Bien gérer

Copropriétaires, quels sont vos droits et devoirs ?

S'impliquer dans sa copropriété

n°25

Nous venons d'acheter un logement dans cette résidence. Cela veut dire que nous sommes maintenant copropriétaires. Quels sont alors exactement nos droits ? Que peut-on faire et ne pas faire ?

Pour vous guider

La copropriété représente la somme des individualités des copropriétaires. Chacun vit chez lui comme il l'entend mais doit prendre garde à ne pas porter atteinte aux droits et à la tranquillité des autres.
Selon la définition de l'éminent juriste Guy Vigneron, «les droits du copropriétaire s'exercent dans un cadre communautaire dont les contraintes ont pour objectif d'assurer l'harmonisation des intérêts individuels au sein de l'organisation collective de l'immeuble».

Vos droits sur les parties privatives

Les parties privatives correspondent aux espaces qui sont la propriété exclusive du copropriétaire (l'appartement, la cave…). Chaque copropriétaire peut librement aménager son logement et y réaliser des travaux sous réserve de ne pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble et aux droits de ses voisins.
Ainsi, on peut changer la disposition des pièces, installer des cloisons séparatives, repeindre, refaire l'installation électrique… Le propriétaire de deux lots superposés peut percer le plancher séparatif (dès lors qu'il est considéré comme une partie privative) en vue de les relier par un escalier intérieur.
Le principe est donc celui de la liberté d'entreprendre des travaux.

Vos droits sur les parties communes

Chaque copropriétaire dispose d'un droit d'usage sur les parties communes : circuler dans les couloirs, emprunter l'ascenseur... En revanche, un copropriétaire ne peut pas encombrer un escalier avec du matériel ou encore stationner son véhicule dans une cour commune non prévue à cet effet.

Vos obligations sur les parties privatives et communes

De manière générale, chaque copropriétaire doit s'abstenir de générer des nuisances à l'égard des autres occupants de l'immeuble. Sont considérés comme des troubles de voisinage l'installation de compresseurs pour l'alimentation

Textes

Loi du 10 juillet 1965
et décret du 17 mars 1967

Bien gérer

N°25

Copropriétaires, quels sont vos droits et devoirs ?

À retenir

Les copropriétaires sont liés par le règlement de copropriété qui est un véritable contrat entre eux. Publié au fichier immobilier, il est de surcroît opposable aux tiers (locataires par exemple). Ce règlement, outre la définition des parties communes et des parties privatives et les catégories et la répartition des charges, fixe les règles de vie commune. Il est donc impératif que chaque copropriétaire dispose d'un exemplaire.

À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne, Adil 31
www.adil31.org
info@adil31.org

Téléphone : 05 61 22 46 22

d'installations frigorifiques, les aboiements intempestifs et répétés de chiens, des arbres non élagués dans un jardin privatif…
Et également d'exercer des activités dans ses parties privatives contraires aux clauses du règlement, exemple : l'exploitation d'un sex-shop dans un immeuble «d'habitation bourgeoise».
Enfin, il faut requérir l'autorisation de l'assemblée générale si les travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur (exemple : ouverture de jours dans la toiture). De même, la modification de certaines parties privatives doit expressément être visée dans le règlement de copropriété car elles touchent l'aspect extérieur : fenêtres, volets, stores…
La liberté des copropriétaires concernant l'usage de leurs parties privatives connaît des restrictions en matière de travaux d'intérêt collectif. En effet, les copropriétaires ont l'obligation de laisser exécuter certains travaux dans leurs logements, par exemple, un traitement préventif contre les termites.

Les parties communes réservées à l'usage d'un seul

Il existe des parties communes qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. C'est souvent le cas des balcons et des terrasses mais aussi des emplacements de parking. Il est possible d'installer un dispositif d'interdiction d'accès à un parking à jouissance exclusive aménagé sur le sol, partie commune, sans demander l'autorisation de l'assemblée générale. En revanche, la transformation du parking en box fermé peut être interdite par le règlement de copropriété. En tout état de cause, elle ne doit pas porter atteinte à la sécurité et à la tranquillité des autres copropriétaires.
De même, l'aménagement des loggias et vérandas est soumis à l'autorisation de l'assemblée générale. ■

toulouse métropole