



## Réparation balcon copro

Par **Alex13013**, le **10/03/2020 à 08:53**

Bonjour

Je suis proprio d un logement en location dans une petite copro

Il y a des travaux à faire sur le balcon voir a le démolir.

Je voulais savoir même si dans la majorité des cas un balcon fait partie des communs si le mien n est pas privatif car J en ai la jouissance exclusive .tres vieux règlement de copro.

Notre syndic se montre absent à nos demandes.

Merci de votre aide

Par **morobar**, le **10/03/2020 à 09:21**

Bonjour,

C'est le cas général car la construction des balcons survient en même temps que le gros oeuvre dont elle fait partie.

Par **Alex13013**, le **10/03/2020 à 10:28**

Merci de votre réponse.

si j'ai bien compris, cela fait parti des communs?

Par amajuris, le 10/03/2020 à 11:39

bonjour,

même vieux, un règlement de copropriété est valable.

en principe les balcons sont des parties communes mais très souvent les gardes-corps, balustrades , barres d'appui, revêtement du sol sont des parties privatives.

donc l'entretien des balcons est à la charge de la copropriété sauf si les dommages résultent d'une utilisation non conforme.

salutations

Par wolfram2, le 10/03/2020 à 15:56

Bonjour

D'une part, la disposition générale de l'article 3 de la loi citée ci-dessous en référence définit les parties communes de la copropriété, et donc, les parties non citées sont privatives.

Mais c'est le règlement de copropriété qui définit précisément les parties communes et les parties privatives dont l'entretien et les réparations sont à charge du copropriétaire.

#### **Article 2**

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

#### **"Article 3**

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 208 \(V\)](#)

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**, (*ce sont les dispositions des titres qui sont prioritaires, à moins de contradiction*) 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 ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

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 ;  
-le droit d'affichage sur les parties communes ;  
-le droit de construire afférent aux parties communes.

#### **Article 4**

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Cordialement. wolfram

Par **Alex13013**, le **10/03/2020 à 16:20**

Merci pour vos réponse, je parle là du gros oeuvre du balcon qui est ceinturé par une un IPN en fer.

l'IPN Poreux non accessible du balcon menace la structure.

Mon règlement de copro stipule que le droit de propriété privé d'un propriétaire comprend d'une façon générale les parties d'immeuble dont la propriété lui est affectée...tant qu'elles ne font pas partie de l'ossature de l'immeuble.

Je suppose qu'une dalle de balcon fait partie de l'ossature de l'immeuble?

Par **morobar**, le **11/03/2020 à 09:15**

[quote]

Je suppose qu'une dalle de balcon fait partie de l'ossature de l'immeuble?

[/quote]

Oui.