



LES COMBLES : PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE ?

publié le **13/03/2017**, vu **2936 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cour de cassation chambre civile 3 Audience publique du jeudi 26 janvier 2017 N° de pourvoi: 15-25859

Les combles d'un immeuble ne figurent pas dans l'énumération des parties communes posée à l'article 3 de la loi du 10.07.1965. Lorsque le règlement de copropriété est silencieux sur la qualification de cette partie d'immeuble, les tribunaux font primer le critère d'usage et d'accès exclusif aux combles. Ainsi, si l'accès aux combles n'est possible que depuis les parties communes, ils doivent être considérés comme des parties communes.

En revanche, si à l'inverse, ils sont desservis exclusivement depuis un lot, les combles seront alors rattachés aux parties privatives de ce lot.

Pour autant, dans un arrêt rendu par la 3ème chambre civile, en date du 26 janvier 2017, la Cour de Cassation a estimé que le fait d'accéder aux combles à partir d'un lot ne rend pas ces derniers privatifs. Il convient en effet de rechercher si le fait que l'accès aux combles et à la coupole située en toiture, elle-même partie commune, par l'appartement des copropriétaires, ne confère pas à ces combles le caractère de partie commune à usage privatif.