



Demande de renseignements

Par **gillesb2000**, le **03/10/2017 à 18:34**

Bonjour, je voudrais savoir si la refecton d'un balcon (morceau de beton qui est tombé) est à la charge du proprietaire , ou est ce considéré comme façade et est à la charge de tout le monde.

Merci d'avance.

Gilles

Par **wolfram2**, le **03/10/2017 à 18:43**

Bonsoir

La réponse est dans votre règlement de copropriété qui spécifie ce qui est parties privatives ou parties communes.

Sinon consultez sur legifrance.gouv.fr la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Un article précise dans le silence des titres quelles sont les parties communes.

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;

- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Cordialementwolfram

Par **gillesb2000**, le **03/10/2017 à 19:04**

Merci pour le réponse.

Je pense que c'est considéré comme partie commune vu que cela fait partie du gros œuvre.
De plus c'est la partie inférieure du balcon qui tombe

Par **wolfram2**, le **03/10/2017 à 21:16**

Bonsoir

Le problème n'est pas de savoir comment c'est considéré, mais comment celui qui a écrit le Règlement de copropriété a classé les balcons en partie privative ou commune. Ce qui n'empêche pas s'ils sont parties privatives de traiter ça collectivement pour obtenir de meilleures conditions.

Cordialement.....wolfram

Par **gillesb2000**, le **03/10/2017 à 21:43**

Après avoir regardé le règlement , les balcons sont considérés comme des parties communes.
Merci pour vos réponses
Gilles

Par **wolfram2**, le **04/10/2017 à 11:23**

Bonjour

Maintenant vous pouvez, si elle n'y figure déjà, demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la plus prochaine Assemblée générale la résolution relative aux travaux nécessaires pour remédier à ce désordre du bâti de l'immeuble.

Cordialement.....wolfram

Par **gillesb2000**, le **05/10/2017** à **00:39**

Pour l'instant , j'ai averti le syndic pour qu'ils fassent vérifier qu'il n'y est pas d'autres morceaux sur le point de tomber , et purger au cas ou.
Merci

Par **wolfram2**, le **05/10/2017** à **11:01**

Bonjour

C'est une bonne réaction. Adressez vous en priorité au Conseil syndical. C'est lui qui est le plus à même de faire valoir auprès du syndic les actions visant à préserver le patrimoine des copropriétaires. D'interroger sur le sujet les membres du Conseil syndical et d'étendre le questionnement à tous les copropriétaires dont le lot comporte un balcon. Intérêt à jeter un œil aux autres parties du bâti de l'immeuble. Purger des épaufrures et autres éclats ou blocs qui en se détachant risquent de blesser une personne qui n'aura eu que la malchance de se trouver sur la trajectoire. Il convient en général de refaire cet enduit pour, si nécessaire, passiver le ferrailage qui par son oxydation provoque les éclats et le protéger de l'oxydation des éléments extérieurs (Eau, Atmosphère, pollution).

Cordialement.....wolfram

Par **wolfram2**, le **05/10/2017** à **17:46**

Bonsoir

Dans un mouvement de grand courage, je me suis reporté à mon vieux Code de la Copro de Litec. Ma réaction était la bonne. Les rédacteurs qui l'ont complété et annoté de jurisprudences rapportent que l'on dit tout et son contraire. Partie entièrement privative ou entièrement commune, avec toutes les gradations. Partie totalement commune ou privative, depuis la main courante de la balustrade, en passant par la partie interne (revêtement de sol) jusqu'à totalement privative.

En finale les auteurs insistent sur la nécessité de se reporter au rgltm de copro qui fait la loi des parties.

Cordialement.....wolfram

Par **gillesb2000**, le **05/10/2017** à **23:08**

Je me suis adressé au gardien car je sais qu'il voit le conseil syndical et le syndic lors de la réunion hebdomadaire qui a lieu au sein même de la copro (mais en semaine donc je ne peux pas m'y rendre). Je sais qu'il fera la commission.

Quand à votre dernier message , je confirme que sur le règlement de copro , il est bien spécifié les parties communes et privatives , il différencie même la balustrade et le carrelage du balcon.

Cordialement .

Gilles

Par **wolfram2**, le **06/10/2017** à **10:37**

Bonjour,

Merci de confirmer le résultat de mes lectures. Si je vous ai recommandé de vous reporter impérativement à votre rglt de copro, c'est que j'avais quelques notions des contenus que peut avoir ce document, cette convention. Le Code civil dit maintenant ce contrat. Par lequel nous nous lions, sans le savoir, lorsque tout naïvement heureux, nous signons l'achat de notre premier logement en copro.

Cordialement.....wolfram