



Travaux sur partie privative partagée sans mon accord

Par CyclisteUrbain

Bonjour,

Lors d'un ravalement de façade, un cache de volet roulant (partie privative) partagé par ma cuisine et celle de ma voisine de palier a été changé. J'avais exprimé oralement mon refus à ma voisine (bénéfice négligeable selon moi) lorsqu'elle m'avait demandé si cela m'intéressait. Notez que j'avais reçu et accepté un devis pour changer un autre cache (qui ne touche que mon appartement). Je n'avais reçu aucune communication du syndic sur le cache partagé.

Maintenant mon syndic me demande de payer la moitié (450?) du cache partagé. Il argue que:

- * le changement de caches a été mentionné en AG (en fait, que des devis vont être faits)
- * qu'il n'est pas possible de changer qu'une seule des deux moitiés.
- * que le conseil syndical a décidé de procéder au remplacement total.

Notez que ma voisine est membre du conseil syndical. Je pense intuitivement que le conseil n'a pas le droit de faire des travaux sur parties privatives qui n'ont pas de caractère urgent (ex: péril), et donc que c'est à ma voisine de payer la totalité.

Je suis à la recherche d'une argumentation juridique (ex: texte de loi) démontrant que ce coût ne peut pas m'être imputé pour répondre au syndic, et si nécessaire aller en justice (conciliateur?).

J'ai trouvé la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (article 9.II), mais elle ne parle que de travaux d'intérêts collectifs sur parties privatives à décider en AG. Cela ne me dit pas si il existe un article sur les parties privatives partagées (je n'ai rien trouvé).

Toute aide serait bienvenue, ça m'est mentalement pesant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce cache partagé est-il décrit dans le règlement de copropriété ? Si oui comment exactement ? mitoyen ?

Lors d'un ravalement, certains règlements de copropriété imposent de traiter en même temps les parties privatives comme les volets/fenêtres/rambardes/etc.
Vérifiez donc votre RDC.

Le changement de ces caches ne peut pas être décidé ni par le syndic ni par le conseil syndical. Ce doit être prévu lors du vote des travaux en AG, ou alors c'est au choix de chaque copropriétaire.

Dans votre cas, et en supposant qu'il est mitoyen, c'est à frais partagés.

Par CyclisteUrbain

Bonjour, merci beaucoup pour la réponse.

Dans le règlement de copropriété, les caches ne sont pas listés dans la section «?parties divisées?» et sont uniquement décrits comme n'entrant pas dans les parties communes: dans la section décrivant celles-ci il y a «?non-compris les [?] volets [?] et leurs accessoires?». Le cas des caches partagées (et leur gestion) n'est pas décrit.

Le changement des caches n'a pas fait l'objet d'une résolution (mise à jour: je veux dire de résolution votée) de l'AG où on a voté le ravalement. Uniquement dans la dernière question « Questions diverses (Pas de vote) » : «?il sera demandé des devis pour installer des volets sur les façades sud?». Pour moi il était clair que le remplacement était libre à chacun.

Si le cache est considéré mitoyen, je n'arrive pas à comprendre comment un des deux copropriétaires pourrait décider seul que le cache doit être changé (alors qu'il n'y a pas de nécessité; j'ai une photo de ma moitié repeinte par le

ravalement, avant remplacement, qui ne montre aucun problème).

Mise-à-jour: des recherches rapides ([url=https://fr.wikipedia.org/wiki/Mitoyennet%C3%A9]Wikipédia[/url], [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471452]Légifrance[/url]) me laissent penser qu'il ne s'agit pas de mitoyenneté car le cache ne sépare pas les copropriétés (c'est une tôle au dessus des fenêtres et parallèle à la rue).

Par yapasdequoi

Comme il vous est utile à tous les 2, que ce n'est pas une partie commune, il vous appartient donc 50/50. Mais vous pouvez aussi consultez un avocat pour confirmer.

Voyez les articles du code civil sur l'indivision :

"Article 815-2

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

...

À défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

..."

Par CyclisteUrbain

Merci beaucoup pour la réponse. La notion d'utilité est toute relative (pour moi il n'y en a pas).

Ce qui me semble bizarre, c'est là on me demande de payer dans une situation de fait accompli. Mais si je l'avais fait moi (en dehors du ravalement) à mon initiative et en payant, je doute que j'aurais pu obtenir le remboursement de la moitié par ma voisine (alors qu'au fond les situations sont similaires).

J'ai l'impression que ce cas est juridiquement soumis à interprétation (si il n'y a pas de loi spécifique).

Je vais demander à l'assistance juridique de ma banque.

Par yapasdequoi

Pourquoi pensez vous que vous auriez plus de difficultés à vous faire rembourser si la situation était inversée ?

C'est totalement symétrique...

Pour le moment, la personne qui a signé le devis doit payer le fournisseur.

La suite c'est entre vous et votre voisine. Ira-t-elle en justice pour vous obliger à payer ?