



Changement de fenêtres dans une copropriété

Par **4ramis**, le **02/05/2019** à **12:57**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement l'année dernière.

La copropriété est composée de 2 bâtiments.

Le premier est semblable à une maison, il a des fenêtres en bois et en plastic. Il y a un seul appartement.

Le second dénombre 10 appartements dont le mien et toutes les fenêtres sont en bois.

Je voudrais remplacer les fenêtres en bois simple vitrage par des fenêtres double vitrage en plastic.

Or, le syndic constitué des propriétaires du premier bâtiment et de certains appartements du second va rejeter ma demande.

Je le sais car j'ai posé la question l'année précédente.

Or, j'estime que j'ai le droit de poser des fenêtres en plastic car le premier bâtiment en est constitué.

Pourriez vous me dire si c'est le cas et éventuellement les recours pour obtenir gain de cause ?

Merci

Par **amajuris**, le **02/05/2019** à **19:13**

bonjour,

un syndic est une personne choisie par l'assemblée générale pour gérer la copropriété, il n'est pas constitué de personnes, je pense que vous voulez dire syndicat des copropriétaires qui comprend tous les copropriétaires.

les fenêtres sont des parties privatives et le seul argument pour que votre A.G. refuse la pose de vos fenêtres c'est le non respect de l'harmonie de l'immeuble.

si vous respectez la couleur des huisseries de votre copropriété, je ne pense que de l'extérieur, on puisse faire la différence entre les fenêtres de même couleur qu'elles soient en bois, pvc ou en aluminium.

salutations

Par **morobar**, le **03/05/2019** à **08:08**

Bjr,

Il peut exister un règlement de copropriété imposant des couleurs mais aussi des matières pour les fenêtres et autres volets..

Par **nihilscio**, le **03/05/2019** à **09:42**

Les clauses de règlements de copropriété imposant des matières doivent être extrêmement rares. Si elles existent elles doivent être justifiées par le respect de l'aspect extérieur de l'immeuble, des droits des autres copropriétaires ou de la destination de l'immeuble. A défaut elles sont abusives, donc réputées non écrites.

En pratique on peut s'opposer au PVC parce que les montants des fenêtres en PVC sont généralement plus larges que ceux des fenêtres en bois à remplacer. Il est difficile de remplacer une fenêtre en bois par une fenêtre en PVC d'aspect totalement identique. Pour cette raison il peut être nécessaire de remplacer le bois par le bois ou par l'acier et d'exclure le PVC.

Par **morobar**, le **03/05/2019** à **09:48**

[citation]Les clauses de règlements de copropriété imposant des matières doivent être extrêmement rares. [/citation]

Ici c'est le cas pour toutes les copropriétés en bord de mer.

PVC pour les menuiseries par exemple, mais exclusivement bois pour les volets avec couleurs numérotées selon la norme RAL pour les pentures et le bois.

Par **4ramis**, le **03/05/2019** à **13:15**

J'ai oublié d'apporter quelques précisions sur les fenêtres.

Celles du premier bâtiment sont constituées de:

- de porte-fenêtre plastiques de couleurs blanc et de fenêtres de deux vantaux plastic de couleurs blanc, pas de petit bois
- de porte-fenêtre en bois de couleur marron avec du petit bois et de fenêtres en bois de couleurs marron avec des petits-bois (10 carreaux par vantail)

Il y a des fenêtre en bois et en plastic!!!

Le second bâtiment est constitué de fenêtres et de porte-fenêtres exclusivement en bois décrite comme dans le premier bâtiment et de couleur marron.

Je souhaiterais remplacer mes fenêtres en bois par des fenêtres en plastic blanc sans petit bois (sans petit carreau).

Pour plusieurs raisons:

1er- c'est moins chère

2nd- j'aurai plus de luminosité dans mon appartement

3e- pourquoi je dois respecter l'harmonie de la copropriété, si le 1er bâtiment ne la respecte pas.

Le règlement de la copropriété dit que je dois aviser le syndic pour tout changement de fenêtres; je le confirmerai ce soir, je ne l'ai pas sous les yeux.

Par **nihilscio**, le **03/05/2019** à **15:45**

La question que vous devez vous poser est : est-ce que cela se verra ?

Si le changement doit se voir, il faut en demander l'autorisation à l'assemblée générale. Si toutes les fenêtres du bâtiment sont identiques et que dans votre projet apparaisse une quelconque différence d'aspect entre les fenêtres actuelles et celles que vous avez l'intention d'installer, votre demande pourrait être refusée.

Par **wolfram2**, le **03/05/2019** à **16:03**

Bonjour

Plusieurs questions se posent. D'abord, votre syndicat des copropriétaires n'est-il pas à forme coopérative, ce qui expliquerait que le syndic soit un des copropriétaires et administre la copro conjointement avec le conseil syndical. Même cas de figure si c'est un syndic non professionnel, cad un copropriétaire qui agit de même conjointement avec le Conseil syndical et son Président, distinct du syndic.

Je pense que vous avez intérêt à remonter les convocations et PV d'AG pour retrouver dans quelles conditions le premier bâtiment a procédé pour avoir une partie de ses huisseries en

plastic. Je subodore qu'il y a eu soit un diagnostic, soit un audit énergétique qui a préconisé de passer aux doubles-vitrages pour améliorer l'isolation thermique et que les gens ont suivi ou non selon leurs capacités de financement.

Je suppose aussi qu'il y a une gestion séparée par bâtiment et que le deuxième n'a pas suivi pour un pb de financement.

Mais les dispositions du statut de la copro imposent diagnostic ou audit énergétique et d'inclure les travaux d'isolation de plus en plus nécessaires dans le programme de travaux à financer par le fonds travaux.

Donc vous vous reportez à la loi n° 65-557 et au décret d'application n° 67-223, le n° suffit pour y accéder sur legifrance.gouv.fr.

Vous lisez quelles sont les dispositions d'audit et de programme de travaux et vous vous renseignez pour savoir si votre deuxième bâtiment est en conformité. Ce dont je doute.

Ensuite, (dans les années à venir), vous devriez avoir toute facilité pour monter une opération collective (profitant de l'expérience du premier bâtiment) de remplacement des huisseries et fenêtres par du double vitrage sur supports plastique ou aluminium.

Essayez de coupler ça avec d'autres opérations d'isolation pour être éligible aux primes qui ne dureront pas autant que les impôts.

Bon courage, ténacité et pas de précipitation.

wolfram