Question de copropriété et appartement

Par Visiteur

Mes parents habitent un appartement au premier étage dans un immeuble en coproriété. Les "chambres de bonne" au sous sol sont équipés de grilles aux fenêtres et ces grilles ont besoin d'être rénovées. Les propriétaires de ces locaux prétendent que la rénovation de ces grilles doit être prise en charge par la copropriété car celles-ci participent à l'esthétique générale de la façade. Pouvez-vous m'indiquer si juridiquement ces grilles peuvent être considérées comme parties communes ou s'il s'agit d'un accessoire privatif. Rien n'est précisé au niveau du règlement de copropriété.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mes parents habitent un appartement au premier étage dans un immeuble en coproriété. Les "chambres de bonne" au sous sol sont équipés de grilles aux fenêtres et ces grilles ont besoin d'être rénovées. Les propriétaires de ces locaux prétendent que la rénovation de ces grilles doit être prise en charge par la copropriété car celles-ci participent à l'esthétique générale de la façade. Pouvez-vous m'indiquer si juridiquement ces grilles peuvent être considérées comme parties communes ou s'il s'agit d'un accessoire privatif. Rien n'est précisé au niveau du règlement de copropriété.

Ces propriétaires ont tords.

En effet, conformément aux articles 2 et 3 de la loi de 1965 sur la copropriété, les fenêtres et les barreaux qui y sont apposés sont des parties privatives (sauf si votre règlement de copropriété ne prévoit autre chose).

Ceci est d'ailleurs confirmé par l'article 25 de cette loi qui dispose que:

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Autrement dit, non seulement, ce sont ces propriétaires qui doivent payer les travaux mais en plus, s'ils souhaitent modifier le type de grillage, ile devront en demander l'autorisation en AG. Cette autorisation peut d'ailleurs être refusée en cas d'atteinte à l'esthétique générale de l'immeuble.

Il y a donc bien une histoire d'"esthétique générale de l'immeuble" mais cette notion n'intervient que comme motif de refus d'une autorisation du syndic et non comme notion décidant de la répartition des charges en cas de travaux.

La copropriété n'a pas à payer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse cleire.