

## **COPROPRIÉTÉ : LES PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE**

par Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC le 05 juillet 2022

Les parties communes de l'immeuble en copropriété appartiennent à l'ensemble des copropriétaires à hauteur des quotes-parts afférentes à chaque lot telles qu'elles sont fixées à l'état descriptif de division.

La propriété de ces espaces ou de ces ouvrages et équipements communs peut être propre à un groupe donné de copropriétaires, qui en raison de la conception de l'immeuble et des choix faits par le rédacteur seront seuls à pouvoir en disposer.

Ce sont les parties communes spéciales.

À l'instar des parties communes générales, les parties communes spéciales qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires sont la propriété indivise de ces derniers.

L'existence des parties communes spéciales est subordonnée à leur mention dans le règlement de copropriété et à l'établissement des charges spéciales correspondantes. Seuls les propriétaires de ces parties communes spéciales participent aux décisions relatives à ces espaces.

Mais, il existe une troisième catégorie de parties communes. Elle correspond aux parties de l'immeuble qui bien que répondant à la qualification de partie commune, sont à l'usage exclusif d'un seul propriétaire. Tels les jardins, balcons ou terrasses.

Ces espaces particuliers désignés sous le terme de parties communes à jouissance privative doivent obligatoirement être rattachés à un lot dont ils constituent un accessoire, ce qui implique qu'ils ne peuvent être cédés indépendamment du lot auquel ils sont rattachés. Mais surtout, en raison de leur nature de partie commune, tous les aménagements éventuellement entrepris par les titulaires de ce droit de jouissance privatif seront obligatoirement placés sous le contrôle de l'assemblée.

Ces espaces affectés en jouissance exclusive à un lot sont pris en compte au moment du calcul des charges de la copropriété par l'ajout des surfaces pondérées représentatives de la valeur relative supplémentaire apportée au lot. Mais toutes les catégories de charges ne seront pas nécessairement concernées.

Il conviendra, pour le praticien, de veiller à vérifier si la partie commune en jouissance privative est de nature à impacter les critères de calcul qui auront été retenus. Un jardin ou un balcon en jouissance privative n'auront aucune incidence pour les charges d'ascenseur ou de chauffage car les critères d'occupation théorique ou de volume du lot sont inchangés. Il n'en sera pas de même pour les charges d'eau froide dans le cas d'un jardin ou d'une grande terrasse, si en l'absence de compteurs particuliers, des robinets de puisage existent. S'agissant des charges d'entretien des

parties communes spéciales, les jardins, qui ne sont pas compris dans le bâtiment seront exclus du calcul.

Dans l'hypothèse où l'espace commun serait affecté à la jouissance exclusive d'un lot a posteriori de la rédaction du règlement de copropriété, il conviendra de modifier la quotité des charges du lot concerné afin de bien prendre en compte cet espace nouvellement affecté.

Enfin, le règlement de copropriété devra prévoir les modalités d'entretien de ces espaces, qui bien que communs, seront à l'usage exclusif d'un seul. Il convient alors de bien préciser les limites de ce qui sera entretenu aux seuls frais du bénéficiaire de l'espace, l'entretien du jardin, la taille des haies ou le remplacement des dalles sur plots par exemple et ce qui relève de l'entretien collectif comme la taille des arbres de haute tige ou la réfection de l'étanchéité d'une terrasse.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC