Copropriété : pas d'annexion des parties communes sans autorisation

Publié le 23/10/2018



Propriétaire d’un appartement, vous partagez les parties communes avec les autres copropriétaires. Leur respect est de rigueur.

Propriétaire d’un appartement, vous partagez les parties communes avec les autres copropriétaires. Leur respect est de rigueur.

Qu’est-ce qu’une partie commune dans une copropriété ?

On appelle parties 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. En font partie la toiture, les murs porteurs, les cours, jardins, voies d'accès ou encore les éléments d'équipement commun (ascenseurs, boîtes aux lettres…).

Chaque copropriétaire a un droit de jouissance sur les parties communes, mais dans le respect des droits des autres copropriétaires. Mais il ne doit pas en abuser, par exemple en entreposant des objets, sous peine d’être rappelé à l’ordre par le syndic.

Le règlement de copropriété peut donner à un propriétaire un droit de jouissance exclusif, temporaire ou permanent, sur une partie commune : par exemple une partie du jardin ou une courette. Il s’agit d’un droit d’usage et non un droit de propriété. En conséquence, le bénéficiaire ne peut vendre ou transformer cette partie commune.

Qui entretient les parties communes ?

La part de charges communes de chaque copropriétaire dédiée à l’entretien des parties communes dépend de la valeur de ses parties privatives (tantièmes).

Est-il possible d’acheter des parties communes ?

Achat d’une partie de couloir pour gagner quelques mètres carrés, achat des combles pour gagner en volume… : pour s’agrandir, le copropriétaire doit impérativement obtenir l’accord préalable du syndicat des copropriétaires.

La vente doit être autorisée par vote en assemblée générale à la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix ou à l’unanimité.

Comment le prix est-il fixé ?

L’acquéreur propose un prix en assemblée générale que les autres copropriétaires peuvent négocier Il est nécessaire de recourir à un géomètre-expert pour établir un métrage précis et recalculer les tantièmes de copropriété. Ces frais (comme ceux liés à la modification du règlement de copropriété) sont à la charge de l’acquéreur. En tant que copropriétaire, celui-ci recevra une part du prix de vente, partagé entre les copropriétaires.

Que faire en cas d’annexion des parties communes par un copropriétaire ?

Il n’est pas rare qu’un copropriétaire annexe une partie commune. Même si les copropriétaires ont laissé faire, il devra se mettre en règle avant toute revente, quitte à remettre la partie annexée dans son état d’origine, sans quoi des complications et des retards sont à prévoir !

N’hésitez pas à consulter un notaire qui vous apportera tous les conseils utiles à vos projets immobiliers.

Créer un bail personnalisé en quelques clics, voilà ce que propose **ce site internet notarial** qui vient de voir le jour. Les baux des utilisateurs seront conservés, protégés et en conformité avec la loi.

(C) Photo : Fotolia