



Escalier et copropriété

Par Jobo

Bonjour,

je suis syndic bénévole dans une petite copropriété; un escalier extérieur (donnant sur la rue) doit être lourdement réparé; mais nous avons des réponses différentes concernant le "statut" de cet escalier:

- cet escalier permet d'accéder à un balcon et 2 entrées d'accès à des pièces du seul et même copropriétaire.
- ce balcon et cet escalier sont semble-t-il, définis comme privatifs dans l'état descriptif de division: "un balcon privatif avec escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée (n°30)".
- mais dans le règlement de copropriété, il est noté que font partie des parties communes générales "les ornements et décorations des façades, y compris des balcons et terrasses dans leurs parties gros oeuvre, à l'exclusion des revêtements, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul propriétaire".
- dernier élément: le géomètre (qui a établi l'état descriptif de division) définit clairement ce balcon et escalier dans leurs parties gros oeuvre comme partie commune.

Qui croire et que faire?

Bien cordialement

PS: bravo pour votre site et les éclaircissements proposés.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cet escalier et le balcon sont vraisemblablement des "parties communes à usage exclusif".

C'est assez classique.

Les réparations "lourdes" sont à la charge de la copropriété (la structure, l'étanchéité, etc)

Par contre le revêtement (dalles/carrelage/peinture) sont privatifs et à la charge du seul copropriétaire.

L'AG peut voter soit :

- la prise en charge totale de toute la réfection
- la prise en charge uniquement du gros oeuvre, le revêtement restant à la charge du copropriétaire

NB: dans ce 2e cas, le copropriétaire peut demander une indemnisation... ce qui peut ramener au 1er cas qui est sans doute plus simple à traiter.

cf article 9 II et III de la loi 65-557 :

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

III.-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. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Par isernon

bonjour Jobo,

vous écrivez dans votre premier message :

ce balcon et cet escalier sont semble-t-il, définis comme privatifs dans l'état descriptif de division: "un balcon privatif avec escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée (n°30)".

puis :

le géomètre (qui a établi l'état descriptif de division) définit clairement ce balcon et escalier dans leurs parties grosses œuvres comme partie commune.

c'est contradictoire !

Salutations

Par Jobo

merci pour vos réponses; elles confortent et complètent ce qui nous a été expliqué par ailleurs.

Cordialement

Jobo!