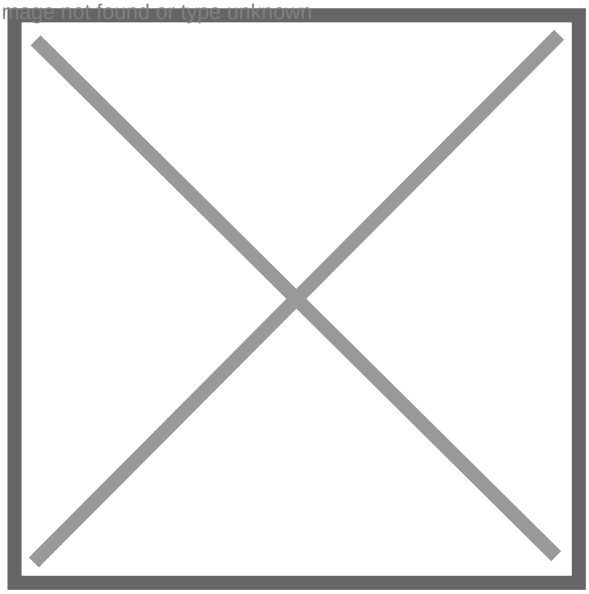
Image not found or type unknown



Comment sont considérées des fenêtres de toiture ?

Par **Horizon92**, le **18/05/2016** à **23:13**

Bonjour Madame, Bonjour Monsieur,

Les fenêtres en façades sont toujours des parties privatives dans une résidence, et les copropriétaires peuvent les remplacer, à la seule condition de respecter la forme et l'esthétique générale de la façade. Ainsi, il est possible de pouvoir installer des fenêtres répondant aux nouvelles exigences d'isolation phonique et énergétique sans gêner qui que ce soit (copropriétaires, voisinage, ...)

Par contre des fenêtres de toit, on peut s'interroger. Elles sont aussi des parties privatives, comme clairement stipulé dans la plus part des Règlements de copropriété et servent aussi à couvrir l'immeuble car l'eau de pluie ruisselle dessus. Donc elles servent à l'étanchéité à l'eau de l'immeuble, mais les fenêtres en façades servent aussi à l'étanchéité à l'eau en cas de pluie poussée par le vent, donc il y a une grande similitude.

Généralement, les règlements de copropriété apportent une précision qui dit qu'en cas de ravalement complet des façades ou des toitures, les fenêtres, volets, balcons et terrasses font partie intégrante des charges communes de bâtiment par exception aux règles sur les parties privatives qui précisent que les fenêtres et les volets sont privatifs et que les terrasses ou balcons sont des parties communes à usage privatif.

Lors des réfections partielles ou remplacements ponctuels des fenêtres de toit, il apparait de nombreux conflits entre les copropriétaires, les uns, ceux qui ont des appartements en étage élevé avec Velux prétendent que ces fenêtres de toit sont parties intégrantes de la toiture, donc à financer par l'ensemble des copropriétaires en charges spéciales de Bâtiment alors que les autres en bas étages affirment comme précisé sur le règlement de copropriété que

les fenêtre de toit sont comme les fenêtres de façades, des parties privatives.

Pouvez-vous m'indiquer ce que dit la loi ?
Pouvez-vous m'indiquer ce que dit la jurisprudence ?

D'avance, je vous remercie de votre réponse.

Bien Cordialement.

Par **morobar**, le **19/05/2016** à **09:08**

Bonjour,
[citation]Généralement, les règlements de copropriété apportent une précision qui dit qu'en cas de ravalement complet des façades ou des toitures, les fenêtres, volets, balcons et terrasses font partie intégrante des charges communes [/citation]
Ce n'est pas si général que cela, hormis le fait que les terrasses et balcons sont toujours (ou pratiquement toujours) des communs car indissociables du gros œuvre.
[citation]Pouvez-vous m'indiquer ce que dit la loi ?
Pouvez-vous m'indiquer ce que dit la jurisprudence ?
[/citation]
La jurisprudence ne peut pas dire le contraire de la loi.
Ceci étant c'est le règlement de copropriété qui fait la loi dans la résidence.

Par **talcoat**, le **19/05/2016** à **19:05**

Bonjour,
Pour déterminer les parties privatives, la loi fait référence non pas seulement à "un usage exclusif" mais aussi à sa réservation à "un copropriétaire déterminé".
Dans l'imprécision des titres, les juges tiennent souvent compte de la possession de chacun.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés