

# Les travaux de réparation d'une partie privative incombent au seul copropriétaire

publié le 22/02/2019, vu 909 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**L'article aborde la classification entre parties communes et parties privatives dans une copropriété, et son incidence sur la prise en charge des travaux de réparation par le syndicat ou un copropriétaire.**

La distinction entre parties communes et parties privatives dans une copropriété n'est pas toujours évidente, mais elle a des conséquences financières importantes. En effet, les frais de réparation d'une partie commune sont à la charge du syndicat des copropriétaires. En revanche, ceux relatifs à une partie privative sont strictement à la charge du copropriétaire concerné.

Dans cette décision, Madame T. propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au statut de la copropriété a sollicité le remboursement par le syndicat des copropriétaires du coût des travaux de réparation de la marquise surplombant son balcon qu'elle avait effectués à ses frais.

En effet, aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder aux travaux d'entretien nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Selon les termes de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ; l'article 3 de la même loi dispose que sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, certaines parties de l'immeuble énumérées par ce texte sont réputées communes.

Pour prétendre que ces travaux incombent au syndicat des copropriétaires, Madame T. soutenait que la verrière litigieuse, parfois qualifiée de marquise, surplombant la terrasse de son appartement, constituait une partie commune, à l'inverse du syndicat des copropriétaires qui prétendait qu'il s'agissait d'une partie privative.

La cour d'appel de Chambéry a rejeté la demande de Madame T., car elle a constaté que l'auvent implanté au droit d'un seul balcon aux fins de protéger la terrasse des intempéries et non d'assurer une quelconque étanchéité, n'était pas affecté à l'usage de l'ensemble ou de plusieurs

des copropriétaires et n'avait d'utilité que pour le propriétaire du balcon recouvert par la verrière.

Il est précisé que la marquise n'était pas d'origine lors de la construction de l'immeuble et avait été réalisée par des précédents propriétaires qui en avaient assumé le coût.

La cour de cassation a validé l'appréciation de la cour d'appel dans un arrêt du 20 décembre 2018 N° 17-28.925, puisqu'il avait été relevé que la marquise, qui n'était pas une partie commune par nature, n'était pas un élément de gros œuvre, quand bien même elle était fixée au mur extérieur, et il avait été exactement retenu que la présomption de partie commune attribuée au gros œuvre du bâtiment pouvait être combattue par la preuve contraire.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : [0142664484](tel:0142664484)