

Fiche d'information

En détail: droit exclusif ou en commun?

Qu'un appartement indépendant soit régi par le droit exclusif est clair. Mais qu'en est-il d'une terrasse sous le toit ou d'une place de stationnement? Voici un aperçu des parties de bâtiment qui font toujours l'objet de discussions:

• Toit et terrasse de toit

Le toit appartient nécessairement aux parties communes de l'immeuble. Comme les terrasses de toit font partie du toit, elles ne peuvent pas être régies par le droit exclusif. Par ailleurs, elles définissent l'aspect extérieur de l'immeuble et appartiennent donc nécessairement aux parties communes. Il est toutefois possible qu'un propriétaire ait un droit d'utilisation exclusif sur la terrasse de toit.

• Balcon, veranda, loggia

Les vérandas et loggias ne sont certes pas entièrement indépendantes, et les balcons le sont encore moins. Pourtant, leur espace intérieur peut être déclaré comme faisant partie d'un droit exclusif dans l'acte de constitution ou le règlement. Par contre, il n'en va pas de même pour la partie du côté de la façade. D'une part les balcons déterminent la structure générale du bâtiment, d'autre part leur partie extérieure a un impact notable sur l'aspect extérieur de l'immeuble. La partie extérieure du balcon appartient donc nécessairement aux parties communes. C'est pourquoi, vous ne pouvez pas en faire une véranda sans l'accord de la communauté.

• Sol, jardin, espace détente

Le sol est nécessairement commun. Aucun droit exclusif n'est donc accordé pour le jardin ou un espace détente. En lieu et place, les propriétaires des appartements avec jardin bénéficient d'un droit d'utilisation exclusif. Mais ils ne peuvent pas modifier à volonté l'espace détente dans le jardin. Sauf mention contraire dans le règlement, vous pouvez y aménager des pots de fleur, des tables, des chaises et un parasol dans un cadre habituel, mais pour une installation de réception satellite, un pare-vue fixe ou une véranda, vous aurez besoin de l'accord des autres propriétaires. Si vous voulez planter des fleurs, des buissons ou des arbustes de tous côtés, l'accord des autres est nécessaire car les plantes qui sont dans la terre sont forcément des parties communes.

• Façade, fenêtres, stores

Les murs extérieurs sont indispensables pour l'existence du bâtiment, le revêtement de la façade détermine l'aspect extérieur – ils sont donc forcément des parties communes. Les fenêtres figurent aussi dans les parties communes.

De même pour les baies vitrées, qui ont le rôle de murs de clôture, ils sont forcément des parties communes. Les fenêtres et les portes de balcons ordinaires ont toutefois également un impact sur l'apparence extérieure de l'immeuble. Les différents copropriétaires n'ont donc pas le droit d'en modifier le type et la taille. Le règlement stipule néanmoins souvent que l'entretien et le remplacement sont à la charge des différents copropriétaires. Les mêmes réflexions s'appliquent aux stores, stores vénitiens et stores pare-soleil.

• Places de stationnement

Les places de stationnement à l'extérieur ou sur le toit de la maison ne sauraient faire l'objet d'un droit exclusif. En revanche, les places de stationnement dans les garages peuvent faire l'objet d'un droit exclusif. Les emplacements doivent alors être entourés de grilles verrouillables. Des marquages au sol ne suffisent pas.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.