



Lucarnes en copropriété : différencier le linteau et le chapeau

Par Badom37

Bonjour à tous,

Je suis membre du conseil syndical d'une copropriété de 15 lots constitué de plusieurs bâtiments. Je sollicite votre avis sur une question de qualification juridique qui fait l'objet de désaccords au sein du conseil syndical.

Contexte général

Notre copropriété comporte 50 lucarnes réparties comme suit : 47 lucarnes privatives appartenant à 7 copropriétaires, et 3 lucarnes communes (palier d'escalier).

Ce que dit notre règlement de copropriété

Sur les parties communes :

"la toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers"

Sur les parties privatives :

"les menuiseries extérieures y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants, rideaux, stores et leurs accessoires"

Clause générale des parties privatives :

"Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative. Est, en résumé, partie privative, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant."

Sur l'obligation d'entretien :

"Chacun des copropriétaires devra prendre toute mesure nécessaire à la conservation, l'entretien, l'aménagement de la partie privative lui revenant."

La problématique soumise à votre avis

Lors du dernier conseil syndical, le compte-rendu mentionne au point 6d) la position suivante de certains membres :

"Si le linteau est une charge privative, le chapeau triangulaire qui le coiffe doit relever des charges communes générales car celui-ci est un élément de la charpente avec des tuiles."

En d'autres termes, certains membres du CS souhaitent fractionner la menuiserie de la lucarne en deux parties :

? Le linteau : partie privative

? Le chapeau triangulaire : partie commune, au motif qu'il serait structurellement solidaire de la charpente

Ma question

La qualification du chapeau triangulaire d'une lucarne en partie commune, au motif de sa continuité avec la charpente, vous semble-t-elle juridiquement défendable au regard de ce règlement ? Ou bien la lucarne doit-elle être considérée comme un ouvrage unitaire privatif dans toutes ses composantes ?

Merci par avance pour vos éclairages.

Par isernon

bonjour,

voir ces discussions sur le même sujet :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/parties-communes/velux-partie-privative-ou-commune-t39101.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/parties-communes/velux-partie-privative-ou-commune-t39101.html

101.html[/url]

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/changement-velux-en-copropriete-t27462.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/changement-velux-en-copropriete-t27462.html[/url]

selon moi, il faut appliquer les mêmes règles que pour les fenêtres de façade.

l'article 2 de la loi 65-557 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 lucarnes de toit à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont des parties privatives

seule l'A.G. peut modifier le R.C.

Salutations

Par Jet

Bonjour,
Au vu de ce lien « professionnel »
([url=http://www.pierdor.com/linteau-a-chapeau-de-gendarme]http://www.pierdor.com/linteau-a-chapeau-de-gendarme[/url]) le chapeau et le linteau forment un tout (indissociables).
BC.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Plus facile : distinguer ce qui bouge et ce qui ne bouge pas (dormant et ouvrant)
Le plus courant est de considérer privatif l'ouvrant et partie communes le dormant et tout ce qui est fixe et qui constitue le reste de la structure du bâti.

Pour mémoire : Le CS peut proposer une résolution à l'AG, mais n'a pas le pouvoir de décider quoi que ce soit.

Par Jet

Re,
Plus facile : distinguer ce qui bouge et ce qui ne bouge pas (dormant et ouvrant).
Pas vraiment si l'on prend l'exemple d'un copropriétaire d'un lot mansardé qui demande l'autorisation d'installer une lucarne et que l'AG l'accepte ; la logique veut que la totalité de « l'installation » soit une partie privative comme le serait celle du compresseur d'une pompe à chaleur réversible ou pas.

Par Badom37

Merci à tous pour vos réponses.

2 précisions:

1) voici l'une des lucarnes

2) comme indiqué dans mon message initial, le règlement de copropriété indique dans la définition du périmètre des parties communes: la toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers

Il est reconnu par l'ensemble des copropriétaires que cela signifie que le dormant des lucarnes est également une partie privative. Ma question est: dès lors, peut-on considérer que seule la partie de menuiserie entourant la partie vitrée est une partie privative, ou le "chapeau" en triangle en fait-il également parti? C'est le point de discussion et de désaccords

Par yapasdequoi

Si ce n'est pas clair pour tout le monde, il faut le clarifier et donc soumettre la question à l'AG et faire ajouter la décision prise au règlement de copropriété.
Il y aura quelques frais, mais vous serez fixés.

Par Badom37

Mon idée initiale était d'avoir un argument juridique mettant fin au désaccord.

Pensez-vous que cela reste interprétable?