



Changement velux en copropriété

Par yohannb07

Je suis propriétaire de plusieurs appartements dans un immeuble, géré par un syndic bénévole (nous sommes trois copropriétaires).

Je dois changer 2 velux dans un de mes appartements, sachant que ces velux sont présents et intégrés à la toiture depuis la construction de l'immeuble et que le règlement de copropriété n'en fait aucune mention.

Après quelques recherches j'ai cru comprendre que dans ce cas, sans mention dans le règlement de copro le changement des velux revient à la copro et non au propriétaire, puisque les velux sont considérés faire partie de la toiture et donc des parties communes.

J'aurai voulu avoir confirmation avant d'en avertir les différents copropriétaires.

Merci de votre aide

Par coproleclos

Bonjour,

L'article 3 de la loi de 1965 dispose notamment :

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

...

-tout élément incorporé dans les parties communes.

adresse de l'article :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671848]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671848[/url]

la loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/[/url]

Bien à vous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement de copropriété étant muet, le caractère privatif ou commun des fenêtres de toit se déterminer au regard des dispositions des article 2 et 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

L'ouvrant est indiscutablement privatif.

Le châssis est solidaire des parties communes et pourrait de ce fait, en application de l'article 3, être considéré comme une partie commune mais il peut toutefois être retiré sans endommager la charpente. En outre, selon le critère de l'usage de l'article 2 il est privatif et, selon la jurisprudence (cassation, 21/03/2000, n° 98-16.178), c'est ce dernier critère qui doit prévaloir. Enfin, techniquement le châssis et l'ouvrant forment un tout difficilement dissociables.

En conclusion, mon avis est que les fenètre de toit sont des parties privatives.

Par isernon

bonjour,

en fait, aux fenêtres de toits, il faut appliquer les mêmes dispositions que les fenêtres de murs qui sont considérées comme des parties privatives, comme généralement les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et volets roulants.

je partage la conclusion de Nilhiscio.

salutations

Par yohannb07

Merci pour vos réponses.

Ca reste visiblement assez litigieux, il y a visiblement matière à interprétation dans les deux cas. Même mon notaire ne sait pas me donner une réponse formelle et me dit que c'est finalement au bon vouloir des copropriétaires...

Par isernon

votre R.C. doit bien mentionné si vos fenêtres sont des parties privatives ou communes.

Par yapasdequoi

D'accord avec les intervenants précédents.
Les velux sont des fenêtres de toit.
Et le RC précise si elles sont privatives.
S'il ne précise rien, elles sont communes comme
"-tout élément incorporé dans les parties communes."

Par Nilhiscio

Le RC est muet. C'est ce qui est précisé dans le message initial.

Il faut combiner les articles 2 et 3.
2 : les fenêtres sont privatives
3 : ce qui est incorporé aux parties communes est commun, cela ne concerne que le châssis ou dormant.

Par isernon

il ne faut pas oublier l'article 2 de la loi 65-557 qui indique :

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

les fenêtres de toits situées dans l'appartement de johannb07 sont à son usage exclusif, elles sont donc des parties privatives.