



Ravalement et parties privatives

Par **Paul**, le **22/04/2010** à **10:42**

Bonjour,

J'ai une question concernant les parties privatives et le ravalement.

Mon syndic de copro veut inclure dans les frais de ravalement de mon immeuble la remise en état des volets, qui sont déclarés comme partie privative dans mon règlement de copro. Je lui ai indiqué que les volets étant considérés comme partie privative, les frais de remise en état ne doivent pas être inclus dans les frais commun de ravalement (avec répartition par tantièmes). Il m'a répondu que la loi du 10 Juillet 1965 stipule que les volets sont considérés comme partie commune lors d'un ravalement, même si le règlement de copro les déclare comme partie privative. Est-ce vrai?

Pour information, mon règlement de copro date de 1957 et ne mentionne rien à propos des ravalements.

Votre avis éclairé sur la question est plus que bienvenu.

Salutations,
Paul

Par **Untel**, le **22/04/2010** à **22:27**

Bonjour,

La loi de 1965 définit clairement les parties privatives dans l'article 3:

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 privés ;
- 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.

Les volets sont donc des parties privatives. Cela ne veut pas dire que chacun peut faire ce qu'il veut avec puisqu'ils affectent l'apparence extérieure de l'immeuble.

C'est suivant ce principe qu'on décide souvent de changer les volets (si c'est nécessaire) en même temps que le ravalement. Mais comme pour le ravalement, c'est une décision qui doit être prise en AG.

Pour répondre simplement:

Contrairement à ce que dit votre syndic, je ne vois rien dans la loi de 1965 qui impose de changer les volets en même temps que le ravalement.

Si ils doivent être changés la décision doit être prise en AG.

La répartition du coût doit être au "volet" et non au tantième. Il suffit de diviser le total par le nombre de volets.

Cordialement

Par **Paul**, le **23/04/2010 à 10:01**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos conseils éclairés.

Paul