



Plancher séparatif à 2 appartements : qui doit l'entretien ?

Par Thiric

Ma question concerne un immeuble en copropriété de 4 niveaux, avec un appartement par niveau et 4 copropriétaires. Il n'y a ni règlement-cahier des charges, ni de syndic.

Les poutres du plancher séparatif entre le 1er et le 2ème niveau doivent être renforcées ou remplacées.

Questions :

- La réfection de ce plancher, qui sert de plafond à l'appartement du 1er niveau et de plancher pour l'appartement du 2ème niveau, est-il une partie commune à ces 2 appartements uniquement ou une partie commune pour l'ensemble de l'immeuble ?
- Qui doit supporter le coût de la réfection : les 2 copropriétaires des 1er et 2ème niveaux ou tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs tantièmes ?
- Quel article évoquer pour justifier à qui incombe ces travaux de renforcement.

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

C'est bien une copropriété, pas un bâtiment en indivision dont les propriétaires se sont partagés la jouissance ?

Il n'y a ni règlement-cahier des charges, ni de syndic.

Et par hasard il n'y aurait pas un règlement de copropriété ?

C'est le règlement de copropriété qui est censé contenir la réponse à vos questions

Par défaut :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471414/1966-12-28]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471414/1966-12-28[/url]

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

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

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Donc en l'absence de règlement de copropriété disant le contraire, c'est à l'ensemble des copropriétaires de payer les réparations.

Autant vous dire que si c'est bien une copropriété et que les travaux sont urgents, sans syndic vous êtes mal. Et sans règlement de copropriété vous êtes très mal. L'entente a intérêt à être parfaite.

Par Thiric

Merci Isadore,

C'est donc les 4 copropriétaires qui sont concernés.

Jusqu'à présent, l'entente a été parfaite, chaque copropriétaire intervenant au prorata de ses tantièmes pour les travaux sur les parties communes générales.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque vous parlez de tantièmes, il y a au moins un état descriptif de division qui établit les lots qui appartiennent à chacun.

Si l'entente est si bonne, il sera facile de nommer l'un d'entre vous "syndic" et de gérer légalement cette copropriété. Il y a des obligations légales auxquelles vous ne devriez pas échapper, ou sinon vous mettre en difficulté tôt ou tard. Par exemple : avez-vous une assurance pour l'immeuble ? avez-vous un compte en banque séparé ?

Vous pourriez choisir des devis "à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite"

Mais il vous faudra un syndic pour réunir les fonds et passer la commande !

Lisez les textes de base et notamment les articles 41-8 à 41-12

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423[/url]

Par Thiric

Merci yapasdequoi,

Il va falloir nous occuper de déclarer cette copropriété au registre national, de faire établir un EDD par géomètre et d'assurer la copropriété.

Actuellement chacun assure son appartement, mais je comprends qu'ainsi, la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas assurée. (la tuile qui se détache de la toiture partie commune...)

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas vraisemblable qu'il n'y ait pas au moins un état descriptif de division enregistré au fichier immobilier. Il doit être mentionné sur votre titre de propriété.

Sans cet EED qui définit quels sont les divers lots de copropriété, il est impossible de faire publier un acte de vente.

Si vous ne le détenez pas, vous pouvez vous renseigner auprès du service de la publicité foncière sur les actes publiés :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Des poutres supportant un plancher sont, sauf clause du règlement de copropriété différente, parties communes dont les dépenses d'entretien sont à répartir entre tous les copropriétaires.

Le régime de la copropriété est tellement encadré qu'on se passe très bien de règlement de copropriété. Il suffit d'appliquer les dispositions législatives et réglementaires qui sont, pour les principales :

- la loi 65-557 du 10 juillet 1989,
- le décret 67-223 du 17 mars 1967

Par yapasdequoi

Si vous connaissez vos tantièmes, il y a forcément un document EDD publié lors de la création de la copropriété. Ou alors c'est du grand n'importe quoi.

Pour l'assurance :

Article 9-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.