



Portée juridique du RDC

Par JG CS 06

Bonjour à toutes et tous

Une nouvelle question au sujet de la dualité entre RDC et AG.

En l'occurrence, un tuyau d'évacuation des eaux usées de cuisine ne concernant qu'une partie des appartements; l'escalier se trouvant au milieu, seuls les appartements situés à "gauche" étant concernés sur la hauteur les autres de "droite" non.

A partir de ce postulat, mes questions:

1- le tuyau étant percé, devant- être changé pour l'ensemble, est- ce une situation dite d'urgence qui permet au syndic d'agir sans autorisation, d'autant plus qu'il y a une infiltration dans un appartement.

2- Le RDC prévoit que les réparations des canalisations faisant partie de l'immeuble sont des charges communes générales. Mais, comme je me doute qu'il va y avoir une volonté de les mettre à la charge des appartements concernés, vous aurez compris ma question. Peut-on faire échec à une disposition du RDC par le vote d'une résolution en AG, ce qui me semble compliqué dans cette situation car les tantièmes ne correspondrait plus ?

Je vous remercie de votre attention et de votre expertise.

Par yapasdequoi

Bonjour

1 oui. Si la trésorerie le permet

2 oui. Il faudra voter cette répartition spéciale en même temps que le vote des travaux à l'article 24. Mais aurez vous la majorité requise ?

Par isernon

bonjour,

le syndic peut intervenir en cas d'urgence mais cela ne veut pas dire obligatoirement une réparation définitive, ainsi dans le cas de fuite d'eau d'une toiture, l'intervention d'urgence peut se limiter à la pose d'un bâche.

dans le cas d'un tuyau percé, une réparation provisoire par la pose d'un collier de réparation est une réparation que peut décider le syndic.

voir ce lien de l'ADIL :

[url=https://www.adil82.org/articles/travaux-urgents-en-copropriete-les-obligations-du-syndic/#:~:text=Les%20tribunaux%20ont%20ainsi%20pu,une%20grave%20insuffisance%20de%20chauffage.]https://www.adil82.org/articles/travaux-urgents-en-copropriete-les-obligations-du-syndic/#:~:text=Les%20tribunaux%20ont%20ainsi%20pu,une%20grave%20insuffisance%20de%20chauffage.[/url]

le règlement de copropriété est un contrat entre les copropriétaires, une résolution votée par l'A.G. contraire au R.C. serait contestable devant le tribunal judiciaire.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir JG CS,

d'abord, il n'y a pas de dualité entre RCP et AG. Le RCP est la loi acceptée par les copropriétaires. A un moment donné, si un problème se pose, on l'applique.

Mais selon le 'problème', la loi peut être incomplète voire erronée. Les 'legislateurs' étant les copropriétaires, ils peuvent

modifier leurs lois, tout comme sénat et députés peuvent le faire au niveau national. Selon le type de modification, une majorité a été attachée et devra être respectée. Si une modification de la loi est votée et non contestée, elle s'applique deux mois après la communication du PV (...). Les modifications ne peuvent être rétroactives.

Et ainsi qu'il en a déjà été discuté, si un bout du RCP est modifié de façon invalide MAIS non contesté, il s'appliquera tout de même.

Le mot "complémentaires" me paraîtrait plus adapté.

Pour vos questions sur les travaux d'urgence (une fuite d'un tuyau d'évacuation des eaux usées dans un appartement en fait naturellement partie).

1. OUI, le Syndic peut agir sans délai. Il peut mobiliser l'avance de trésorerie ou le fonds travaux. Il peut lancer un appel de fonds spécial pour le 1/3 du coût AVEC l'accord du CS. S'il a besoin de plus d'argent, il doit convoquer une AG. Notez qu'il est, le plus souvent, possible de négocier un petit délai de paiement avec le prestataire réparateur. Et, sur un tuyau qui fuit, on peut "coller un chewing-gum", ce qui laisse du temps pour les réaliser procédures liées à des travaux plus lourds.

2. Modifier les parties communes (ici, il faudrait transformer le tuyau en partie commune spéciale) relève d'une grosse majorité. Si les copros du côté gauche essaient de modifier cela, ceux du côté droit voteront contre. Cela ne mènera donc à rien. En plus, si la modification était acceptée, elle ne pourrait s'appliquer AVANT.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a urgence dans le sens où l'on ne peut laisser longtemps des infiltrations créer des dégâts. Selon le montant des dépenses à prévoir, le syndic commande sans tarder les travaux nécessaires ou se contente de prendre des mesures conservatoires et convoque l'assemblée générale qui prendra la décision de dépenses sortant de la gestion courante : article 37 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Le RDC prévoit que les réparations des canalisations faisant partie de l'immeuble sont des charges communes générales.

S'il y a une telle clause explicite dans le règlement de copropriété, il faut l'appliquer, sinon un règlement de copropriété ne servirait à rien.

Peut-on faire échec à une disposition du RDC par le vote d'une résolution en AG

L'assemblée générale peut décider de modifier le règlement de copropriété. Mais sur les questions qui portent sur le droit de propriété, la répartition des charges ou la destination de l'immeuble, l'unanimité est requise.

En l'espèce, si le règlement de copropriété n'est pas suffisamment explicite, des copropriétaires peuvent prétendre qu'en vertu de l'article 2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, la canalisation à réparer est une partie commune spéciale aux seuls copropriétaires qui en ont l'utilité. Cela peut se défendre. Mais il faut être prudent. La copropriété implique nécessairement une certaine mutualisation de dépenses. Chercher à tout prix une individualisation peut devenir insensé. Pour cette raison, a été introduit dans la loi l'article 6-4 : L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. Mais cette disposition récente ne s'applique qu'aux règlements de copropriété publiés postérieurement au 24 novembre 2018.

Par Henriri

Hello !

JGCS, il faut retrouver dans votre Règlement De Copropriété si cette canalisation est plus ou moins évoquée comme autre chose qu'une partie commune... Si rien ne permet de l'affecter aux seuls appartements de gauche c'est qu'elle est commune à "toute" la copropriété (cf art. 3 de la loi 65-557).

Cet article précise en effet que "Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes .../... les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés..."

Quelque soit son cheminement plus ou limité la canalisation en question est un élément d'équipement commun non identifié "partie privative" ni "partie commune spéciale" dans le RDC ne peut être qu'une "partie commune" de la copropriété.

Portée juridique du RDC en l'occurrence : le syndic a la responsabilité de faire respecter le RDC et ici d'inclure le coût de la réparation de cette canalisation dans les charges générales de tout le bâtiment. Et même si une modification du statut de ces canalisations dans le RDC était envisagée, celle-ci n'agirait pas rétroactivement.

A+

Par JG CS 06

bonjour à tous

Avec retard, que voulez - vous que je réponde à vos interventions ? Juste que c'est impeccable, qu'elles vont m'être utiles face aux arguments éventuels et que je vous en remercie.

Cordialement