

Autorisations d'urbanisme et patrimoine bâti intérieur

Francis POLIZZI

1-Noter au préalable que, si le code de l'urbanisme pose désormais le principe que les travaux sur construction existante -notion toujours pas définie par le code-sont dispensés de toute formalité au titre de ce code (article R. 421-13), il prévoit un nombre important d'exceptions parmi lesquelles figurent souvent les travaux modifiant les dispositions intérieures d'un bâtiment et qui sont alors soumis *soit à déclaration préalable soit à permis de construire* : création de surface (supérieure à 2 m²), transformation d'au moins 10 m² de SHOB en SHON, modification des structures porteuses en cas de changement de destination...

2-Et, outre qu'il impose le *permis de démolir* dans les secteurs et pour les bâtiments protégés par l'Etat *ou par la commune*, le code de l'urbanisme permet aux communes de l'imposer pour les démolitions, même partielles, des autres bâtiments (articles L. 421-3 et R. 421-27). C'est ce qu'a fait le conseil de Paris en juin 2007 en étendant l'obligation de permis de démolir à l'ensemble du territoire parisien.

On note à cet égard que, si la CAA de Lyon (6 mai 2008 n°07LY00846 mentionné dans les tables) a jugé que le permis de démolir ne pouvait, en application des dispositions du code alors en vigueur, être exigé que dans les zones où la protection du patrimoine -au sens large- le justifiait, les dispositions actuelles ne subordonnent plus à aucune condition l'extension à tout ou partie du territoire de la commune.

3-Enfin, la jurisprudence a précisé que le champ d'application du permis de démolir s'étend à toute *atteinte* au gros œuvre, c'est-à-dire aux éléments structurels, extérieurs et/ou intérieurs, de la construction (voir sur la notion de gros œuvre, le tableau en fin de note). A contrario, aucun permis de démolir n'est nécessaire pour supprimer un élément de second œuvre (dont le décor intérieur).

Noter que le nouveau code évoque la notion de *construction* et non plus celle de bâtiment qui semble plus restrictive (voir les commentaires du code Dalloz sous l'article L. 421-3). Le champ d'application du permis de démolir, déjà très large dès lors que la jurisprudence avait une conception extensive de la notion de bâtiment, devrait donc être accru.

Il en résulte que *de nombreux travaux sur construction existante modifiant ses dispositions notamment intérieures nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire et impliquent aussi une demande de permis de démolir*, en même temps ou parallèlement.

*

Ceci étant dit, *on peut distinguer trois situations* au regard de l'adéquation de la composition du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (complétude réglementaire) avec les procédures et règles de protection du patrimoine.

I-Constructions, situées dans des secteurs protégés par l'Etat, pour lesquelles la complétude réglementaire ne permet pas de vérifier que les travaux soumis à autorisation d'urbanisme respectent le patrimoine bâti intérieur

A-Les secteurs

1-Champ de visibilité d'un bâtiment inscrit ou classé

a-Article L. 621-31 du code du patrimoine : Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, *d'aucune démolition*, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable...Les travaux soumis à permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager ou déclaration préalable et portant sur des immeubles inscrits ou des immeubles adossés à des immeubles classés ne sont soumis qu'à l'accord de l'autorité administrative prévu respectivement aux articles L. 621-27 et L. 621-30.

b-Il résulte des articles R. 423-67 a) et R. 425-1 du code de l'urbanisme que l'architecte des bâtiments de France (ABF) rend un *avis conforme sur une demande de permis de démolir, totale ou partielle*, laquelle peut porter seulement sur des travaux intérieurs (et que son silence dans le délai de deux mois qui lui est imparti vaut avis favorable).

2-Sites inscrits et classés

a-Article L. 341-1 du code de l'environnement : ...*L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.*

Article R. 341-9 : La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L. 341-1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée, en vertu du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un *permis de démolir, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable.*

Article L. 341-7 : A compter du jour où l'administration chargée des sites notifie au propriétaire d'un monument naturel ou d'un site son intention d'en poursuivre le *classement, aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à leur aspect pendant un délai de douze mois, sauf autorisation spéciale* et sous réserve de l'exploitation courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions.

