



# Travaux privatif dans partie commune

Par **ThierryBzt**, le **19/01/2025** à **17:48**

Bonjour à tous,

Je me permets de vous contacter ici, puisque nous sommes confrontés à un désaccord avec notre copropriété. Chacun y allant de sa propre interprétation de la législation (et chaque copropriétaire se prévalant juriste ...), il est difficile d'y voir clair.

Notre copropriété de trois lots est administrée par un syndic bénévole. Nous disposons du lot situé au dernier étage, au-dessus duquel se trouvent des combles (non aménageables). L'accès à ces combles se fait uniquement par une trappe située dans l'une de nos chambres.

Le règlement de copropriété ne mentionne pas ces combles, et il n'y est donc pas précisé si elles sont communes, ou si elles sont communes à usage privatif pour notre lot. De même, aucune disposition n'est prévue concernant un éventuel droit de passage pour les autres copropriétaires, notamment pour y accéder ou pour en bénéficier. Et le règlement n'interdit pas une installation de notre type dans les combles (moteur).

Nous pensons qu'un juge qualifierait nos combles de partie commune, puisque c'est le seul accès qui permet à la copropriété d'accéder à la charpente.

Afin de résoudre des problèmes d'humidité dans notre appartement, nous avons fait appel à plusieurs artisans pour obtenir des devis pour l'installation d'une VMC.

Trois propositions nous ont été faites :

- La solution la plus économique consiste à installer le moteur de la VMC dans les combles et à évacuer l'air par une sortie en toiture.
- Une seconde option, beaucoup plus coûteuse (et financièrement non envisageable pour nous), impliquerait l'installation du moteur dans notre appartement, avec un coffrage prévu à cet effet. Toutefois, **cette solution générera des nuisances sonores**, comme nous ont alerté les artisans. De plus, esthétiquement nous dégraderions notre appartement puisqu'il faudrait installer plusieurs coffrages.
- La dernière option (encore plus onéreuse) consisterait à installer des VMR et à évacuer l'air par des sorties en façade. De ce fait, il faudrait demander également des autorisations à la mairie, pour ces ouvertures en façade (ce qui nous serait je pense refusé puisque nous nous trouvons dans un secteur protégé).

Nous avons dès lors demandé l'autorisation à la copropriété (durant une réunion à notre

initiative, puis une deuxième fois lors de l'assemblée générale annuelle) d'installer le moteur dans les combles. Nous prendrions bien évidemment l'ensemble des frais à notre charge.

L'un des propriétaires s'oppose à cette demande (de manière assez virulente puisqu'il a quitté la première réunion et l'assemblée générale, sans que rien ne soit statué). Il invoque un droit d'égalité, puisque son appartement se situant au premier étage, il ne peut pas bénéficier des combles pour installer une VMC (son appartement n'en dispose pas). Le troisième couple copropriétaire (le président du syndic bénévole) s'est abstenu de prendre position (vote neutre).

Nous nous retrouvons donc dans une situation de blocage.

Sur le plan juridique, nous avons avancé l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui stipule que « chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». À ce titre, nous estimons que l'utilisation des combles pour l'installation du moteur de la VMC ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, car seule une infime partie des combles serait utilisée, sans impact sur leur jouissance ni sur l'usage actuel des combles (qui ne sert qu'à l'entretien de la charpente et de la toiture). De plus, aucune nuisance ne sera créée par cette installation puisque les combles se trouvent au dessus de notre appartement.

Pourriez-vous nous donner votre avis sur cette situation ?

Je vous remercie par avance et vous souhaite un bon dimanche.  
Thierry

Par **youris**, le **19/01/2025 à 18:59**

bonjour,

en principe, vous ne pouvez pas utiliser une partie commune pour un usage privatif, c'est sans doute mentionné dans votre R.C.

avis personnel, votre projet nécessite l'accord de votre A.G.

salutations

Par **ThierryBzt**, le **19/01/2025 à 19:03**

Merci pour votre retour.

Le RC ne mentionne pas ces combles. Elles ne sont pas précisées dans la liste des parties communes. De ce fait, rien ne précise ce qu'on peut faire, et ne pas faire avec ces combles.

Vous pourriez m'éclairer par rapport à cette loi ? "chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux

droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble".

Est-ce qu'on porterait atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble ?

Par **youris**, le **19/01/2025** à **19:25**

vous ne pouvez pas accaparer une partie commune pour votre seul usage, ce qui revient à privatiser cette partie commune sans accord de votre accord de votre A.G.

en privatisant, partiellement une partie commune, vous portez atteinte aux droits des autres copropriétaires sur cette partie commune.