



## Travaux d'étanchéité sur un vélux d'un bien en copropriété

-----  
Par Mart31

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble de petite copropriété. Situé sous combles, cet appartement dispose d'un vélux en toiture. Sollicité pour vérifier des problèmes étanchéité de la toiture, un couvreur propose de remplacer l'abergement en zinc du vélux.

Je souhaiterais savoir, dans la mesure où les zingueries garantissent l'étanchéité de certains points de la toiture, si ces travaux concernent la copropriété ou juste à ma charge?

Je précise que ce vélux était présent à l'origine et que rien n'est précisé dans le règlement de copropriété.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le règlement de copropriété indique-t-il que les menuiseries sont privatives ou pas ?

Le vélux est-il identifié comme origine de la fuite ?

Si privatif, la réparation est à votre charge.

S'il s'agit d'une réparation de la toiture commune

- le devis doit être validé par l'AG

- le montant est à répartir selon tantièmes généraux

-----  
Par Mart31

Je ne pense pas que le Règlement le mentionne, mais je vais vérifier.

Par contre, le couvreur est venu pour vérifier l'étanchéité du toit suite à des écoulements d'eau constatés ponctuellement dans l'appartement, plutôt coté cheminée du toit. C'est dans son devis qu'il fait état d'un abergement de vélux défectueux. Aucune fuite particulière n'a été relevée en provenance du vélux lui-même.

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic devrait prendre un 2eme avis. Certains couvreurs poussent à la consommation...

Et pour savoir qui paye quoi, il faut se référer au règlement de copropriété.

Ou encore la résolution de l'AG votant les travaux peut ponctuellement le définir.

-----  
Par isernon

bonjour,

selon l'article 2 de la loi 65-557, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé sont des parties privatives. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

une fenêtre de toit installée dans un logement est donc une partie privative dont l'entretien est à la charge du copropriétaire.

la difficulté est de connaître, dans les fenêtres de toits, la frontière entre partie commune et partie privative.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le silence du règlement de copropriété, il est admis conformément à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 que le dormant est partie commune tandis que les ouvrants sont parties privatives.

-----  
Par yapasdequoi

On peut donc en déduire que l'abergement en zinc est une partie commune ?  
Présentez vos devis au vote de la prochaine AG... non sans avoir informé le syndic et demandé qu'il obtienne un 2eme avis sur la nécessité de le remplacer.  
En général le zinc tient une bonne quarantaine d'années au moins.

-----  
Par Mart31

oui. Il y a une jurisprudence très éloquente sur le sujet en fait : cours de cassation-3ème chambre civile du 4 juillet 1990 n°88-19088.  
Merci pour vos retours