Article R. 341-10 L'autorisation spéciale prévue aux articles L. 341-7 et L. 341-10 du présent code est *délivrée par le préfet* lorsqu'elle est demandée pour les modifications à l'état des lieux ou à leur aspect résultant : 1° des ouvrages mentionnés aux articles R. 421-2 à R. 421-8 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux prévus par l'article R. 421-3 ; 2° des constructions, travaux ou ouvrages soumis à déclaration préalable en application des articles R. 421-9 à R. 421-12 et R. 421-17 et R. 421-23 du code de l'urbanisme ;

b-Les articles R. 425-18 et R. 425-17 b) du code de l'urbanisme prévoient *l'accord exprès respectivement de l'ABF et du ministre pour les demandes de permis de démolir, totale ou partielle*, laquelle peut porter seulement sur des travaux intérieurs.

B-Analyse

Le code ne prévoit pas expressément de document sur l'intérieur de ces constructions.

Cela semble normal dès lors que les seuls travaux intérieurs d'une construction ne sont pas visibles de l'extérieur et ne sont donc pas susceptibles de porter atteinte aux bâtiments ou aux sites protégés.

On note toutefois que l'article L. 621-25 du code du patrimoine dispose que peut être également inscrit tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Or, pour être en mesure d'apprécier la nécessité d'inscrire la partie intérieure d'une construction, *l'architecte des bâtiments de France devrait disposer des informations nécessaires.*

En revanche, en ce qui concerne les sites, *pour les seuls travaux de démolition intérieure non visibles de l'extérieur*, il conviendrait, dans un but de simplification et de transparence, d'exclure expressément (car c'est la pratique) la nécessité de saisir ces autorités pour accord.

II-Constructions, situées dans des secteurs protégés ou concernant des bâtiments protégés par l'Etat, pour lesquelles la complétude réglementaire permet de vérifier que les travaux soumis à autorisation d'urbanisme respectent le patrimoine bâti intérieur

A-Secteurs sauvegardés

L'article L. 313-1 dispose que le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) peut comporter l'indication des immeubles *ou parties intérieures* ou extérieures d'immeubles... *dont la démolition*, l'enlèvement ou l'altération sont *interdits* et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ; l'article L. 313-2 précise qu'à compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Autrement dit, c'est à l'architecte des bâtiments de France d'apprécier, sous le contrôle du juge, si les travaux de démolition n'altèrent pas le bâtiment.

Les articles R. 431-11 et R. 431-37 prévoient respectivement que le projet architectural du permis de construire -exigé en application de l'article R. 421-15 en cas de modification de la structure du « bâtiment » ou la répartition des volumes existants *d'un bâtiment à conserver et restaurer-*, et que le dossier de la déclaration préalable -exigée par l'article R. 421-17 c) pour les travaux, sauf d'entretien ou de réparation ordinaires, ayant lieu à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un PSMV en révision, c'est le cas par exemple des deux PSMV parisiens-, comportent un *document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du (ou de chacune des parties du) bâtiment* faisant l'objet des travaux.

Cette description précise permet d'en *déduire les démolitions réalisées*, ce qui compense l'absence de leur mention dans *la complétude réglementaire du permis de démolir qui pourrait toutefois être complétée en ce sens et comporter les mentions nécessaires (et les photographies) pour vérifier que les démolitions projetées ne portent pas atteinte au patrimoine.*

Noter toutefois que, sauf le cas des PSMV en révision, et hors le cas des bâtiments étudiés au B ci-dessous, seuls les bâtiments à conserver sont concernés et seulement lorsque les travaux sont soumis à permis de construire. Pour le reste, il convient de se référer au chapitre III.

B-« Immeubles » inscrits, bâtiments adossés à un monument historique ou immeubles classés

1-On doit distinguer les trois types de constructions (noter que le code évoque indifféremment les notions d'immeubles, de bâtiments et de constructions).

a-Classés au titre des monuments historiques :

En vertu de l'article L. 621-1 du code du patrimoine, les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative.

L'article L. 621-9 du code du patrimoine dispose que l'immeuble classé au titre des monuments historiques *ne peut être détruit* ou déplacé, *même en partie*, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, *sans autorisation de l'autorité administrative*.

Autrement dit, c'est au ministre d'apprécier, sous le contrôle du juge, si les travaux de démolition n'altèrent pas le monument historique ou la partie classée de la construction.

Le même article évoque un certain nombre de dispositions relatives à la mise en œuvre des travaux :

*les travaux autorisés en application du premier alinéa s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

*un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de professionnels auxquels le propriétaire ou l'affectataire d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est tenu de confier la maîtrise d'œuvre des travaux.

