



Les parties communes spéciales

Jurisprudence publié le **07/02/2025**, vu **173 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les articles 3 et 4 de la loi n° 65-553 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis autorisent la création de parties communes spéciales.

Les articles 3 et 4 de la loi n° 65-553 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis autorisent la création de parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales se définissent comme des parties de l'immeuble qui appartiennent non pas à tous les copropriétaires, mais à plusieurs d'entre eux seulement.

Les parties communes spéciales sont donc la propriété indivise de certains copropriétaires et non de tous les copropriétaires.

L'expression de « parties communes spéciales » ne faisait pas partie de la loi du 10 juillet 1965 et la loi ELAN est venu remédier à cette lacune.

Le nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 énonce : "*les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers*". Cette disposition est impérative, toute clause contraire sera réputée non écrite ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43](#)).

Le règlement de copropriété détermine les parties communes spéciales.

Tel est le cas souvent lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments : les parties communes spéciales correspondent alors aux éléments communs de chacun des bâtiments comme le gros œuvre, les canalisations, l'ascenseur.

Il faut distinguer les parties communes générales qui présentent une utilité égale pour tous les copropriétaires et doivent, pour ce motif, leur appartenir indivisément (sols, voies d'accès et de

circulation, aires de stationnement, jardins, espaces verts, canalisations et chaufferie desservant les divers bâtiments) et des parties communes spéciales à chaque bâtiment, à répartir entre les seuls lots qui le constituent puisqu'elles sont dépourvues de tout intérêt pour les lots situés dans un autre bâtiment (gros oeuvre de l'édifice et ses éléments d'équipement propres tels qu'ascenseur, chauffage, distribution d'eau chaude et froide...).

Il arrive que le règlement de copropriété ne comporte aucune stipulation sur la qualification d'une partie considérée, par certains copropriétaires comme spéciale.

Il importe que le règlement de copropriété apporte des précisions sur la configuration de l'immeuble et ses spécificités, car lorsque le règlement énonce expressément que certaines parties du bâtiment, en l'espèce les vestibules, les couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et les paliers sont des parties communes générales, les juges du fond ne peuvent, sans dénaturer le règlement de copropriété, requalifier ces éléments en parties communes spéciales même lorsqu'il est établi que ces derniers ne présentent d'utilité que pour certains copropriétaires.

I/ LA QUALIFICATION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

La Haute considère que seul un règlement de copropriété peut déterminer les communes spéciales et que le juge ne peut pallier l'absence de stipulation du règlement de copropriété.

Laloi ELAN impose désormais que les parties communes spéciales soient expressément constatées dans le règlement de copropriété.

La Cour de cassation s'inscrit dans la lignée de la réforme et rejette la possibilité pour les juges de reconnaître l'existence de parties communes spéciales en l'absence de stipulations du règlement de copropriété en ce sens.

[Cass. 3e civ., 8 févr. 2024, n° 22-24.119 : JurisData n° 2024-001404](#)

La Cour de cassation qui a jugé que les juges du fond ne peuvent, sans dénaturer le règlement de copropriété, requalifier des éléments en parties communes spéciales même lorsqu'il est établi que ces derniers ne présentent d'utilité que pour certains copropriétaires ([Cass. 3e civ., 8 avr. 2021, n° 19-19.201, F-D](#) :

Dès lors qu'un règlement de copropriété énumère au titre des parties communes générales les cages d'escalier et les paliers, le juge ne peut les qualifier de parties communes spéciales sans

dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

Cass. 3e civ., 7 déc. 2017, n° 16-23.562, F-D : [JurisData n° 2017-027874](#)

Il convient de rappeler que seuls les propriétaires de ces parties communes spéciales s'acquittent des charges afférentes à ces parties.

II/ LES CONSEQUENCES DE CETTE QUALIFICATION

cette qualification a une incidence sur la détermination des charges de copropriété, mais également sur les droits des copropriétaires sur ces parties de l'immeuble ; elle les autorise à prendre des décisions relatives à ces éléments de l'immeuble ([L. n° 65-557, 10 Juill. 1965, art. 6-2, al. 3](#)), telles que la réalisation de travaux ou la cession de parties communes ([Cass. 3e civ., 1er juin 2022, n° 21-16.232, B](#) :

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 , " la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles "

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53