



## Travaux de copropriété : qui paye quoi ?

Par **Vesta2**, le **16/05/2022** à **13:57**

Bonjour,

Mes 2 copropriétaires me proposent un devis pour rénover la toiture.

Je sais que le paiement de certains travaux, comme l'étanchéité de la toiture, incombent à tous les copropriétaires.

Par contre, dans le devis, il y a "RÉALISATION D'UN ABERGEMENT FENÊTRE DE TOIT EN ZINC" qui concerne 2 velux privatifs appartenant à mes voisins. Est-ce que je dois également participé au paiement de ce poste ?

Merci infiniment pour votre attention et votre réponse,

Vesta

Par **amajuris**, le **16/05/2022** à **14:26**

bonjour,

quelle est votre source pour indiquer que ces fenêtres de toits sont des parties privatives, est-ce mentionnées dans votre R.C. ou s'agit-il de fenêtres de toit installées par le copropriétaire ?

L'article 3 de la loi 65.557 indique:

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

*-tout élément incorporé dans les parties communes.*

avis personnel, l'abergement fait partie de la toiture et est donc une partie commune.

salutations

Par **Vesta2**, le **16/05/2022** à **14:44**

Merci pour votre réponse.

Il s'agit de velux posés par les propriétaires dans leurs appartements.

Par **amajuris**, le **16/05/2022** à **16:18**

le copropriétaire a du obtenir l'accord de l'A.G. pour installer ces fenêtres de toits après avoir présenté un projet détaillé de leurs installations.

dans ces conditions, la confection de deux abergements sont à la charge du propriétaire des fenêtres.

mais la solution n'est pas évidente.

voir cet arrêt de la cour de cassation :

[url=Cour]fenêtres de toit[/url]

dont l'attendu indique :

*Mais attendu qu'ayant constaté que le châssis et le vitrage qui séparent l'atelier de l'extérieur **n'étaient pas affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs copropriétaires**, que cet atelier, construction légère, **n'apparaissait pas comme un élément de gros oeuvre** et que la plateforme en bois qui le supporte, ne participait en rien à la charpente de la toiture de l'immeuble, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la réparation des menuiseries métalliques et de la vitrerie de l'immeuble, parties privatives, **incombait aux seuls propriétaires du lot litigieux** ;*

Dans notre copropriété, des copropriétaires ont remplacé leurs fenêtres de toit âgées de 30 ans, parties privatives, totalement à leurs frais y compris la fabrication des abergementsnécessaires.

Par **Vesta2**, le **16/05/2022** à **19:16**

Oui, bon, ce n'est pas simple...

En tout cas, merci pour vos réponses et pour vos références à l'article 3 de la loi 65.557 (que j'ai consulté) ainsi qu'à la jurisprudence concernant cet atelier.

Je vais me pencher sur le règlement de copropriété.

Vesta