

Image not found or type unknown



Fenêtre de toit de garage

Par **EricB**, le **29/08/2020** à **08:47**

Bonjour,

Je suis syndic bénévole, un des copropriétaires m'indique avoir ses fenêtres de toit abimées sur son garage.

Le remplacement est-il à la charge de la copropriété ou à la charge du propriétaire ?

Merci

EricB

Par **youris**, le **29/08/2020** à **09:54**

bonjour,

vous devez vérifier sur votre règlement de copropriété s'il s'agit de parties communes ou de parties privatives.

salutations

Par **EricB**, le **29/08/2020** à **11:54**

Merci pour votre réponse.

Sur le règlement j'ai ça pour le lot en question :

BATIMENT C

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

LOT NUMERO TRENTE-ET-UN (31) :

Atelier.

Les mille/millièmes des parties communes du bâtiment C, ci 1.000/1.000°

Les dix-huit/millièmes des parties communes générales, ci 18/1.000°

Total des parties communes du bâtiment C : Mille/millièmes, ci : 1.000/1.000°

Total des parties communes générales : Mille/millièmes, ci : 1.000/1.000°

Total des parties communes d'escalier : Mille/millièmes, ci

Il est ici précisé que toutes les canalisations, planchers, tuyauteries sont en servitude.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau ci-dessous, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-133 du 15 février 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

Sinon il est aussi indiqué que la toiture était considérée comme partie commune mais que les menuiseries extérieures et les vitrages étaient parties privatives.

Puis-je en conclure que c'est à lui qu'incombe le remplacement ?

Cette partie du toit est appelée "Terrasson" par le propriétaire du garage. Elle ne recouvre que

son garage qui lui fait bien partie de la copropriété.

Merci pour vos éclaircissements.

EricB

Par **youris**, le **29/08/2020** à **12:11**

en règle générale, les fenêtres et les vitrages sont des parties privatives dont la réparation ou le remplacement incombe au copropriétaire.

Par **EricB**, le **29/08/2020** à **15:03**

Merci à vous,

Le garage se trouve en partie en dessous d'un logement, il est donc intégré dans la structure. Le découpage de la copro et des immeuble est assez bizarre, les lots sont imbriqués les uns dans les autres.

Il n'était pas inclus dans les travaux des immeubles A et B (on a 3 immeubles dans la copro) jusqu'à peu mais il l'est maintenant. Par contre il payait sa cote-part de l'assurance.

Je pense comme vous que les fenêtres sont à la charge du propriétaire et que la charpente et le toit sont à la charge de la copropriété.

Me voilà donc avec des arguments...

Amicalement,

EricB

Par **Eric.B**, le **29/08/2020** à **20:24**

Je vois demain le proprio du garage, je verrai tout ça avec lui.

J'ai changé de nom d'utilisateur car impossible de me connecter avec l'ancien, j'ai du merdouillé avec mon mail... impossible de récupérer mon mot de passe

Par **Visiteur**, le **29/08/2020** à **21:49**

Bjr@vs

Selon son acte d'acquisition ou certificat de propriété, soit il est propriétaire de son habitation

et du garage et dans ce cas ces travaux sont à sa charge....soit le garage est en privatif et la copro réparti les charges de travaux.

Par **Eric.B**, le **29/08/2020** à **21:57**

Je ne comprends plus trop.

Privatif veut bien dire à lui ? Donc les travaux sur l'ossature en copro et les fenêtres à sa charge...

C'est pas ça ?

Par **Eric.B**, le **30/08/2020** à **19:59**

Bonsoir,

J'ai vu le copropriétaire, il est d'accord avec le fait que les fenêtres lui appartiennent

Par **beatles**, le **30/08/2020** à **23:00**

Bonsoir,

Article 8 :

[quote]

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ;

[/quote]

Le RdC ne définit pas les parties privatives, mais il peut inclure des parties communes autres que celles réputées par l'article 3.

C'est l'EDD qui décrit les lots qui sont des fractions d'immeuble auxquelles sont associées les quotes-parts des parties communes si elles existent.

Ces fractions étant des appartements, des locaux commerciaux, etc... qui vous en conviendrez sont des parties privatives.

D'ailleurs l'article 3 du décret précise que l'EDD est *établi conformément aux dispositions des [articles 71-1 à 71-13](#) du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié* ;

Contrairement à ce que certains prétendent l'article 8 ne rend pas obligatoire un RdC.

Donc un RdC ne peut pas contredire un EDD qui est un document obligatoire, contrairement à un RdC, pour une copropriété qui peut se contenter uniquement que de la loi n+ 65-557.

Cdt.