



## Le balcon du lot 4 fait-il partie de la copropriété ?

Par **Jeffaudo**, le 12/12/2010 à 08:09

Bonjour,

je vous écris en tant que copropriétaire d'un appartement d'une copropriété de 4 lots. Un seul appartement sur 4 lots est pourvu d'un balcon. Or aujourd'hui, il est envisagé de détruire ce balcon. Au frais de la copropriété.

Pourriez-vous nous aider à éclaircir un point d'un règlement de copropriété concernant l'affectation d'un balcon et son appartenance ou non à la copro. Nous avons une lecture différente du règlement.

Pour la personne qui a rédigé le règlement de copropriété il y a 15 ans, le balcon « fait partie intégrante des parties privatives du LOT 4 ».

Bref, et pour trancher, il faudrait que le syndic mandate un avocat spécialiste en droit immobilier afin qu'il ait une lecture du règlement et se prononce.

Merci

JF

Par **Marion2**, le 12/12/2010 à 12:01

Bonjour,

[citation]le balcon « fait partie intégrante des parties privatives du LOT 4 ».

[/citation]

Les autres copropriétaires et(ou) locataires de ce lot 4 ont-ils accès à ce balcon ?

Si seul le copropriétaire dont l'appartement est attenant au balcon a accès à ce balcon, c'est donc un balcon privatif à un particulier et non au lot 4.

Par **amajuris**, le **12/12/2010 à 18:24**

bjr,

c'est le règlement de copropriété qui détermine les parties communes et les parties privatives. dans notre copropriété les balcons sont des parties communes alors que l'accès ne peut se faire que par chaque appartement.

en cas de travaux nécessaires sur nos balcons (pb d'étanchéité) c'est à la charge de la copropriété.

cdt

Par **Marion2**, le **12/12/2010 à 18:36**

Dans le cas de Jeffaudo, comment se fait-il qu'il n'y ait qu'un seul balcon ?

J'ai des doutes quant au fait que le constructeur n'ait construit qu'un seul balcon sur 4 lots ?

Ce balcon n'a-t-il pas été fait par le propriétaire de l'appartement ? ...

Qui a rédigé le cahier des charges ? Un notaire ?

Par **Jeffaudo**, le **12/12/2010 à 19:34**

En fait, c'est une ancienne maison de ville qui a été divisée en 4 lots par les anciens propriétaires lors de la vente. C'est ce qui explique que seul le premier étage est équipé d'un balcon. Le RDC, le 2<sup>ème</sup> étage et les combles aménagés n'en sont pas pourvus.

le règlement de copropriété dit, entre-autre,

**"en parties communes générales"**

1 / les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, les éléments horizontaux et verticaux de structures du bâtiment, la toiture, couverture et charpentes, les gaines, les souches et têtes de cheminée, à l'exclusion des fenêtres, lucarnes, châssis de toit et en général de la totalité des vues de locaux privatifs.

2 Les ornements de façades (non compris les fenêtres, volets, persiennes.

**Mais plus loin en "Parties privatives"**

les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec

LOT N°4 : un logement comprenant: cuisine, séjour, sdb avec wc, chambre avec balcon.

Jeffaudo

Par **Marion2**, le **12/12/2010 à 20:49**

[citation][fluo]les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot [/fluo][/citation]

[citation][fluo]LOT N°4 : un logement comprenant: , chambre avec balcon.  
[/fluo][/citation]

Tout est clair : le balcon est une partie privative et non une partie commune.