat d'entretien collectif. Il convient, pour le savoir, d'interroger votre gardien ou notre gestionnaire.

La formule des contrats d'entretien collectif des parties privatives est légale : il suffit qu'elle ait été décidée par l'assemblée générale.

Enfin, à propos des balcons, il faut savoir que le garde-corps, même scellé dans la façade, est une partie privative, avec cependant une réserve faite au sujet des fenêtres et des volets concernant leur aspect.

La séparation vitrée entre deux bal-

cons est, quant à elle, commune aux deux propriétaires concernés, et à leur charge.

En résumé...

Il est impossible d'être exhaustif en la matière : trop de cas sont envisageables.

Il est préférable également de ne pas généraliser : il y a donc lieu de se reporter, en cas de doute, au règlement de copropriété, juge de paix en la matière.

Enfin, un croquis étant souvent plus explicite qu'un long discours, nous résumons ci-dessous les principaux cas évoqués dans cette petite étude.

COMMUN

Gaine technique et canalisation verticale

Chute Eau-Vanne - Eau-Usée

Eau froide

Eau chaude

Chauffage collectif

(canalisation verticale)

Gaine de ventilation

Conduit de cheminée

Vide-ordures

Dalle plancher

Structure mur et poteau

COMMUN

Couverture - Etanchéité

Souche cheminée et ventilation

Antenne collective

Descente pluviale - Chéneau

Etanchéité et dalle de plancher

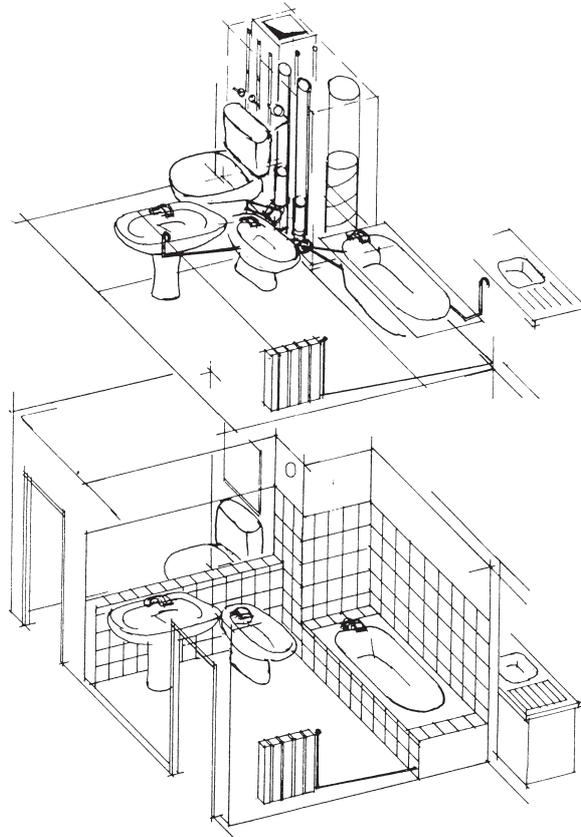
Structure poteaux voiles

Mur de façade

Revêtement extérieur

Porte d'entrée immeuble et interphone

Ascenseur et escalier



PRIVATIF

Branchement et robinet d'arrêt

Canalisation de raccordement y compris joint d'étanchéité sur la canalisation verticale

Robinetterie

Chauffage individuel

Radiateur et robinet de réglage

Bouche de ventilation VMC

Vidour intérieur à l'appartement

Appareils sanitaires

Éléments d'équipement

Coffrage-cloison

Revêtement de sol et chape

Revêtement mural - faïence

PRIVATIF

Terrasse : revêtement

Volet roulant

Store

Baie vitrée

Fenêtre

Balcon : garde-corps compris scellements, et revêtement du sol

Loggia : garde-corps revêtement sol et mur

