

Conditions et limites

Un copropriétaire peut-il utiliser à titre privatif une partie commune ? Véronique Rehbach et Julie Barbier, avocats, BMS', répondent à cette question.

Dans certains cas particuliers, un copropriétaire peut procéder à l'appropriation d'une partie commune et en user comme d'un bien propre, sans avoir besoin de solliciter une quelconque autorisation de la copropriété. Ceci lui permet d'accroître, de façon spectaculaire, l'habitabilité de son local par l'adjonction de combles, d'un grenier ou encore d'une terrasse ou d'une courette. Si la loi du 10 juillet 1965 s'est attachée à distinguer les parties privatives des parties communes, la jurisprudence a, quant à elle, défini les conditions requises pour permettre à un copropriétaire de s'approprier légitimement des combles ou des greniers situés au-dessus d'un lot, ou encore des terrasses et cours intérieures.

Parties communes ou privatives ?

Rappelons que les parties privatives sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et en sont sa propriété exclusive. Quant aux parties communes, elles peuvent être définies comme des bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (loi n°65-557), qui donne une liste non exhaustive des parties communes, ne s'applique qu'en cas de silence ou de contradiction des titres. Ainsi, si le règlement de copropriété fixe le sort de la partie d'immeuble concernée, ses dispositions doivent être impérativement respectées. Dans le cas contraire, soit la partie sera réputée commune conformément à la présomption légale résultant de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, soit il conviendra de se référer au critère de l'« usage exclusif » de la partie d'immeuble litigieuse. A supposer, en

effet, que le copropriétaire en ait l'usage exclusif, en raison de la disposition matérielle des lieux, la partie sera privative ; en revanche, elle sera commune si elle est affectée à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

S'agissant plus spécifiquement des combles et greniers, ils ne sont pas visés dans l'énumération des parties d'immeubles réputées parties communes visée par l'article 3 de la loi de 1965. Pour déterminer leur destination, il y a donc lieu de déterminer si le comble ou le grenier est ou non « à l'utilité ou l'usage exclusif » de tel ou tel copropriétaire. Chaque espèce s'appréciera ainsi au cas par cas.

Si les combles ou greniers sont, en fait, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, on pourra considérer qu'ils constituent sa propriété privative sous certaines conditions. Il en sera notamment ainsi si les combles ou greniers :

- ne s'étendent pas sur d'autres lots et n'ont qu'un seul accès à partir du lot privatif qui en revendique l'usage,
- ne permettent pas l'accès à la toiture, partie commune,
- n'abritent aucun équipement collectif (notamment conduits etc),
- ne font l'objet d'aucun usage ou ne présentent aucune utilité pour les autres copropriétaires.

Même si les conditions sont remplies, les limites à respecter

En tout état de cause, à supposer même que les conditions requises pour permettre à un copropriétaire de s'approprier une partie commune soient remplies, une annexion de ce type comporte quelques limitations. En premier lieu, la transformation devra être réalisée dans le respect de la destination de l'immeuble et de la réglementation applicable. Dans un



immeuble déjà utilisé à usage d'habitation, un grenier pourra ainsi être aménagé en studio ou en appartement. En revanche, s'il existe une clause d'affectation des locaux à usage de grenier, celle-ci devra être respectée si les caractéristiques des locaux (tels la dimension ou l'agencement) ne permettent pas un autre usage.

En second lieu, elle ne devra pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, tels qu'ils résultent du règlement de copropriété.

Enfin, cette appropriation ne dispensera en rien le copropriétaire de l'application des règles légales qui lui sont applicables en cas de réalisation de travaux ou aménagements ; en effet, tous travaux affectant le gros œuvre, la façade ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront recueillir l'accord de la copropriété, mais également respecter les éventuelles dispositions du code de la construction.

Précisons enfin qu'à défaut de constatation de l'annexion par un acte modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, le droit du propriétaire ou de ses acquéreurs ultérieurs ne sera définitif qu'à l'issue du délai de prescription décennale. ■

Véronique Rehbach et Julie Barbier,
Avocats, BMS'