En ce qui concerne le code de l'urbanisme, la réforme a supprimé l'exigence d'une autorisation d'urbanisme pour contrôler le respect des dispositions d'urbanisme au profit d'un accord de l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction de l'autorisation du ministre ; le dossier soumis à celle-ci comprend : 1° Le programme d'opération décrivant et justifiant les travaux projetés et l'avant-projet définitif contenant un rapport de présentation, un descriptif quantitatif détaillé et *l'ensemble des documents graphiques et photographiques permettant la compréhension des travaux prévus* ; 2° Les études scientifiques et techniques préalables à la réalisation des travaux, en fonction de la nature, de l'importance et de la complexité de ceux-ci (article 20 du décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

b-Adossés à monument historique :

L'article L. 621-30 du code du patrimoine dispose que lorsque les constructions ou travaux destinés à la création ou à la modification d'un immeuble adossé à un immeuble classé sont soumis à permis de construire, à *permis de démolir*, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir *sans l'accord de l'autorité administrative* chargée des monuments historiques.

Même remarque que précédemment.

L'article R. 451-4 du code de l'urbanisme dispose que le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend notamment les *photographies* faisant apparaître l'ensemble des parties...intérieures du bâtiment adossé et la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé ; noter que la complétude réglementaire des autorisations de construire (PC et DP) dans un tel immeuble ne comporte aucune spécificité.

c-Inscrits au titre des monuments historiques :

L'article L. 621-25 du code du patrimoine dispose que les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un *intérêt d'histoire ou d'art suffisant* pour en rendre désirable la préservation peuvent, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques.

En vertu de l'article L. 621-27, l'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à *permis de démolir*, à permis d'aménager ou à déclaration préalable (*on remarque qu'en vertu du code de l'urbanisme, tous les travaux sur immeuble inscrit sont soumis à permis de construire*), la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Mêmes remarques que précédemment.

En ce qui concerne la complétude réglementaire de l'autorisation d'urbanisme :

-l'article R. 431-11 du code de l'urbanisme prévoit que le projet architectural du permis de construire déposé pour des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment inscrit comporte un *document graphique* faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux.

-l'article R. 451-3 dispose que le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend *notamment les photographies* faisant apparaître...les dispositions intérieures du bâtiment et, en cas de démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

2-Dans les trois cas, on constate que *les textes imposent de préciser les démolitions dans des conditions permettant à l'autorité compétente, à savoir l'autorité de l'Etat en premier lieu, de vérifier qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine bâti intérieur. On note toutefois que ne sont pas évoquées les hypothèses, pourtant fréquentes, de classement ou inscription partiels d'un bâtiment auxquelles il conviendrait probablement d'étendre explicitement le dispositif.*

III-Pour les autres constructions, si l'Etat a perdu l'exclusivité, il conserve un rôle éminent en matière de protection du patrimoine

A-La loi a mis fin à l'exclusivité de l'Etat, au profit de la commune, en tant que gardien du respect du patrimoine *immobilier*, et ce en deux temps

1-La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme en ajoutant notamment les immeubles à la liste des éléments que le PLU peut identifier et réglementer pour leur protection : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, *immeubles*, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou

à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, *les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Ainsi, le PLU de Paris par exemple identifie un certain nombre d'immeubles et, d'une part, interdit en principe la démolition totale de ces immeubles, d'autre part, soumet les travaux de démolition et de construction dans ces immeubles à des conditions de respect notamment de leurs caractéristiques structurelles.

2-L'article L. 421-6 issu de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme permet de conditionner la délivrance du permis de démolir à la réalisation de prescriptions, voire de *refuser un permis de démolir, pour des travaux de démolition de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du « patrimoine bâti »*.

Ainsi, cette notion est issue d'une ordonnance, donc sans débats parlementaires susceptibles d'éclairer sa portée.

Elle concerne très probablement *l'enveloppe* de toute construction, et non des seules constructions protégées, alors que l'article L. 430-5 en vigueur avant la réforme ne permettait de protéger que le site ou le quartier dans laquelle elle s'insérait.

Mais il n'est pas exclu qu'elle concerne aussi ses *dispositions structurelles intérieures*. Or, un certain nombre d'éléments militent en ce sens.

D'abord, l'exigence d'un permis de démolir pour des démolitions exclusivement intérieures (voir introduction) ne se justifie pas si la possibilité de s'y opposer le cas échéant n'existe pas.

Ensuite, d'un point de vue technique, une construction ne peut se résumer à son enveloppe car elle est aussi caractérisée par ses structures intérieures. Toute autre conception favoriserait les opérations de « façadisme ».

