



Gonds anciens sur façade

Par **Kristinn**, le **09/01/2026** à **19:08**

Bonjour,

Sur notre façade, il y a des gonds très anciens, du temps où il y avait des volets en bois.

Depuis de très nombreuses années les volets bois ont été remplacés par des volets en fer qui n'ont pas de gonds mais un cadre en fer dans l'embrasure de la fenêtre. (Les termes ne sont peut être pas exacts, j'espère que vous comprenez).

Ces gonds ne servent plus à rien depuis bien longtemps.

Le syndic nous a demandé individuellement de traiter ces vieux gonds (passiver les fers et peindre les gonds).

La question est : font-ils partie de la façade, donc des parties communes ? ou bien sont-ils privatifs ?

Quoiqu'il en soit, personne ne peut accéder à ces gonds, à moins de se rompre le cou.

Merci d'avance pour vos remarques.

Bien cordialement

Par **Marck.ESP**, le **09/01/2026** à **19:32**

Bonsoir, bienvenue Kristnn.

[quote]

Quoiqu'il en soit, personne ne peut accéder à ces gonds, à moins de se rompre le cou.

[/quote]

Dans ce cas, avec les autres copropriétaires, il faut le dire au syndic

D'autant plus que (sauf défaut de mémoire chez moi), dans la grande majorité des cas, les gonds sont considérés comme des parties communes, car ils sont scellés dans le gros œuvre (la façade).

Par **youris**, le **09/01/2026 à 20:09**

bonjour,

seul votre A.G. peut prendre ce genre de décision, si la décision est prise, le syndic devra la faire exécuter.

salutations

Par **Kristinn**, le **11/01/2026 à 17:17**

Bonjour,

Merci pour vos commentaires.

J'avais lu que les gonds scellés dans la façade qui seraient considérés comme parties communes était souvent sujet à controverse. Notre syndic d'ailleurs soutient que c'est une partie privative (bien que les gonds soient scellés dans la façade). Je crois qu'il y a eu des jurisprudences à ce sujet. Il faudra que je creuse le sujet pour avoir tous les arguments le moment venu.

Bonne fin de journée

Par **Marck.ESP**, le **11/01/2026 à 17:33**

La façade est toujours une partie commune, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.

Avez vous vérifié ?

La position du syndic est loin d'être évidente à défendre et le fait que ces gonds soient inutilisés et que le syndic demande un entretien esthétique/préventif change la donne en votre faveur.

Votre argument est qu'en droit, la nature d'un élément dépend de son utilité. Si les volets n'existent plus, les gonds ne sont plus des "accessoires de parties privatives". Ils ne sont plus que des éléments métalliques incorporés dans la façade.

Par **beatles**, le **12/01/2026 à 11:01**

Bonjour,

[quote]

La façade est toujours une partie commune, **sauf stipulation contraire du règlement de copropriété**.

Avez vous vérifié ?

[/quote]

Certes mais uniquement pour une division en volume ce qui n'est pas le cas de l'immeuble bâti de @Kristinn.

Pour ce qui serait d'une jurisprudence je n'ai que la connaissance de [ce jugement du tribunal judiciaire de Marseille](#) qui décide que les gongs sont des parties communes.

Cdt.

Par **Kristinn**, le **12/01/2026 à 16:23**

Bonjour,

Merci pour vos derniers messages. La façade est bien une partie commune.

Je vais conserver ces éléments pour être en mesure d'argumenter.

Bonne fin de journée

Par **beatles**, le **13/01/2026 à 09:15**

Le jugement du tribunal judiciaire de Marseille doit être rapproché des [articles 524 et 525 du Code civil](#) concernant les immeubles par destination.

Si les volets sont des [biens meubles](#) les gongs sont des immeubles par destination attachées à la façade (partie commune) ; ils sont scellés à ciment et ne peuvent être enlevés sans détériorer la façade.