



Règlement Copro - WC communs et usage

Par Urbicande75

Bonjour,

Petit question sur votre compréhension de l'usage de WC communs.

Nous avons des WC communs et le règlement mentionne leur usage par certains lots des derniers étages. Il est simplement dit "lot xxx : ... usage des WC communs de l'etage".

L'usage n'est pas indiqué exclusif à ces lots. Les autres lot n'ont pas d'usage explicite mentionné.

Est ce que cela veut bien dire qu'ils ont un usage "special" qui ne peut être retiré sans leur accord (en cas de vente par exemple) mais que tout le monde peut avoir l'usage de ces communs ?

En fait on a une personne qui a un de ces lots avec usage mentionné et qui a rénové ces WC (sans autorisation, je viens de l'apprendre), a posé un verrou et aurait donné la clé à l'autre lot concerné par un usage explicite.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que ces WC sont définis comme partie commune ?

Si c'est bien le cas, personne ne peut s'approprier leur usage exclusif à moins d'une autorisation votée en AG à l'article 25.

Ensuite si cette autorisation est accordée, il faudra publier un rectificatif du RC indiquant la jouissance privative ou une description de partie commune spéciale.

Le syndic devrait demander au copropriétaire concerné de régulariser cette "privatisation" et de préciser ses intentions (quel prix de rachat ?)

Par Urbicande75

Oui, ils sont bien listés dans les "parties communes"

La question est plus : est ce que l'usage est réservé aux 2-3 lots pour lesquels il est mentionné explicitement (sans être marqué "exclusif" ; ou si je peux demander a ce que la clé soit mise a disposition a la loge (tjrs utile des WC communs en cas de soucis/travaux/dégâts)

Par yapasdequoi

C'est donc une partie commune spéciale.

Vous pouvez demander ce que vous voulez... mais les copropriétaires concernés peuvent refuser.

Surtout que votre argument de "dépannage" est assez léger.

Par Urbicande75

Merci.

J'étais surpris de l'absence du terme "exclusif" associé à l'usage. Mais après vérification c'est pareil pour les balcons, il n'est pas précisé "exclusif" alors que manifestement ils y sont (lié au passage par un appart).

Je surveille un peu cette personne car elle a fait un peu n'importe quoi sur ses travaux de rénovation (litige en cours sur un autre sujet de changement de revêtement de sol) et a un comportement de faire un peu ce qu'elle veut sans se soucier du reste ... ça commence par les petites choses...

Par yapasdequoi

Pourquoi ne lui demandez pas de régulariser ses travaux ?
L'article 25 est bien prévu à cet effet !
Seuls voteront les lots qui ont l'usage de ces parties communes spéciales.

Par Urbicande75

Pour la régularisation c'est à voir selon l'étendue. Si c'est un coup de peinture et qu'elle a payé, tant pis pour elle, tant mieux pour les autres. On lui fera pas défaire.

Mais un autre point, les autres WC communs ne sont pas verrouillés, tout le monde y a accès. Ces WC communs n'ont pas de compteurs d'eau... si on retient les parties spéciales, alors il faudrait que les lots qui ont l'usage payent l'eau ... sinon il faut que ce soit accessible. Non ?

Par yapasdequoi

Faudrait savoir ...
elle a fait un peu n'importe quoi sur ses travaux de rénovation

Pour la gestion de ces WC communs, le mieux serait d faire adopter une organisation par l'AG, quitte à le faire publier au SPF comme modificatif du RC.

L'autre option c'est de mettre en vente ces lots "d'un autre âge" et de se débarrasser de cette gestion source de litiges sans fin.

Par Urbicande75

@yapasdequoi : pas eu le mail annonçant votre réponse.

Pour ses travaux n'importe quoi, je voulais parler de ceux faits dans ses lots... pour les WC ca doit pas aller bien loin mais je ne sais pas, je l'ai découvert mercredi au cours d'une visite de chantier ravalement.

Pardon c'était pas clair.

Pour la vente, vous avez raison pour certains lots qui ont pu se regrouper et créer des toilettes, mais en l'occurrence pour ceux là, ils sont 3 lots à en avoir besoin.

En l'absence de compteur, vous pensez qu'on peut mettre un forfait de consommation moyen à partager entre les 3 lots ?

Par yapasdequoi

Compteur de quoi ? d'eau ? d'électricité ?

Ces WC étant des parties communes, les consommations sont (sauf précision dans le RDC) comprises dans les dépenses générales et à répartir aux tantièmes.

On peut imaginer que les lots qui bénéficient de ces WC ont plus de tantièmes que les autres lots ?

Etg ce ne doit pas être des sommes folles quand même.

Mais si vous voulez vraiment régler le pb, il faudrait en faire des parties privatives et à cette occasion revoir leurs alimentations en eau/électricité ?

Par Urbicande75

Merci. Je vais comparer les tantièmes pour ces lots.

Sans forcément en faire un lot privatif (difficile vu qu'il est partagé) si on retient une PC spéciale comme vous le mentionniez, les frais d'une PC spéciales sont a la charge de ceux qui en bénéficient, non ?

Bah pour l'eau ca doit etre de l'ordre de 150? l'année. C'est plus le principe.

Par Urbicande75

Ce sont les difficultés d'un ancien immeuble d'institutions (donc qui payait tout et se débrouillait avec ses locataires) puis qui n'a plus que 15% des lots...

Par yapasdequoi

Attention à ne pas inventer une usine à gaz juste pour le principe.

Et toute règle de gestion spécifique devra être approuvée en AG et faire l'objet d'une modification du RC. Donc des frais qui pourraient être disproportionnés versus le gain espéré...

Par Urbicande75

C'est clair... nous aurions une grosse mise a jour a faire et regrouper plein de points.

Merci