



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 46444

Texte de la question

M. Jean-Marie Aubron expose à M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer le problème suivant de répartition des travaux d'une copropriété dont seulement une partie des logements bénéficie d'un balcon. Moins de dix ans après le ravalement de l'immeuble, certains de ces balcons nécessitent des travaux importants car leurs occupants n'ont pas cru devoir étancher la dalle qui s'est fissurée au fil des ans en laissant s'infiltrer l'eau. Un balcon ne pouvant être considéré comme une partie commune comme les autres dans la mesure où un seul copropriétaire en a la jouissance, il souhaiterait savoir, en l'absence de précision du cahier des charges à ce sujet, si les copropriétaires dont le logement n'est pas doté d'un balcon doivent également participer à sa réfection, au prorata des millièmes de leurs appartements. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des lots. L'ensemble des copropriétaires participera donc à la décision et au paiement du prix des travaux de réfection des balcons si ces derniers constituent des parties communes. La qualification des balcons en parties communes, parties privatives ou parties communes en jouissance privative est déterminée par le règlement de copropriété. Il convient de préciser que le fait d'attribuer un droit d'usage exclusif sur une partie commune n'a pas pour conséquence de transformer cette dernière en partie privative et que le règlement de copropriété doit alors répartir avec précision les charges liées aux travaux. Lorsque le règlement de copropriété est muet sur la qualification des balcons, il appartient aux juges, en cas de litige, de déterminer cette répartition, à partir des critères définis aux articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En vertu de l'article 2, sont privatives les parties de bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. En vertu de l'article 3, sont communes les parties de bâtiments affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. L'article 3 énumère ensuite les parties réputées communes, mais la liste n'en est pas exhaustive.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Aubron](#)

Circonscription : Moselle (8^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46444

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 septembre 2004, page 7085

Réponse publiée le : 30 novembre 2004, page 9511