



Copropriété et fenêtres de toit

Par **Lulu70**, le **01/09/2021** à **21:33**

Bonjour,

Nous avons un appartement dans une copropriété avec syndic bénévole. Les fenêtres de toit de l'appartement situé au dernier étage sont à changer. Selon le règlement de la copropriété, la charpente ainsi que les couvertures font parties des parties communes. Les portes, fenêtres et portes fenêtres font parties des parties privatives.

Certains copropriétaires pensent que sont à leur charge la zinguerie mais non les fenêtres de toit. D'autres pensent que seuls les propriétaires doivent payer les travaux. Les propriétaires pensent que les fenêtres de toit font parties des couvertures.

Pourriez vous me renseigner : à qui incombe de payer ces travaux ?

Merci d'avance.

Par **Parisien420**, le **02/09/2021** à **01:05**

Bonsoir,

Peu importe ce que pensent les copropriétaires, seul le règlement de copropriété fait foi. S'il n'existe pas de mention spéciale concernant les fenêtres du toit, il faudra envisager 2 possibilités selon ce que vous citez de votre RCP :

1-si vous ne changez que les fenêtres sans toucher au dormant (la toiture) , c'est à l'unique charge du copropriétaire concerné

2-si vous devez changer le dormant et la fenêtre, les frais doivent être partagés en demandant à l'entreprise de bien détailler le devis en indiquant le montant des travaux qui relèvent de la toiture/dormant (frais à la charge du SDC) de ceux qui relèvent seulement de la fenêtre (frais à la charge du copropriétaire concerné). Il faudra penser que le coût du dormant seul sera à la charge du copropriétaire car il fait parti de la fenêtre. En revanche, la pose du dormant qui doit être fixé dans la toiture sera à la charge du SDC.

À moins d'une jurisprudence existante qu'il faudrait rechercher, c'est ce qui me paraît le plus équitable.

Dans tous les cas, le choix des matériaux ainsi que le projet doivent être soumis en AG, de même que le financement (qui paye quoi) et dans 2 résolutions différentes.

Par **beatles**, le **02/09/2021** à **10:09**

Bonjour,

Il faut toujours se référer à l'origine, en particulier à la discussion sur la loi du 10 juillet 1965, lors de sa [première lecture](#), et en particulier concernant l'article 2 bis devenu article 3 :

[quote]En outre, la même énumération figurait déjà dans la loi du 28 juin 1938. Le deuxième alinéa de l'article 2 bis n'est que la reproduction d'une disposition antérieure qui n'avait jamais suscité de difficultés particulières devant les tribunaux. Cette énumération qui n'est d'ailleurs pas limitative, paraît au contraire constituer un élément favorable pour la rédaction des règlements de copropriété, car elle permettra aux rédacteurs de ces règlements de se référer à la loi et d'éviter ainsi des interprétations contestables.[/quote]

Ce qui signifie que la « liste » peut être élargie ou restreinte.

La loi n° 2018-1121 du 23 novembre 2018 a élargi la « liste » en rajoutant :

[quote]- tout élément incorporé dans les parties communes.[/quote]

Si l'on veut considérer que les fenêtres de toit et leurs accessoires indissociables comme étant incorporés dans les parties communes, alors qu'il faudrait dire incorporés aux ; le règlement de copropriété de Lulu70 les exclut.

[quote]En revanche, la pose du dormant qui doit être fixé dans la toiture sera à la charge du SDC.[/quote]

Article 25b de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]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 ;[/quote]

Dans le cas d'une [fenêtre de toit](#) il vaut mieux parler d'un châssis plutôt que d'un dormant qui concerne une fenêtre en façade, et la pose d'un châssis faisant partie des travaux affectant les parties communes (toiture = couverture de la charpente) serait à la charge de celui à qui l'autorisation a été donnée.

Un châssis affectant, en les touchant (fixé), les parties communes, il n'est pas incorporé (scellé) à ces dernières comme un dormant.

Du moins c'est ce que j'en déduis.

Cdt.