En outre, on rappelle que le code dispose que le permis de démolir est obligatoire pour « des travaux ayant pour objet de démolir tout *ou partie* d'une construction *identifiée* comme devant être protégée par un PLU en application de l'article L. 123-1-7°», ce qui n'exclut pas les démolitions *intérieures*. Il est aussi obligatoire pour des travaux de démolition totale ou partielle de *toute autre construction, ou la rendant inutilisable*, située dans la commune ou dans une partie de la commune lorsque celle-ci en a délibéré ainsi.

Ensuite, on remarque que la protection du patrimoine intérieur est un cas de dérogation possible à l'application des règles d'accessibilité pour les handicapés, ce qui sous-entend que l'on veut éviter certaines démolitions *intérieures* lorsque le patrimoine architectural protégé par l'Etat *mais aussi par la commune* l'exige (article R. 111-18-10 a) du code de la construction et de l'habitation) ; de même, les textes exigeant l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment existant à l'occasion de travaux importants (article R. 131-25 du code de la construction et de l'habitation issu du décret du 19 mars 2007) prévoient des tempéraments ou des dérogations pour les bâtiments protégés par l'Etat et par la commune (arrêté ministériel du 3 mai 2007).

Or, la complétude réglementaire (notamment du permis de construire et du permis de démolir) ne prévoit rien pour les constructions non protégées par l'Etat (), qu'elles soient protégées par la commune ou non.*

(*) actuellement , si le plan de masse doit faire figurer les constructions à démolir, même partiellement, s'agissant d'un plan en deux dimensions, il serait nécessaire, lorsque les démolitions ont lieu « à l'étage », de les préciser sur des plans de niveaux.

Il convient donc au moins de compléter la composition du dossier des *constructions protégées par la commune*.

Mais cela reviendrait à limiter en pratique l'applicabilité des dispositions de l'article L. 421-6 aux constructions identifiées par l'Etat ou la commune. Or, outre la remarque ci-dessus relative à l'inutilité d'un permis de démolir pour les démolitions intérieures des autres constructions, cela créerait une *différence de traitement injustifiée* sur le fond entre les constructions identifiées et celles qui ne le sont *pas encore*.

En effet, faute d'inventaire, *le patrimoine ne se résume pas aux constructions protégées* par l'Etat ou par la commune. Cette situation est illustrée par le fait notamment que l'Etat inscrit ou classe régulièrement des constructions ou parties de constructions, extérieures ou intérieures, qui ne l'étaient pas jusque là. De même, la ville de Paris a prévu d'ajouter un certain nombre de protections à l'issue de la modification en cours de son PLU.

L'absence de précision quant à la situation patrimoniale intérieure de ces constructions qui mériteraient d'être protégées risque donc d'entraîner des dénaturations irréversibles.

En conséquence, pour combler ce qui apparaît comme une lacune de la complétude réglementaire -l'ancienne prévoyait l'indication de la nature et de l'importance des travaux de démolition-, il conviendrait de *prévoir que le dossier de permis de démolir notamment comporte des informations* (notamment *photographies*) *sur les caractéristiques structurelles – c'est-à-dire le gros œuvre-de la construction*, extérieures ou intérieures, leur préservation ou au contraire leur démolition, afin de permettre à l'autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause, *sous le contrôle du juge* tant de l'intérêt patrimonial de la construction ou de la partie de construction que de l'atteinte qui y est portée par les travaux de démolition, qu'ils concernent les parties extérieures ou intérieures de la construction.

Si l'on voulait éviter une appréciation au cas par cas, il conviendrait de mettre en place une procédure d'inscription de la construction soit par l'Etat soit par la commune qui suspendrait l'instruction de la demande d'autorisation de travaux, pendant une durée la plus brève possible.

Noter que ces précisions sont nécessaires si l'on veut donner à l'Etat lui-même, via ses services ou ceux du maire, les moyens de sanctionner, par un procès-verbal et le cas échéant par l'interruption des travaux, le non respect des autorisations délivrées ou de l'obligation de les solliciter.

B-L'Etat conserve un rôle éminent en matière de patrimoine dès lors que les biens qu'il protège sont plus nombreux et bénéficient de protections renforcées

1-Le champ d'application des biens protégés est plus large

a-Article L. 621-1 du code du patrimoine : Sont notamment compris parmi les immeubles susceptibles d'être *classés* au titre des monuments historiques : a) Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ; b) Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Article L. 621-26 : Sont notamment compris parmi les immeubles susceptibles d'être *inscrits* au titre des monuments historiques les monuments mégalithiques, les stations préhistoriques

ainsi que les terrains qui renferment des champs de fouilles pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie.

b-En outre les *objets mobiliers* peuvent être classés ou inscrits avec les mêmes effets.

L'Etat est donc toujours la seule autorité à pouvoir protéger le patrimoine intérieur d'une construction tel que les décors.

2-Il existe notamment des procédures conservatoires

Les immeubles classés font l'objet de toute une série de mesures protectrices (voir les articles L. 621-1 à 22) *et même préventive* comme celle figurant à l'article L. 621-11 du code du patrimoine : l'autorité administrative peut toujours faire exécuter par les soins de son administration et aux frais de l'Etat, avec le concours éventuel des intéressés, *les travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation* des monuments classés au titre des monuments historiques n'appartenant pas à l'Etat.

Article L. 621-7 du code du patrimoine : Lorsque la conservation *d'un immeuble* (quel qu'il soit) est menacée, l'autorité administrative peut notifier au propriétaire par décision prise sans formalité préalable une *instance de classement* au titre des monuments historiques. A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement au titre des monuments historiques, tous les effets du classement s'appliquent de plein droit à l'immeuble visé. Ils cessent de s'appliquer si la décision de classement n'intervient pas dans les douze mois de cette notification.

(*) La notion de gros œuvre.

Le gros œuvre est constitué de l'ensemble des ouvrages d'un bâtiment qui composent son ossature et assurent sa stabilité (fondations, murs, planchers), par opposition au second œuvre qui est constitué des ouvrages d'achèvement d'une construction et qui assure son étanchéité, son équipement, son isolation thermique, sa décoration...

A cet égard, il est opportun, pour un examen plus approfondi, de considérer, ciaprès, les divers éléments suivants :

L'ossature : c'est l'ensemble des éléments de stabilité qui composent la structure porteuse, le squelette ou la carcasse d'un édifice, d'une voûte... et qui assurent leur rigidité et leur stabilité ; les poteaux et les chaînages composent l'ossature des façades, par opposition aux éléments de remplissage.

La structure : c'est l'ossature d'une charpente ou d'une construction ; la disposition relative des éléments qui assurent la stabilité d'un ensemble, ou la cohésion interne d'un matériau.

Les murs : ce sont les parois d'allure verticale, plutôt épaisses, par opposition aux cloisons. Dans un bâtiment, les murs désignent, le plus souvent, des parois porteuses : on distingue les murs de fondations ou de soubassement, les murs de soutènement, les murs de façade (murs de face et murs pignons, aussi nommés murs portants ou gros murs), et les murs de refends intérieur. A l'exception de ces derniers, toutes les parois verticales de distribution des locaux intérieurs d'un logement sont des cloisons intérieures et des cloisons séparatives qui sont indifférentes à la solidité de l'immeuble. Ainsi n'est pas porteuse toute paroi qui ne subit pas les charges verticales (cloisons, murs rideaux).

La charpente : c'est l'assemblage de pièces de bois, de poutrelles de béton ou de profilés de métal, composant l'ossature ou le squelette d'un édifice, d'un ouvrage d'art, d'un escalier, et, dans le sens le plus courant, l'ossature porteuse et le contreventement d'un comble et de sa couverture.

Le toit ou toiture : ensemble des éléments qui composent le couvrement et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de couverture proprement dits (ardoises, tuiles, zinc...) et leurs supports (chevrons, lattes, liteaux, panneaux de soustiture). La notion de toiture comprend parfois aussi le volume des combles, leur charpente, les lucarnes, les verrières...

Les planchers : dans les constructions actuelles, les planchers font corps avec l'ossature générale et concourent à la solidité de l'ensemble. Il s'agit des poutres, les solives et les hourdis (parties communes), et non du plancher et du plafond (parties privatives).

L'escalier : En accordant à l'escalier le caractère de partie commune, le législateur de 1938 a considéré que cet élément était indispensable à la jouissance de tous les copropriétaires. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ne cite pas expressément les escaliers parmi les parties communes. Toutefois, en raison de leur caractère indispensable et commun à tous les copropriétaires, ceux-ci doivent être inclus dans le gros œuvre et non dans les éléments d'équipement commun (comme l'ascenseur). Selon M. MORAND (Escalier, partie commune ou élément d'équipement : (Gaz. Pal. 1980, I, doct., p. 231), les escaliers constituent une partie de gros œuvre indispensable, et non des équipements de bâtiment. Les escaliers constituent donc, en principe, du gros oeuvre, ce qui comprend les marches, la cage d'escalier avec ses accessoires et ornements et la rampe.