



Le Nouveau Code Civil à la portée de tous

LA PROPRIÉTÉ COMMUNE

- L'institution de la propriété commune est régie par le Code Civil (les articles 631-686);
- La propriété commune présuppose qu'en vertu d'un acte juridique ou d'un autre mode d'acquisition prévu par la loi, le droit de propriété privée a deux ou plusieurs titulaires,
- Les formes de la propriété commune sont les suivantes:
 - la propriété par quotes-parts (copropriété), qui peut être: ► ordinaire ou ► forcée;
 - la propriété en commun (commune).

La copropriété ordinaire

- Dans le cas de la copropriété ordinaire, chaque copropriétaire est le titulaire exclusif d'une **quote-part** du droit de propriété et il peut en disposer librement faute de stipulation contraire;
- Les copropriétaires vont diviser les bénéfices et supporter les charges de la copropriété, **proportionnellement à leur quote-part** du droit;
- Chaque copropriétaire a le droit d'utiliser le bien commun dans la mesure où il ne change pas sa destination et il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires;
- Les fruits produits par le bien commun reviennent à tous les copropriétaires, **proportionnellement à leur quote-part** du droit;
- Les actes de conservation peuvent être faits sans l'accord des autres copropriétaires,
- Les actes d'administration et de disposition présupposent l'**accord unanime** des copropriétaires, avec la possibilité du contrôle judiciaire dans le but de suppléer le consentement du copropriétaire qui ne peut pas/refuse abusivement la conclusion de l'acte d'administration;
- **Les actions en justice**, y compris l'action en revendication, **peuvent être exercées par un seul copropriétaire**. Les décisions judiciaires rendues à l'avantage de la copropriété profite à tous les copropriétaires, mais les décisions judiciaires défavorables à un copropriétaire ne sont pas opposables aux autres propriétaires;
- on peut déroger aux règles concernant la repartition des bénéfices et des charges entre les copropriétaires, l'exercice en commun du droit de usufruit, les actes d'administration et de disposition par un contrat d'administration de la copropriété conclu avec l'accord de tous les copropriétaires.

La copropriété forcée

- se trouvent en copropriété forcée: • les biens considérés parties communes, les cloisons communes, les biens se trouvant en propriété périodique, les biens représentant des souvenirs de famille;
 - les biens communs nécessaires ou utiles pour l'utilisation de deux immeubles voisins, situés sur la ligne séparative entre eux, tels les

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

sentiers, les fontaines, les rues et les sources;

- les biens communs destinés à l'utilisation de deux ou plusieurs fonds, telle une centrale thermique ou d'autres installations qui assurent les services pour deux ou plusieurs immeubles, une voie commune dans un quartier résidentiel ou d'autres biens de ce genre;
- tout autre bien commun prévu par la loi;
- chaque copropriétaire peut jouir du bien commun à condition qu'il respecte sa destination et qu'il permet aux autres copropriétaires de l'utiliser;
- les frais pour l'entretien et la conservation du bien commun sont supportés proportionnellement à la quote-part du droit de chaque copropriétaire;

La copropriété sur les **parties communes** des immeubles à plusieurs étages ou appartements

- Si dans un immeuble ou un ensemble résidentiel il y a des espaces destinés à être utilisés comme logement ou ayant une autre destination et des propriétaires différents, les parties de l'immeuble qui, étant destinées à l'utilisation des espaces en question, ne peuvent être utilisées qu'un commun, font l'objet d'un droit de copropriété forcée;
- Parties communes sont considérées
 - *le terrain sur lequel l'édifice se trouve*, formé tant de la superficie construite que de celle non construite nécessaire, selon la nature ou la destination de la construction, pour assurer son exploitation normale; pour la possible superficie excédentaire, les propriétaires sont les titulaires d'une copropriété ordinaire;
 - *la fondation, la cour intérieure, la structure, la structure de résistance, les murs périmétraux et séparateurs entre les propriétés et/ou les espaces communs, le toit, les terrasses, les échelles et la cage d'escalier, les halls, les caves et les sous-sols non divisés, les réservoirs d'eau, les centrales thermiques propres et les ascenseurs;*
 - *les installations* d'eau et canalisation, électriques, de télécommunication, de chauffage et de gaz du branchement/raccord jusqu'au point de distribution aux parties qui sont en propriété exclusive, *les égouts pluvieux, les paratonnerres, les antennes collectives*, ainsi que d'autres parties similaires;
 - d'autres biens qui, selon la loi ou la volonté des parties, sont utilisés en commun.
 - les tuyaux de cheminée et les tourelles de ventilation, ainsi que les espaces pour les laveries et les sêcheries pour les vêtements sont considérés parties communes exclusivement pour les copropriétaires qui utilisent ces services en conformité avec le projet de l'édifice;
- les parties communes **peuvent être attribuées aux copropriétaires pour les utiliser exclusivement** seulement si par ça les droits des autres copropriétaires ne sont pas lésés, avec l'accord de deux tiers du nombre des copropriétaires et des quotes-parts ou par l'assemblée générale de l'association de propriétaires, là où elle existe, avec la même majorité;
- l'aliénation ou l'hypothèque de la quote-part ne pourra être faite qu'en même temps que le droit sur l'espace représentant le bien principal;
- faute d'une stipulation contraire existante dans les titres de propriété, ***les quotes-parts sont établies par le rapport entre la surface utile de chaque espace locatif et la surface utile des espaces locatifs de l'édifice.***
- d'habitude, chaque copropriétaire supporte les frais concernant l'entretien, la réparation et l'exploitation des parties communes, proportionnellement à sa quote-part;
- les copropriétaires sont tenus à permettre l'accès dans les espaces représentant les biens principaux pour l'effectuation des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice et à l'entretien des parties communes;

