

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

COPROPRIÉTÉ : DÉFINITIONS D'UN LOT, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Date de publication : **23/04/2019** - Logement/immobilier



Couloir, terrasse, fenêtres, appartement : à qui appartiennent ces espaces au sein d'une copropriété ? La réponse est donnée par la loi, mais également par deux documents essentiels à la vie en copropriété : le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Ces éléments déterminent les obligations des copropriétaires en terme d'entretien ou de répartition des charges par exemple.

1 - LA DEFINITION D'UN LOT DE COPROPRIETE

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. Ce principe est fixé par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.



2 - PARTIE PRIVATIVE OU PARTIES COMMUNES ?

Pour déterminer la nature d'une partie d'un bâtiment, il convient de déterminer qui aura l'usage de cet espace.



2.1 - LA DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'**usage exclusif d'un copropriétaire déterminé**.

Les parties privatives sont la **propriété exclusive de chaque copropriétaire**.

Ce principe est fixé par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965.

2.2 - LA DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

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.**

Sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès,
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés,
- les coffres, gaines et têtes de cheminées,
- les locaux des services communs,
- les passages et corridors,
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- le droit d'affichage sur les parties communes,
- le droit de construire afférent aux parties communes.

A noter

Ces dispositions s'appliquent dans le silence ou la contradiction des titres (par exemple notariés).

Bon à savoir

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance. Il fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes, sous réserve des dispositions de la loi de 1965.

PARTIES PRIVATIVES	PARTIES COMMUNES
Parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. 	Parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. 

© INC - 2019

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation