



Partie commune ou partie privative ?

Par Arn21000

Bonjour et merci d'avance pour votre écoute!

parties communes ou parties privatives ? that is the question!!!

Je sais qu'il existe ce genre de question sur le forum mais je m'adresse ici en tant que syndic bénévole. Voici mon problème: Je suis à la "tête" d'une petite copro de 4 lots. Jusqu'à cette année tout allait bien. Mais suite à un dégât des eaux chez un copropriétaire nouveau dans la copro, je rencontre le problème suivant. A priori (j'attend le rapport de recherche de fuite), l'infiltration vient d'une fenêtre de toit réservé à ce seul copropriétaire, qui a été installé par une entreprise (décennale terminée) et pour le propriétaire précédent. La copropriété avait à l'époque autorisée la pose de ce Velux. Le litige porte sur partie privative ou partie commune?? En effet les autres propriétaires veulent bien payer s'il s'agit de la toiture en revanche, pas s'il s'agit du Velux. Pour habiter la copro je partage ce point de vue.

J'ajoute que le règlement de copro n'est pas explicite sur le sujet précis des Velux, il précise seulement charpente et toiture comme partie commune.

je me réfère à la loi de 1965 mais je trouve qu'elle n'est pas précise. En revanche elle indique que si des travaux ont été fait et qu'il mette le bâtiment en péril, je pourrais faire voter des travaux de remise en état de la toiture à l'origine avec indemnités à verser...

1-Est-il raisonnable de penser qu'il s'agit d'une partie privative?

2-Le fait que la facture de pose de la fenêtre est en possession du copropriétaire et non de la copropriété peut indiquer le côté privatif?

3-En cas de litige, est ce que le syndic bénévole peut être attaqué?

4-existe-t-il une structure susceptible de m'aider au niveau local? (peut-être une structure nationale ayant des antennes locales) ou dois consulter un avocat ou assurance de copropriété, etc.

Merci pour l'attention que vous porterez à mon sujet!
cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que dit le règlement de copropriété concernant les fenêtres ?

Une fenêtre de toit est assimilée à une fenêtre de mur...

Par Arn21000

Merci pour votre réponse. ci dessous l'extrait du règlement de copropriété:

ART. 3. ? Parties communes

Les ? parties communes ? sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, mais à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputées parties communes :

? le sol, les voies d'accès ;

? le gros ?uvre des bâtiments y compris la charpente et la toiture, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;

? les coffres, gaines et têtes de cheminée ;

? les locaux des services communs (y compris les locaux du gardiennage) ;

? les passages et corridors.

Sont réputées accessoires aux parties communes :

? le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux constituant des parties privatives différentes ou d'en creuser le sol ;

? le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

? le droit de mitoyenneté concernant les parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou en liquidation forcée

ART. 4. ? Parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Constituent des ? parties privatives ? :

? les plafonds et parquets ;

? les carrelages, dallages et autres revêtements du sol ;

? les cloisons intérieures, ainsi que les portes-fenêtres, persiennes et volets, stores et rideaux roulants ou grilles ;

? les enduits des murs et cloisons, les glaces incorporés aux murs, les papiers, teintures ;

? les canalisations intérieures, installations de chauffage et fournitures d'eau chaude ;

? les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et WC ;

? les installations de cuisine ;

? les placards et penderies ;

? les encadrements et dessus de cheminée.

En bref, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative.

Par yapasdequoi

Domage, il n'est pas question des fenêtres ? Les portes-fenêtres sont privatives ...

Par Arn21000

et oui, j'ai fait la même analyse... lorsque j'ai retravaillé ce règlement de copropriété je n'ai pas pris garde aux détails de ce type. J'ai choisi un règlement type que j'ai adapté au fonctionnement de la copro à l'époque mais pas aux copropriétaires futurs. Depuis 15 ans je gère la copro comme je gère mon lot. Nous intervenons tous ensemble lorsqu'il y a des travaux. Chacun équipe son logement comme il l'entend, y compris pour les velux...

En tout cas merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Vous avez été mal conseillé.... La rédaction d'un RC ne s'improvise pas. Surtout que recopier la loi à l'instant T est souvent un piège pour le futur lorsqu'elle évolue.