Image not found or type unknown

Règlement de copropriété

Par **Thomas4586**, le **22/10/2013** à **18:20**

Bonjour,

Je fais partie d'une copropriété de 4 lots.
Le règlement de copropriété a été établi en 1999, depuis la signature du notaire sur ce règlement cette année là, et mon acquisition d'un des 4 lots (dix ans plus tard) ; il s'avère qu'il n'y a jamais eu d'assemblée générale, de syndicat ou encore de nomination d'un président.

La situation actuelle est la suivante :
- 4 lots répartis autour d'une même cours commune, constituant le seul accès aux différents appartements ;
- 1 premier lot avec une toiture indépendante
- 1 second lot avec une toiture indépendante
- 1 troisième lot en rez-de-chaussée ; avec au dessus de lui
- 1 quatrième lot avec une toiture indépendante

A l'heure actuelle, des travaux de rénovation "complète" de la toiture du quatrième lot doivent être fait. La question que je me pose est de savoir si je suis contraint de régler une partie des coûts de la rénovation sachant que :
- le lot qui m'appartient possède une toiture indépendante (qui de mon sens n'entre pas dans la copropriété)
- le règlement de la copropriété stipule de manière assez généraliste et vague que :
" Art. 4 Définition des parties communes [...]
Elles comprennent notamment : [...]
Les couvertures du bâtiment [...]"

J'aimerai donc savoir si ce terme généraliste est légal car il ne stipule rien de précis, et ne prend pas en considération l'indépendance de certaines toitures.

Merci de vos réponses.

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **18:24**

À partir du moment où les couvertures sont définies comme parties communes, et que les toitures sont des couvertures, les toitures sont des parties communes. Donc oui, vous êtes obligé de de contribuer aux coûts de rénovation, pour autant qu'ils soient régulièrement votés en AG.

Par **Thomas4586**, le **22/10/2013** à **18:42**

Je vois ce que vous voulez dire. Mais le terme étant "général" et étant aussi stipulé que :

"Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. [...]"

j'en déduit que ma toiture étant indépendante, et donc à mon usage exclusif (vu que je suis le seul lot concerné par cette toiture) et donc qu'elle ne rentre pas dans les parties communes. Donc dans la même logique : n'ayant pas usage de la toiture concernée par les travaux, cela ne me concerne pas.

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **18:48**

D'une part l'article 4 que vous citez est suffisamment clair, et d'autre part ce n'est pas de votre toiture dont il s'agit, mais de celle abritant les lots 3 et 4. Elle n'est donc pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire.
Et quand bien même elle n'en abriterait qu'un, elle resterait une partie commune puisque définie comme telle. La copropriété pourrait s'en servir pour récolter l'eau de pluie, par exemple.

Par **Thomas4586**, le **23/10/2013** à **10:19**

De nouvelles informations que j'aimerai aussi prendre en compte et/ou éclaircir :

Extrait du "règlement de copropriété" :

Lot 09 Un appartement RDC appartenant au Bâtiment A
Lot 10 Une cave appartenant au Bâtiment B

Lot 11 Un appartement ETAGE appartenant au Bâtiment A
Lot 12 Une cave appartenant au Bâtiment B

Lot 13 Un appartement RDC appartenant au Bâtiment B mitoyen au Bâtiment A.
Lot 14 Une cave appartenant au Bâtiment B

Lot 15 Un appartement ETAGE appartenant au Bâtiment B
Lot 16 Une cave appartenant au Bâtiment B

Les travaux portent sur la toiture du Bâtiment A.
Je suis le Lot 13,donc :
- appartenant au Bâtiment B,
- mitoyen au Bâtiment A (uniquement par un mur et en rien par une toiture); mais considéré

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

comme Bâtiment B.

Sachant et répétant que le règlement stipule que les parties communes sont : Les couvertures "DU" bâtiment.

N'y a-t-il pas séparation au niveau des charges murs/toits ect. entre les deux bâtiments ?

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **10:25**

C'est le RDC qui détermine la répartition des charges. Donc s'il ne précise pas que certaines doivent être affectées spécifiquement à tel ou tel bâtiment, toutes les charges concernant les parties communes sont réparties globalement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés