

Déclaration préalable

Usage privé d'un appartement par le propriétaire occupant

Mis à jour le 15 février 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Vous pouvez utiliser librement vos parties privatives (appartement et ses annexes) dans le respect de la tranquillité du voisinage et des droits des copropriétaires.

Usage exclusif

Dans un immeuble en copropriété, les parties privatives correspondent aux locaux dont vous êtes propriétaire.

À ce titre, les annexes dont vous êtes propriétaire (place de parking, cave ...) font également partie des parties privatives.

Les parties privatives sont réservées à l'usage exclusif de leur propriétaire. Dans ce cadre, vous disposez librement de vos parties privatives et pouvez notamment :

- les utiliser à titre personnel,
- les louer,
- les vendre.



Attention : dans certains cas, la vente d'une place de parking doit être proposée prioritairement aux copropriétaires de l'immeuble.

Tranquillité du voisinage

L'usage exclusif des parties privatives s'effectue librement sous réserve de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

Ainsi, les nuisances sonores (particuliers) qui excèdent les troubles normaux de voisinage

peuvent être sanctionnées.

Le bailleur doit intervenir pour faire cesser les nuisances sonores commises par son locataire. À défaut, sa responsabilité peut être engagée.

Règlement de copropriété

L'usage des parties privatives doit par ailleurs être conforme aux prescriptions fixées par le règlement de copropriété (particuliers).

Destination de l'immeuble

L'usage des parties privatives doit être conforme à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété (à usage d'habitation uniquement ou à usage mixte où des commerces peuvent aussi être exploités).

Certaines clauses peuvent réglementer spécifiquement l'exercice de certaines activités professionnelles (autorisation pour les activités libérales, interdiction des commerces de restauration...), les conditionner à l'accord préalable du syndicat de copropriétaires, voire les interdire intégralement

- Une **clause d'habitation bourgeoise exclusive** interdit l'exercice de toute activité professionnelle, quelle qu'elle soit.
- Une **clause d'habitation bourgeoise simple** interdit toute activité commerciale, mais rend possible l'exercice d'une activité libérale. En cas de litige, c'est le juge qui apprécie souverainement la compatibilité de cette activité avec la destination de l'immeuble, notamment au regard de son standing (confort, situation géographique...).

Même autorisée, une activité professionnelle exercée en copropriété ne doit pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage (particuliers).

Annexes extérieures

Le règlement de copropriété peut également prévoir des restrictions concernant l'usage des annexes extérieures (balcon, terrasse, jardin privatif...). Par exemple, il peut notamment interdire :

- de faire sécher le linge à l'extérieur,
- d'installer une parabole,
-

de faire des barbecues (susceptibles par ailleurs de créer des nuisances de voisinage (particuliers)),

- d'installer des caches-vue (canisses, bambou...),
- d'installer des pots de fleur ou jardinières sur les rebords extérieurs des balcons ou des fenêtres,
- de secouer les nappes, tapis etc... depuis votre fenêtre.

Dans tous les cas, même en l'absence d'interdiction établie par le règlement de copropriété, l'usage que vous faites des annexes extérieures (dont vous êtes propriétaire ou dont vous avez la jouissance) ne doit pas être source de nuisances excessives pour le voisinage.

Image not found

A noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le règlement de copropriété peut interdire de faire un feu de cheminée (particuliers),

Information du syndic

Si les travaux privés sont susceptibles d'avoir un impact sur la vie des autres copropriétaires, il convient d'en informer préalablement le syndic.

C'est le cas par exemple de travaux nécessitant :

- l'installation d'un monte-charge dans les parties communes,
- et l'accès et le stationnement des véhicules des ouvriers dans la cour commune.

En cas de conflit, les travaux peuvent être suspendus sous astreinte par le juge.

Services et formulaires en ligne

- **Demander au maire de faire cesser un bruit de voisinage**
 - Lettre type

Voir aussi...

- **Par le locataire (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8 - Le règlement de copropriété
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8-1 - Vente d'une place de parking
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 9 - Jouissance d'une partie privative
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 2 : Définition des parties privatives



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F31512>