



Parties privatives / parties communes

Par **dufour stephane**, le **16/06/2017 à 14:22**

J ai un balcon avec une fissure entre le mur le garde corps (1 cm environ).

Je souhaiterai savoir si ce problème relève des "parties communes" ou des "parties privatives".

Le règlement de copropriété indique

parties privatives :

Les plafonds, et les revêtements de sols (chape y compris) à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes".

Les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.

parties communes :

Les fondations, les gros murs de façade, et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles et de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Merci

Par **youris**, le **16/06/2017 à 18:54**

bonjour,

c'est le RC qui détermine les parties privatives et les parties communes.

si le vôtre indique que les balcons sont des parties privatives, vous ne pouvez pas le contester bien que cela soit surprenant puisque généralement les balcons font partie du gros oeuvre et sont donc des parties communes.

par contre les garde-corps sont généralement des parties privatives.

par il faudra déterminer à quel niveau se situe la fissure.

que dit votre syndic et votre conseil syndical ?

salutations

Par **beatles**, le **16/06/2017 à 23:25**

Bonsoir,

Il faut toujours savoir de quoi l'on parle !

Définition de garde-corps (<http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/garde-corps/36107>) !

D'après votre description votre soi-disant garde-corps n'en est pas un, même s'il est fixé à demeure ; l'article 525 du Code civil ne peut même pas être évoqué (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006428682&cidTexte=LEGI>), à moins, lors de la première acquisition du lot, que ce soit le premier propriétaire qui l'aurait mis en place en le scellant.

Cdt.

Par **dufour stephane**, le **18/06/2017 à 22:43**

Je vous remercie de vos réponses,

Le garde corps est en béton, il constitue un "tout" avec la dalle du balcon et le mur. Il ne s'agit pas d'un garde corps en fer.

Le terme "garde corps" n'est peut être pas approprié.

Cdlit

Par **beatles**, le **19/06/2017 à 15:14**

Bonjour,

Donc votre soi-disant garde corps est une partie commune puisque faisant partie du gros œuvre.

Le fait d'écrire que les balcons sont des parties privative signifie, d'après votre RdC, qu'au même titre que les appartements proprement dit (parties closes) se sont les revêtements, chapes comprises, de ces derniers ,qui sont uniquement des parties privatives.

Cdt.