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

- dans le cas de l'annéantissement en entier de l'édifice ou dans un pourcentage plus grand que la moitié de sa valeur, tout copropriétaire peut, faute d'un accord contraire, demander la vente aux enchères publiques du terrain et des matériaux de construction résultés;
- **la cesse de la destination de l'usufruit commun des parties communes** des édifices à plusieurs étages ou appartements peut être décidée avec justification par deux tiers du nombre des copropriétaires, la cesse de la destination d'utilisation commune pour ces parties se faisant par décision de l'assemblée générale de l'association de propriétaires, décidée à la majorité de deux tiers du nombre des copropriétaires.
- l'immeuble, la partie de l'immeuble respectivement qui résulte de la cesse de la destination de l'utilisation commune s'inscrit adéquatement dans le livre foncier sur la base de la documentation cadastrale redigée dans ce but.

Dans le cas des édifices à plusieurs étages ou appartements ou dans le cas des ensembles résidentiels formés de logements individuels, situés de façon isolée, alignée ou couplée, dans lesquels il y a des propriétés communes et des propriétés individuelles, la constitution de l'association de propriétaires est obligatoire, qui est organisée et fonctionne dans les conditions de la Loi 230/2007 concernant la constitution, l'organisation et le fonctionnement des associations de propriétaires.

La copropriété sur les cloisons communs

- le mur, le fossé, ainsi que toute autre cloison entre deux fonds sont présumés être propriété commune des voisins, si le contraire ne résulte pas du titre de propriété, d'un signe de non communauté ou si la propriété commune n'est pas devenue propriété par usucapion;
- les *signes de non communauté* sont les suivants:
 - lorsque le sommet du mur est droit et perpendiculaire vers le fonds et penché vers l'autre fonds, le mur est présumé être propriété exclusive du propriétaire du fonds vers lequel le cime du mur est penché;
 - lorsque la terre est jetée ou élevée exclusivement d'une partie du fossé, on présume que le fossé est propriété exclusive du propriétaire du fonds sur lequel la terre est jetée;
 - tous les autres signes qui font présumer que le mur a été construit exclusivement par un des copropriétaires sont considérés signes de non communauté:
- les propriétaires des fonds voisins peuvent être tenus à la construction d'un cloison commun;
- les parties font le calcul de l'hauteur du mur commun, mais sans dépasser 2 mètres, y compris le cime du mur;
- les frais d'entretien et de réparation des cloisons communs sont supportés par les copropriétaires, proportionnellement au droit de chacun; faute de participation aux frais le copropriétaire renonce à son droit de propriété sur le cloison commun;
- n'importe lequel des copropriétaires a le droit à soutenir les constructions ou à installer des poutres dans le mur commun, avec l'obligation de laisser 6 centimètres vers l'autre copropriétaire et sans affecter son droit à soutenir ses constructions ou à installer les propres poutres dans le mur commun;
- l'édification du mur au-delà de la limite du mur commun peut être faite par n'importe lequel des copropriétaires, avec l'obligation de supporter tout seul ces frais ainsi que les frais de réparation de la partie commune du mur suite à son édification;

La possession en commun de la propriété

- la possession en commun de la propriété existe lorsque, par l'effet de la loi ou en vertu d'un acte juridique, le droit de propriété appartient simultanément à plusieurs personnes *sans qu'aucune d'entre elles soit le titulaire d'une certaine quote-part* du droit de propriété sur le bien ou sur les biens communs.

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.