



Travaux en copropriété/dégradation zone privative

Par Visiteur

Bonjour

J'aurai besoin d'aide.

Je suis copropriétaire. Des travaux de mise en conformité des canalisations de mon immeuble ont été faits. Afin d'accéder aux canalisations à remplacer, le plombier est intervenu dans chaque appartement (la colonne d'eau de l'immeuble passant par les salles de bains). Pour accéder à la colonne, (et malgré une trappe de plus d'un mètre) le plombier a dû détruire le coffrage de ma salle de bain (bois + carrelage) en me laissant une ouverture sur le mur de l'immeuble et les canalisations (ouverture de toute la hauteur de la pièce). Je me retrouve donc avec une salle de bain donnant sur un mur pourri et des courants d'air.

Le plombier m'a informé que ce n'était pas à lui de remplacer le coffrage (vu avec le syndic)

Le syndic m'informe que le remplacement de mon coffrage devrait se faire à mes frais car il s'agit d'une zone privative et que je suis la seule copropriétaire dans ce cas dans l'immeuble.

Pourriez vous me renseigner sur la marche à suivre ? Dois je me retourner contre mon syndic ? le plombier ? Ou me contenter de remplacer le coffrage à mes frais ?

Merci pour votre aide.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'aurai besoin d'aide.

Je suis copropriétaire. Des travaux de mise en conformité des canalisations de mon immeuble ont été faits. Afin d'accéder aux canalisations à remplacer, le plombier est intervenu dans chaque appartement (la colonne d'eau de l'immeuble passant par les salles de bains). Pour accéder à la colonne, (et malgré une trappe de plus d'un mètre) le plombier a dû détruire le coffrage de ma salle de bain (bois + carrelage) en me laissant une ouverture sur le mur de l'immeuble et les canalisations (ouverture de toute la hauteur de la pièce). Je me retrouve donc avec une salle de bain donnant sur un mur pourri et des courants d'air.

Le plombier m'a informé que ce n'était pas à lui de remplacer le coffrage (vu avec le syndic)

Le syndic m'informe que le remplacement de mon coffrage devrait se faire à mes frais car il s'agit d'une zone privative et que je suis la seule copropriétaire dans ce cas dans l'immeuble.

Pourriez vous me renseigner sur la marche à suivre ? Dois je me retourner contre mon syndic ? le plombier ? Ou me contenter de remplacer le coffrage à mes frais ?

Conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis; lorsque des travaux réalisés au bénéfice de la copropriété ont pour effet de porter préjudice à un copropriétaire, alors une indemnité doit lui être versée par l'assemblée générale des copropriétaires:

Article 9

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties

privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i et n de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25, par le d de l'article 26 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires doit procéder à votre indemnisation dans la mesure où, il s'agissait de travaux nécessités par la copropriété sur les parties communes et que vous avez subi un préjudice.

A ce titre, je vous invite à consulter un avocat afin qu'il diligente une éventuelle action judiciaire. Si vous obtenez gain de cause, ses frais seront probablement remboursés par la partie adverse.

Très cordialement.