



## VELUX partie commune ou privative ?

Par **poupou31**, le **22/01/2019** à **11:34**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement au dernier étage, sous les combles.

Cet appartement comporte des Velux ; ils n'étaient pas mentionnés dans l'acte de vente.

J'ai acquis cet appartement depuis 8 ans ; les Vélux ont certainement été montés, soit par le propriétaire N-2, soit par le propriétaire de l'immeuble .

Actuellement, il y a des dégâts sur ces Velux.

Le syndic précise que les fenêtres font parties des parties privatives .

1- je constate que le règlement de copropriété me demande un droit de passage (servitude) pour accéder au toit : dans ces conditions, les Velux peuvent ils être considérés comme partie communes

2- si nous pouvons démontrer que ces Velux ont été positionnés/ créés par le propriétaire initiale (avant que des appartements y soient créés) peut-on alors dire qu'il s'agit de partie commune ?

3- étant donné que rien n'est précisé dans l'acte de vente, cela équivaut il au fait que ces Velux peuvent être considérés comme des parties communes ?

Cordialement

Par **amajuris**, le **22/01/2019** à **11:51**

bonjour,

ce qui compte, c'est votre règlement de copropriété, en règle générale les fenêtres, les portes palières sont des parties privatives.

- que votre appartement soit le fonds servant d'un droit de passage pour accéder au toit, ne modifie pas la propriété des fenêtres de toit.

- peu importe, ces fenêtres de toit restent des parties privatives.  
- votre RC devait être annexé à votre acte de vente, si votre RC indique que les fenêtres ont des parties privatives, elles sont privatives.  
salutations

Par **morobar**, le **22/01/2019** à **11:54**

Bonjour,

SI le règlement de copropriété est muet sur le sujet, il faut faire application de l'article 3 de la loi de 1965

==

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

xxx

xxx

tout élément incorporé dans les parties communes.

xxx