



## Copropriété : conditions de jouissance et usages abusifs des parties communes

***Syndic Experts, cabinet immobilier et syndic de copropriété à Paris depuis plus de 50 ans, publie le 1er numéro de son magazine éponyme\*. L'occasion de faire un focus sur les parties communes.***

### La jouissance des parties communes

Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires, et donc les conditions de jouissance des parties communes.

Les parties communes désignent les parties et éléments de la copropriété qui sont attribués à l'utilité de tous les habitants de l'immeuble, et dont le mode d'utilisation est défini dans le règlement de copropriété.

### Parmi les clauses qui peuvent être inscrites dans ce règlement, on retrouve :

- Les conditions d'accès à l'immeuble et ses éventuelles restrictions
- La circulation et le stationnement des véhicules
- L'interdiction d'entreposer des objets et matériaux
- L'interdiction d'étendre du linge aux fenêtres ou sur le balcon
- L'interdiction d'entreposer des objets sur un balcon
- L'obligation de respecter l'aspect extérieur de l'immeuble. La pose d'une plaque professionnelle ou la mise en place d'enseignes commerciale peuvent ainsi être réglementées.

### Les usages abusifs des parties communes

D'après le Dictionnaire juridique du droit français, il s'agit d'un usage « *par lequel une personne exerce un droit de manière malicieuse, de mauvaise foi ou en vue de nuire à autrui* ». Chacun peut disposer et utiliser librement les parties communes, à la seule condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble. Ainsi, il est illicite de se les approprier pour son usage personnel, et de les utiliser de façon abusive.

***« De prime abord, cela peut sembler superflu, mais les relations entre voisins peuvent très vite s'envenimer, jusqu'à prendre des proportions extrêmes, voire démesurées, et se terminer au tribunal si aucune des démarches à l'amiable n'a solutionné le conflit »***, déplore Sylvain Elkouby, dirigeant-fondateur de [Syndic Experts](#).

**Les motifs de conflit les plus fréquents sont l'encombrement des lieux, avec par exemple les poussettes et les vélos laissés dans le hall d'immeuble sur les paliers communs.** Mais aussi la circulation abusive de clients et fournisseurs, la couverture d'une partie de la cour pour installer une pièce ou un local d'activités, la création d'une tonnelle de jardin dans une cour, ou encore les travaux privatifs portant atteinte à la destination de l'immeuble ou son aspect extérieur, comme cela peut être le cas avec des volets ou des stores différents de ceux de l'ensemble de la copropriété.

Il est à noter que l'atteinte aux parties communes constitue pour chaque copropriétaire un trouble à la fois personnel et collectif et que cela a été considéré par la jurisprudence. **Il est donc tout à fait possible de saisir la justice pour introduire une action contre le syndicat de copropriété, car il est en charge du**

www.esteval.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

**respect du règlement et du statut de copropriété, mais aussi contre la personne faisant un usage abusif d'une ou plusieurs parties communes.**

*\*chaque trimestre, les équipes d'experts répondent aux questions courantes sous forme d'articles, donnent des astuces et des conseils, et abordent toutes les thématiques et problématiques qui touchent les copropriétaires.*

**[www.syndicexperts.com/](http://www.syndicexperts.com/)**

## BRIQUE PAR BRIQUE

**Comprendre l'économie durable pour s'y investir**

**Le nouvel e-magazine consacré à l'investissement immobilier**

**Pour 1,25€ par mois**

**Découvrez-le en cliquant ici !**