



Travaux et co-propriété

Par Tybalt

Bonjour,

Nous sommes 3 co-proprétaires et aucun rglement de co-proprété n'existe. Nous sommes 2 sur une maison à deux niveaux (un au rez-de-chaussée et un à l'étage) donnant sur une rue, et le troisième sur une autre maison donnant sur une autre rue.

Si nous devons refaire le mur longeant la rue de notre côté, mur qui longe notre jardin, comment répartir les frais ? Doit-on se fier aux quote-part des 3 co-proprétaires (tantièmes, jardin y compris) ou doit on se fier à la répartition des parties communes entre les 2 co-proprétaires de la maison à deux niveaux ?

Autrement dit, le mur donnant sur la rue est-il considéré comme une partie commune alors qu'il longe notre jardin et que notre garage s'y trouve ?

Merci d'avance.

Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous êtes en copropriété, vous avez forcément un règlement de copropriété. Ou au moins un Etat Descriptif de Division.

D'ailleurs vous parlez de tantièmes, ils sont définis dans cet EDD.

Ce mur est-il un mur du bâtiment ou bien un mur de cloture ?

Sans plus de précision, ce mur est une partie commune et sa réfection doit être répartie selon les tantièmes généraux.

Vous devriez remettre dès que possible la gestion de cette copropriété dans la légalité : syndic, immatriculation, assurance, budget prévisionnel, compte bancaire, AG, etc...

Par Tybalt

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Nous avons en effet un EDD en tantièmes pour les 3 co-proprétaires.

Nous avons également une répartition en pourcentage pour les travaux des parties communes pour les 2 co-proprétaires de la maison à deux niveaux.

Il ne s'agit pas d'un mur de cloture ni d'un mur du bâtiment mais d'un mur de soutènement qui longe la rue sur une quinzaine de mètres.

Si ce mur doit être rénové, je me demande si nous devons nous baser sur l'EDD ou sur le pourcentage que j'ai pour les 2 co-proprétaires, pour savoir comment répartir les frais.

En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Ce mur est commun à tous. Il n'y a pas de raison que seuls les copropriétaires de la maison à 2 lots payent seuls. C'est à répartir selon les tantièmes généraux.

Par Tybalt

Je vous remercie.

Si jamais le troisième co-proprétaire sortait de la co-proprété, et que nous serions donc juste les 2 de la maison à 2 niveaux, devrions-nous suivre les tantièmes ou la répartition en pourcentage ? Parce que cela ne revient pas du tout au même, le propriétaire du rez-de-chaussée ayant beaucoup plus de tantièmes puisqu'il y a le jardin (longé par le mur de soutènement). Or, dans la répartition en pourcentage qui a été faite pour les travaux des parties communes, le

propriétaire du rez-de-chaussée a un pourcentage inférieur à celui de l'étage (la surface habitable a été prise en compte).

Est-ce que les tantièmes du jardin seront pris en compte si l'on doit refaire ce mur de soutènement ?

Merci encore pour votre aide précieuse. Cela me permet d'y voir plus clair.

Par yapasdequoi

Sortir de la copropriété n'est pas si facile !

Dans ce cas le règlement de copropriété est revu et tout est recalculé.

Par Tybalt

Merci. Comment se passe une sortie de la co-propriété ?

Le propriétaire de la seconde maison souhaite vendre et avant sortir de la co-propriété. Lui suffit-il de notre autorisation écrite ?

Par yapasdequoi

Pas du tout !

Il faut appliquer l'article 28 de la loi n°65-557.

A lire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615[/url]

Il faut vérifier en préalable que la division est techniquement possible (réseaux d'eau ? d'électricité ? de gaz ?) et administrativement (division de parcelle cf PLU)

Et lui faire prendre à sa charge tous les frais qui en découlent (notaire/géomètre/etc)

Par Tybalt

Merci, je vais lire tout cela.

Par Tybalt

Merci beaucoup.

Etant donné qu'il y a 2 maisons différentes avec 3 co-propriétaires, si nous devons refaire par exemple la toiture de notre maison (où nous sommes 2), est-ce que le troisième co-propriétaire (qui ne semble pas concerné puisqu'il a sa propre maison) devrait participer aux frais de notre toiture en suivant le calcul des tantièmes ?

De la même manière, le mur en question ne borde absolument pas son lot... Il devra quand même participer selon ses tantièmes ?

Si j'ai bien lu, une sortie pour lui de la co-propriété impliquerait déjà que 2 co-propriétaires sur 3 soient d'accord, et l'on devrait redéfinir chez un notaire la division en tantièmes pour les 2 co-propriétaires qui restent.

Si nous refusons, n'aura-t-il pas quand même l'accord au final s'il fait appel à la justice ?

Merci beaucoup pour votre temps, notre situation est assez complexe.

Par yapasdequoi

Votre situation n'est pas si complexe... C'est que vous n'avez pas assez de connaissances sur la copropriété et n'avez pas lu votre règlement de copropriété.

Si des parties communes spéciales ont été définies par bâtiment, ce sont les seuls copropriétaires de ce bâtiment qui payent leur entretien.

