



Litige copropriété travaux caves

Par lmaxandco

Bonjour à toutes et tous

Tout d'abord je vous expose le contexte et je m'excuse pour la longueur du texte.

Nous sommes une petite copropriété de 6 appartements (bâtiment B) et nous gérons notre immeuble de façon saine et en bonne entente.

Notre problème réside dans le fait que pour accéder à notre immeuble nous devons traverser un autre bâtiment de style haussmannien et beaucoup plus imposant (donc sujet à beaucoup plus de travaux) que nous appelons "Bâtiment A".

Nous partageons donc des charges communes avec ce autre bâtiment donc par exemple les coûts de la gardienne, l'entretien du hall d'entrée, les boîtes aux lettres communes etc. Le règlement de copropriété indique que toute "chose commune" entre les deux bâtiments doivent être partagée selon usage sans plus de détails. Cela donne lieu à des litiges fréquents sur qui paye quoi.

Récemment il semble que les planchers et les fers des caves qui soutiennent ce grand bâtiment haussmannien par lequel nous passons soient en état de corrosion avancée et donc cela crée une situation dangereuse.

Un rapport d'expertise a établi que l'humidité qui règne dans les caves est du fait de soupirails bouchés par des travaux successifs.

Le président du conseil syndical qui habite le bâtiment A souhaite nous faire payer pour ces travaux arguant que nous "usons" l'entrée par nos multiples passages et nous devons donc payer pour les gros travaux dans les caves puisque les planchers soutiennent le hall d'entrée que nous empruntons.

Ma question est :

-sommes nous tenus de contribuer à ces travaux qui ne se situent pas dans des parties communes puisque nous n'avons pas accès aux caves de ce bâtiment

- Les caves ne sont-elles pas des éléments privés ?

- Par ailleurs le défaut d'entretien et d'humidité n'est-il pas la responsabilité de cet immeuble et du propriétaire en question ?

- Que faut-il faire pour déterminer ce pour quoi nous devons payer et les démarches à effectuer ?

Merci et désolé pour la longueur et complexité du texte.

Par isernon

bonjour,

vous devez participer aux charges des "choses communes", comme vous je pense que les caves du bâtiment haussmannien ne sont pas des parties communes selon votre R.C.

Qu'en pense votre syndic et celui de l'autre copropriété.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre règlement de copropriété détermine les charges communes à partager entre tous, mais a-t-il prévu des charges spéciales par bâtiment ?

C'est une seule copropriété ou bien deux copropriétés ? Pourquoi avez vous un syndic par bâtiment ?

Même si les caves sont privatives, le gros oeuvre et la structure du bâtiment restent parties communes.

Le président du conseil syndical n'a pas le pouvoir de décider qui paye quoi. C'est le syndic qui applique le règlement de copropriété.

Au besoin une résolution de l'AG peut préciser les détails de prise en charge pour certains travaux.

Le débouchage des soupiroux semble un préliminaire essentiel.

Par Imaxandco

Bonjour et merci pour votre réponse. Notre syndic ne nous donne pas de position claire, le souci est que nous avons le même syndic pour les deux bâtiments et que celui ci est partie prenante.

Le président du conseil syndical habite le grand bâtiment par lequel nous passons et lui+sa famille possèdent la plupart des appartements de ce grand bâtiment.

Il fait donc la pluie et le beau temps et fait voter toutes les résolutions communes y compris le renouvellement de ce syndic et les éventuels travaux à faire voter.

Il a donc fortement intérêt à ce que nous contribuons à ces travaux même si nous y passons que sporadiquement et le syndic généralement suit ses positions sans se poser trop de questions. Notre bâtiment est de toute façon minoritaire...

Par Imaxandco

Notre règlement de copropriété est très ancien et prévoit des charges spéciales type eau électricité tapis etc. La désignation des parties communes est très vagues. Mon souci est que contribuer à des gros ?uvres de ce bâtiment alors que nous n'en sommes pas propriétaire et nous n'avons pas de caves me semble exagéré. L'argument que nos passages usent le plancher des caves me semble aussi exagéré dans la mesure où ce sont les problématiques d'humidité qui sont en cause et pas nos passages.

Par yapasdequoi

Vous ne dites toujours pas si c'est une ou 2 copropriétés ?

Si c'est une seule copropriété vous ne devriez pas avoir un syndic par bâtiment ...

