



## Verrière partie commune ou privative

Par **andrémoulin**, le **28/11/2024** à **21:50**

Bonjour, mon lot de copro situé au rez-de-chaussée comprend une verrière de 17 m<sup>2</sup> qui recouvre mon lot au rez-de-chaussée et plusieurs caves qui ne m'appartiennent pas au sous-sol.. Contrairement à ce que dit le syndic, je n'en suis pas donc le seul bénéficiaire. La toiture ne recouvre que les appartements du 6ème étage mais elle est commune.

La verrière est hors d'âge et doit être refaite (au moins 30 000 euros). Le syndic met en charges communes la réfection du chéneau et en charges privatives la verrière elle-même. Je voudrais savoir qui doit payer quoi.

Merci. André

Par **youris**, le **29/11/2024** à **11:15**

bonjour,

que dit votre règlement de copropriété sur ce sujet ?

lorsque vous avez acheté votre appartement, la verrière était-elle mentionnée ?

la toiture est une partie commune mais elle est utile à tous les appartements mais les murs porteurs. Les balcons sont généralement des parties commune mais seul le propriétaire de l'appartement en bénéficie.

je ne vois pas comment une verrière peut recouvrir des caves situées en sous-sol ?

Salutations

Par **andrémoulin**, le **29/11/2024** à **17:36**

Bonjour, mon lot de copro situé au rez-de-chaussée comprend une verrière de 17 m<sup>2</sup> qui recouvre mon lot au rez-de-chaussée et plusieurs caves qui ne m'appartiennent pas au sous-sol.. Contrairement à ce que dit le syndic, je n'en suis pas donc le seul bénéficiaire. La toiture ne recouvre que les appartements du 6ème étage mais elle est commune. La verrière est hors d'âge et doit être refaite (au moins 30 000 euros). Le syndic met en charges communes

la réfection du chéneau et en charges privatives la verrière elle-même. Je voudrais savoir qui doit payer quoi.

29/11/2024 11:15bonjour,

que dit votre règlement de copropriété sur ce sujet ?

lorsque vous avez acheté votre appartement, la verrière était-elle mentionnée ?

la toiture est une partie commune mais elle est utile à tous les appartements mais les murs porteurs. Les balcons sont généralement des parties commune mais seul le propriétaire de l'appartement en bénéficie.

je ne vois pas comment une verrière peut recouvrir des caves situées en sous-sol ?

Salutations

merci maître de votre réponse. 1) RCP page 4 : "le bâtiment comprend.....au rez de chaussée trois cours couvertes....." Une de ces trois cours couvertes, était fuyarde : la copro a refait son étanchéité il y a qq années. RCP page 6 : "les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire" RCP page 7 : "elles comprennent notamment ....les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles et inaccessibles....." 2) lorsque j'ai acheté mon local la verrière n'était pas mentionnée. L'acte de propriété mentionne "dégagement". 3) la verrière du rez de chaussée recouvre les caves du sous-sol exactement comme la toiture du 6ème étage recouvre les appartements du 5ème étage. (elle est utile à tous les appartements). Je ne comprends pas pourquoi le chéneau est partie commune et la verrière partie privative. (une photo peut vous être adressée).

Par **Pierrepauljean**, le **30/11/2024 à 20:36**

bonjour

qu' y a t il sous cette verriere?

un jardin ?

Par **andrémoulin**, le **01/12/2024 à 01:09**

Bonjour, mon lot de copro, un local commercial, situé au rez-de-chaussée comprend une verrière de 17 m<sup>2</sup> qui recouvre un des bureaux de mon lot au rez-de-chaussée et plusieurs caves qui ne m'appartiennent pas au sous-sol.. Contrairement à ce que dit le syndic, je n'en suis pas donc le seul bénéficiaire. C'est comme la toiture d'un immeuble qui ne recouvre que les appartements du 6ème étage mais qui est commune. La verrière est hors d'âge et doit être refaite (au moins 30 000 euros). Le syndic met en charges communes la réfection du chéneau et en charges privatives la verrière elle-même. Je voudrais savoir qui doit payer quoi. Merci. André

Par **andrémoulin**, le **01/12/2024 à 01:32**

Je précise que je n'ai aucun accès à cette verrière. L'accès se fait impérativement par les

parties communes. Merci de regarder le détail de :

## 7 janvier 2021 Cour de cassation - Troisième chambre civile

L'assemblée générale des copropriétaires réunie le 24 mars 2014 a décidé la réalisation de travaux d'étanchéité des terrassons et de réfection des balustres et pots-à-feu, en mettant à la charge des copropriétaires des lots n° 9 et 10 le financement de ces travaux.

1)La cour déclare :

Qu'il doit être dit que seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 sont tenus de financer les travaux de restauration des balcons du 4e étage de l'immeuble appelés « terrassons » , des balustres et vases Médicis, appelés « pots à feu » de cet étage, tandis que tous les copropriétaires de l'immeuble sont tenus de financer les travaux de réfection de l'étanchéité des tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, du tout à l'égout, ainsi que des colonnes montantes et descendantes d'eau, afférents à ces « terrassons » ;

2)Elle ajoute cependant :

En ne recherchant pas si sa fonction de couverture et d'évacuation des eaux, particulièrement par son rôle de canalisation, utile à tous les copropriétaires ne conférerait pas nécessairement au terrasson une nature de partie commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

3)Elle note que :

Les fenêtres des appartements litigieux (lots n°9 et 10) situés au 4e étage desservent effectivement un balcon filant, fermé en façade par des balustres en pierre surmontés à espaces réguliers de vases ornementaux, qui correspond à une ouverture de ces appartements sur ces « terrassons » . Qu'en l'absence de référence aux « terrassons » dans le règlement de copropriété, il y a donc lieu de considérer que les petites terrasses ou « terrassons » situés au 4e étage dépendent des lots n°9 et 10 de l'immeuble sont les « **balcons particuliers** » prévus à l'article 3 du règlement de copropriété. Qu'à ce titre, la cour estime, à l'instar de l'arrêt du 30 mai 1983 que le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade forment un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n°9 et 10, de sorte qu'ils constituent des parties privatives au sens de l'article 3 du règlement de copropriété.

Or contrairement aux copropriétaires des « terrassons » du Palais Royal, en tant que copropriétaire du local commercial du rez-de-chaussée je n'ai **aucun accès à la verrière** : celle-ci n'est accessible que par les parties communes ou par les fenêtres de locaux appartenant à d'autres copropriétaires.

Selon notre RCP page 6 : "les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire" RCP page 7 : "elles comprennent notamment ....les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles et inaccessibles....."

Merci André