Si vous refusez sa sortie alors que ce copropriétaire a de bons arguments sur la faisabilité, il pourrait avoir raison en justice. Mais il en a pour plusieurs années de procédure et pas mal de frais.

Ensuite l'absence totale de gestion est un problème qui vous reviendra en boomerang tôt ou tard.
Désigner un syndic parmi vous serait un moindre mal, parce qu'un administrateur judiciaire peut coûter TRES cher.
Et sans assurance RC de la copropriété, si ce mur s'écroule et fait des dommages vous êtes TRES mal.

Puisque c'est un mur de soutènement, il appartient à celui dont il soutient les terres. Et s'il n'est pas réparé, il peut causer des nuisances ou pire à celui qui est protégé de l'éboulement.

Donc QUI est propriétaire de ce mur ?

Par Tybalt

Nous n'avons pas de règlement de co-propriété, tout cela date des années 50 et à l'époque il y avait juste la maison à 2 étages et une répartition en pourcentage pour les travaux des espaces communs. Nous n'avons qu'un EDD qui a été fait après la construction de la seconde maison dans les années 60.

Si j'ai bien compris, si ce mur soutient le jardin dont nous avons la jouissance exclusive et qu'il est à refaire, est-ce à nous seuls de prendre en charge la réfection ? Même si c'est une co-propriété avec 3 co-proprétaires ?

Merci.

Par yapasdequoi

Non vous n'avez pas compris !

Le mur soutient les terres de la copropriété. Le sol est toujours une partie commune = La terre qui est retenue par le mur fait partie des "parties communes". Même si c'est dans votre jardin.

Si l'EDD ne prévoit que des tantièmes généraux, tous les copropriétaires payent les travaux sur les parties communes et en particulier ce mur.

Par Tybalt

Je vous remercie. Je vous pose encore deux questions et j'arrête de vous embêter.

Si le troisième co-proprétaire (celui qui est seul dans sa maison) avait sa toiture à refaire, devrions-nous participer aux travaux de réfection ?

Si un jour nous sommes 2 co-proprétaires (les 2 de la maison à 2 niveaux), devons-nous nous baser sur les tantièmes ou sur la répartition en pourcentage que nous avons déjà entre nous pour la rénovation des parties communes (puisque ce mur est une partie commune) ? Même si les tantièmes sont recalculés, l'un aura toujours plus que l'autre avec le jardin.

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Puisque vous n'avez pas trouvé de dispositions concernant des parties communes spéciales (vérifiez !) par bâtiment, ce sont les tantièmes généraux qui permettent de calculer la part de chacun.

Donc chacun participe à la toiture peu importe laquelle est à réparer.

Par Tybalt

Nous avons juste des dispositions sur la partie commune de la maison à 2 niveaux où il est écrit clairement une répartition en pourcentage qui tient compte de la superficie habitable (et non du jardin) :

"les charges communes, et notamment les frais d'entretien et de réparations, éclairage, de l'escalier seront supportés par M. X à raison de 54 centièmes et par M. Y à raison de 46 centièmes."

C'est pour cela que je me demande, si nous ne sommes plus que 2, si nous devons nous baser là-dessus pour la réfection du mur ou sur les tantièmes (forcément différents puisqu'il y a le jardin, donc de l'ordre de 20/100 et 80/100).

Merci.

Par yapasdequoi

Vous voulez dire que l'autre maison (le 3eme lot) n'a aucune part dans la copropriété ?
Cette phrase sortie de son contexte ne peut pas être interprétée aussi simplement.
Il faudrait montrer tout le document à un avocat.

Par Tybalt

Effectivement il n'apparaît pas, la maison du troisième co-proprétaire ayant été construite après, et les lots en tantièmes simplement réorganisés à ce moment-là. Quand je vous dis que c'est compliqué...

Par yapasdequoi

Il semble donc que la répartition est bancaire. Dès la construction il aurait fallu revoir tout ça avec un notaire.
Du coup votre 3eme ne paye aucune charge commune et si jamais il y avait à refaire SA toiture, ce serait à VOS frais (lot 1 et lot 2) ! Tout benef pour lui
Sauf erreur bien sûr.

Vous devriez faire relire vos documents à un avocat et vois dans quelle mesure une remise à plat serait possible.

De quand date cette construction ? et la copropriété ?

Par Tybalt

Merci.

Les 46/54 datent de 1955, quand il n'y avait que la maison à 2 niveaux sur le terrain.
La co-proprété et la deuxième construction datent de 1960, et la division en tantièmes avec tous les lots a été faite à ce moment-là.

Par yapasdequoi

Donc depuis 1960 ce n'est plus 46/54 ? le 3eme lot a vraiment zéro ?

Par Tybalt

Sur les papiers à partir de 1960, il n'est question que de tantièmes, il n'est mentionné nulle part les 46/54. Ils sont mentionnés uniquement sur les papiers de 1955. Mais ils sont bien mentionnés sur tous nos papiers même récents (actes de propriété, donation).

Par yapasdequoi

Consultez un avocat ou un notaire pour y voir clair.
Parce que c'est trop confus et contradictoire.

Par Tybalt

Je vous remercie pour votre temps. Bon week-end.