



Travaux de copropriété : qui paye quoi ?

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

Bonjour,rnrnMes 2 copropriétaires me proposent un devis pour rénover la toiture.rnrnJe sais que le paiement de certains travaux, comme l'étanchéité de la toiture, incombent à tous les copropriétaires.rnrnPar 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 ?rnrnMerci infiniment pour votre attention et votre réponse,rnrnVesta

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

bonjour,rnrnquelle 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 ?rnrnL'article 3 de la loi 65.557 indique:rnrn*Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :rnrn-tout élément incorporé dans les parties communes.*rnrnavis personnel, l'abergement fait partie de la toiture et est donc une partie commune.rnrnsalutations

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

Merci pour votre réponse.rnrnIl 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 abergements nécessaires.

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