



Velux partie privative ou commune

Par jpdel

bonjour,
je suis propriétaire d'un appartement sous les combles. j'ai des infiltrations provoquant des dégats chez moi.

dans le RC, il y a une partie spécifique "partie commune spéciales" : les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

j'ai cru comprendre que les travaux en lien avec les parties communes sont à la charge de la copropriété, et la charge du copropriétaire pour les parties privatives.

pour faire simple, le changement des velux, dans ce cas, est à la charge de quelle partie ?

merci de vos retours

Par Rambotte

Bonjour.
Visiblement, il y a les parties communes générales, et des parties communes spéciales. Et bien sûr les parties privatives.

Les parties communes générales concernent tous les copropriétaires, selon les tantièmes généraux, tandis que celles spéciales peuvent ne concerner que certains copropriétaires (certains lots), selon des tantièmes spéciaux (voire tous les copropriétaires, mais selon une grille spéciale de répartition).

Il faudrait donc préciser, et lire, et la description des parties communes générales, et la description des parties privatives.

Mais a priori, une fenêtre de toit, comme cela s'appelle sans utiliser de marque, est soit une partie privative, soit une partie commune générale, puisque si c'est une partie commune, comme elle assure le clos et l'étanchéité, elle est exclue des parties communes spéciales (une fenêtre de toit est un type de fenêtre).

Par jpdel

bienvenu dans la complexité pour savoir si les fenêtres de toit sont dans les parties communes ou privatives.

sachant qu'en plus, il y a une différence entre l'ouvrant et le dormant.

si un expert en droit de copropriété, en velux, est présent, je suis vivement intéressé par son avis...
merci

Par Rambotte

Déjà, comment sont décrites les parties communes (celles non spéciales) et les parties privatives, dans votre règlement de copropriété ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre règlement de copropriété stipule que les portes et fenêtres sont des parties privatives.
Une fenêtre est fixée sur le gros œuvre, ce n'est pas l'inverse, il s'en déduit que le maintien de l'étanchéité de la fenêtre est votre charge. Le changement de la fenêtre est naturellement à votre charge.

Par isernon

bonjour,

la logique voudrait qu'on applique pour les fenêtres de toit, les mêmes règles que pour les fenêtres dans les murs de façades, et que ce sont des parties privatives.

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.

salutations

Par jpdel

peut on, svp, ajouter des pièces afin de transmettre l'intégralité du RC sur parties privatives, communes et communes spéciales ou je dois tt réécrire ? ?
merci d'avance .

Par isernon

il me semble que l'article 2 de la loi 65-557 répond à votre question.

les fenêtres qu'elles soient verticales ou pas, restent des fenêtres.

Par jpdel

@isernon :
petite précision du RC des parties communes spéciales:
"les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous"

vous l'interprétez comment ?
merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
La balance penche nettement pour qu'elles soient privatives à l'instar des autres fenêtres de votre lot.

Pouvez-vous préciser si ces fenêtres de toit ont été ajoutées par le copropriétaire de votre local ? Dans ce cas il y a eu une autorisation de l'AG qui peut avoir stipulé des dispositions sur l'entretien et la réfection.

Sinon je ne vois pas en quoi elles pourraient être "spéciales" ? Vous partagez ces fenêtres entre plusieurs lots ?

article 6-2

"Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers."

Par isernon

avis personnel, les fenêtres de toit de votre appartement ne peuvent pas être assimilées à des parties communes spéciales.

je ne vois pas à quel titre, vos fenêtres de toit seraient des parties communes et pas les autres fenêtres.

vous pouvez voir cette ancienne discussion sur ce même sujet :

[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]

Par jpdel

2eme etape, si les velux sont dans les parties privatives et que je souhaite effectuer le changement, quelles sont les modalités ?
je vous remercie.

Par yapasdequoi

Ces fenêtres de toit sont-elles d'origine ou pas ? Vous n'avez pas répondu....

Si vous les remplacez à l'identique ET qu'elles ont été autorisées (ou sont d'origine) il n'y a pas de démarche supplémentaire.

Toutefois un problème d'étanchéité ne nécessite pas forcément le remplacement.

Par Nihilscio

C'est à la lecture du règlement de copropriété qu'on peut apprendre à quels copropriétaires seulement des parties communes sont spéciales. C'est peut-être parce qu'il y a plusieurs bâtiments. Les parties communes propres à un bâtiment sont des parties communes spéciales aux copropriétaires de ce bâtiment.

L'article 2 est supplétif. Ce n'est que dans le silence du règlement de copropriété qu'il faut s'y référer.

En l'espèce, le règlement de copropriété est clair : les fenêtres, dont les fenêtres de toit, sont des parties privatives.

Par jpdel

@yapasdequoi:
les velux ne sont pas d'origine. ils ont été installés après le bâtiment.
je souhaite les changer car ils ont plus de 20ans.
les velux auront les memes dimensions que les actuels, avec un volet solaire.

Par jpdel

j'ai trouvé cette information.

le principe des fenêtres est le suivant :

- * l'ouvrant : la vitre, son châssis et les moyens de fixation au dormant sont privatifs
- * le dormant fixé aux parties communes est commun car il assure l'étanchéité de la "fenêtre" aux parties communes.

je trouve ce sujet tous sauf clair.....

Par yapasdequoi

Si vous rajoutez des volets, ce n'est pas identique.
Il faudra une autorisation de l'AG et de l'urbanisme.

Par Nihilscio

le principe des fenêtres est le suivant :

- * l'ouvrant : la vitre, son châssis et les moyens de fixation au dormant sont privatifs

* le dormant fixé aux parties communes est commun car il assure l'étanchéité de la "fenêtre" aux parties communes. C'est l'interprétation qui est donnée à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 dans le silence du règlement de copropriété.

Quand le règlement de copropriété est explicite, on l'applique.