

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

**Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :**

**<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>**

**Fiches pratiques de service-public.fr**

**Parties privatives réservées à l'usage exclusif de son copropriétaire**

Vous souhaitez savoir si vous pouvez librement utiliser les parties privatives de votre lot de copropriété ? Nous faisons le point sur la réglementation.

**Qu'est ce qu'un lot de copropriété ?**

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

**Quels sont vos droits sur les parties privatives de votre lot de copropriété ?**

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Elles correspondent à votre logement dont vous êtes propriétaire dans la copropriété et ses annexes (place de parking, cave...).

En général, sont considérées comme des parties privatives : les fenêtres, les portes, les volets, les revêtements de sol, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété.

Toutefois, certaines parties de votre logement ne sont pas privatives (par exemple, le sol, le gros oeuvre, les canalisations).

Les parties privatives sont réservées à votre usage exclusif. Vous disposez donc librement des parties privatives de votre logement (vous pouvez les louer, les vendre, y faire des travaux,...) à la condition de respecter le règlement de copropriété.

**Attention**

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

**Quelles sont vos obligations sur les parties privatives de votre lot de copropriété ?**

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et des parties communes et les conditions de leur jouissance.

Vous devez principalement respecter la destination de l'immeuble et ne pas nuire aux autres copropriétaires. Par ailleurs, vous ne pouvez pas refuser l'accès aux parties privatives de votre logement en cas de travaux d'intérêt collectif.

**Respect de la destination de l'immeuble**

L'usage des parties privatives de votre logement doit être conforme à la destination de l'immeuble telle qu'elle est fixée par le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété peut, par exemple, interdire toute activité professionnelle quelle qu'elle soit (y compris l'exercice d'une profession libérale). Dans ce cas, le règlement doit contenir une clause d'habitation bourgeoise exclusive.

En cas de litige, c'est le juge du tribunal du lieu de situation de l'immeuble qui apprécie la compatibilité de l'activité avec la destination de l'immeuble, notamment au regard de son standing (confort, situation géographique...).

Dans tous les cas, votre activité professionnelle, même autorisée, ne doit pas être source de nuisances pour le voisinage (par exemple, nuisances sonores).

**Respect des autres copropriétaires**

L'usage exclusif des parties privatives s'effectue librement à la condition de ne pas porter atteinte au voisinage.

Pour prévenir les atteintes au voisinage, le règlement de copropriété peut, par exemple, interdire certaines actions :

Faire sécher son linge à l'extérieur

Installer une parabole

Faire des barbecues

Installer des caches-vue (canisses, bambou...)

Installer des pots de fleur ou jardinières sur les rebords extérieurs des balcons ou des fenêtres

Secouer les nappes, tapis depuis votre fenêtre

Faire un feu de cheminée

Dans tous les cas, même en l'absence d'interdiction prévue par le règlement de copropriété, l'usage que vous faites des parties privatives de votre logement ne doit pas être source de nuisances pour le voisinage (par exemple, nuisances sonores).

**Obligation de laisser l'accès à vos parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif**

Vous ne pouvez pas refuser l'exécution sur les parties privatives de votre logement de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance de vos parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable.

Toutefois, la réalisation de tels travaux ne peut vous être imposée que si les circonstances le justifient.

#### **À savoir**

Si vous subissez un préjudice du fait de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de votre lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, vous avez droit à une indemnité.

#### **Droits des copropriétaires**

##### **Questions – Réponses**

- [Peut-on accrocher librement des objets aux fenêtres, garde-corps, balcons ?](#)
- [À quelles conditions peut-on faire un feu de cheminée chez soi ?](#)
- [Peut-on changer l'affectation d'un lot de copropriété ?](#)
- [Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?](#)
- [Peut-on forcer un propriétaire à insonoriser son logement ?](#)
- [Que faire en cas d'utilisation abusive d'un barbecue par un voisin ?](#)

[Toutes les questions réponses](#)

##### **Et aussi...**

- [Copropriété : travaux et aménagements dans l'appartement du propriétaire occupant](#)
- [Utilisation du logement et travaux par le locataire](#)

##### **Pour en savoir plus**

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 8-1](#)  
Source : Legifrance

##### **Où s'informer ?**

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

##### **Textes de référence**

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8](#)  
Le règlement de copropriété
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis : 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

#### **Plus d'infos**



#### **Services techniques: Urbanisme**

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Réception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 12](#)

[mail](#)



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*