Lorsque le règlement de copropriété est vague, c'est la loi qui s'applique :

Article 3

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 208 (V)

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 ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Les soupiroux sont a priori aussi des parties communes générales si non précisées comme "spéciales" ou "privatives".

Bref vous devrez payer ces travaux selon vos tantièmes. Désolée que cette réponse ne soit pas dans votre sens. pour plus de détails, consultez un avocat !

Par yapasdequoi

Un commentaire : ce n'est pas votre passage qui "use" l'autre bâtiment. C'est le simple fait d'être en copropriété qui vous rend redevable de contribution aux travaux sur les parties communes générales.
C'est comme si le propriétaire du rez-de-chaussée ne voulait pas payer pour une réparation du toit.

Par lmaxandco

Bonjour merci pour vos messages nous sommes une seule copropriété avec un seul syndic. Ces travaux doivent-ils être votés en AG, à la majorité ou unanimité ? Ce que je ne comprends pas bien c'est que par exemple les charges et gros ?uvres de notre bâtiment (B) sont uniquement à notre charge donc pourquoi dans ce cas précis devrions nous contribuer aux gros oeuvre du bât A ? Est ce seulement du fait de notre droit de passage qui nous l'impose ?

Par yapasdequoi

C'est bizarre en effet. Il n'y a pas de "droit de passage" ou alors il faut bien relire le règlement de copropriété. Et c'est uniquement si des charges spéciales sont prévues que la répartition est spécifique.

Article 10

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 9

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, ...

Par yapasdequoi

Ces travaux se votent à l'article 24

Article 24

Modifié par LOI n°2021-1520 du 25 novembre 2021 - art. 20

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

...

Par yapasdequoi

Et vous n'avez pour le moment pas démontré que les gros oeuvres de chaque immeuble sont des parties communes spéciales.

Par yapasdequoi

En complément ...

Et seulement SI vous avez la preuve dans le règlement de copropriété que ces travaux concernent des parties communes spéciales

Article 6-2

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre

elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Par yapasdequoi

les charges et gros ?uvres de notre bâtiment (B) sont uniquement à notre charge
Est-ce prévu explicitement dans votre règlement de copropriété ?
Sinon vous pouvez contester.

Par lmaxandco

Bonjour merci pour ces éclaircissements. Ce que je ne comprends pas c'est que nous ne sommes pas copropriétaires du bâtiment A. Nous ne faisons qu'y passer. Dans ce cas cela voudrait dire que nous allons devoir payer tous les gros ?uvres des deux bâtiments alors que nous ne sommes propriétaires que d'un bâtiment. Cela me paraît étrange.

Par yapasdequoi

Vous n'êtes pas propriétaire d'un bâtiment. C'est le SYNDICAT de copropriétaires qui est propriétaire de l'ensemble des 2 bâtiments et de la parcelle cadastrale qui les supporte.

Article 4

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales.

Par lmaxandco

Bonjour merci pour vos réponses. J'avoue que je ne suis toujours pas clair.

En l'absence de précision sur ce qui est une partie commune dans le règlement de copro, le "droit d'usage" ou la pratique permet de définir qu'il s'agit d'une partie commune ?

Notre bâtiment n'est par exemple pas accessible aux autres résidents. Ainsi tous les travaux afférents à notre bâtiment sont donc à notre charge exclusive et voté par nous, comme s'il s'agissait de partie commune "spéciale" bien que non précisé.

Le droit d'usage a-t'il une quelconque valeur juridique ou pratique ? Si non, dans ce cas si nous faisons des travaux dans notre immeuble théoriquement le deuxième immeuble doit être mis à contribution.

Dans notre règlement je lis aussi :

- Le règlement de copropriété prévoit une liste de charges communes à tous les copropriétaires (7 points - dont ménages, frais de syndic etc) mais les travaux de fondation n'en font pas partie.

- A contrario il est précisé que les charges communes réparties par bâtiment comprendront "les frais d'entretien et de réparation, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes de chaque bâtiment" et il est bien écrit .."seront réparties entre les divers propriétaires et par bâtiments..."

Bien évidemment la liste des choses communes n'est pas précisée.

Par yapasdequoi

Il faut faire relire TOUT votre règlement de copropriété par un avocat.

Vos extraits sont insuffisants.

Parce que ce qui n'y est pas précisé est défini par la loi.

Ce qui n'est pas explicitement désigné est par défaut commun.

Sinon vous pouvez saisir le tribunal pour contester la répartition de ces charges. Mais c'est un coût certain et un résultat qui ne vous plaira pas forcément.