



Travaux copropriété parties communes

Par oceane450

Bonjour,

Je vous expose la situation, nous sommes deux copropriétaires d'un immeuble de deux appartements. Nous sommes au premier et la copropriétaire du rdc est la syndic bénévole.

Nous avons des travaux concernant les parties communes. En effet le sol de notre chambre s'affaisse. Cela serait en lien avec le ragréage mal fait ou les poutres qui ont pris du jeu. Cela fait du bruit qui gêne la copropriétaire du bas lorsque nous marchons.

Quoi qu'il en soit cela fait partie des parties communes car gros oeuvre des planchers.

Dans tous les cas notre revêtement serait retiré au moins pour faire le ragréage (revêtement qui en soit n'est pas l'origine du problème mais peu l'accentuer car le sol n'est peut être pas droit).

Il se peut également que le plafond et le faux plafond de la copropriétaire du bas soient retirés pour pouvoir accéder aux poutres (plafond qui n'est pas à l'origine du problème non plus).

Ma questions est la suivante:

Devons nous payer pour la remise en l'état de son plafond et faux plafond alors que sur le règlement de copropriété il y a écrit "Le gros oeuvre des planchers (parties communes), à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives".

Si nous devons payer pour la remise en l'état de sa chambre, doit elle payer pour la remise en l'état de la notre car il faudra changer le revêtement ainsi que les plinthes qui auront été retirées pour les travaux?

Cordialement

Océane

Par AGeorges

Bonjour Océane,

Les dernières lois sur la Copropriété ont beaucoup simplifié les cas des copros à 2. Les lire est recommandé.

Si vous vous mettez d'accord, pas besoin d'AG ni de beaucoup de formalités.

La meilleur technique est de disposer de 3 devis. Un pour les travaux copropriété (le milieu du plancher-plafond), dont le montant sera réparti en fonction des tantièmes, et un pour chaque partie privative qui seront payés par chaque copro.

Ceci respecte votre Règlement de Copropriété tel que vous l'avez énoncé.

A moins que vous ne décidiez ensemble (à formaliser) de faire tout ensemble et de diviser le tout par deux. Mais si vos propres travaux privés sont beaucoup moins chers, cela n'est pas bien intéressant pour vous. D'où l'intérêt d'avoir des devis séparés, pour savoir.

Par oceane450

Bonjour AGeorges,

Nous avons devis très détaillé avec le prix des réparations de la poutre, la remise en l'état de notre chambre avec parquet et plinthes ainsi que le prix pour le plafond.

Cependant la deuxième copropriétaire nous dit que nous devons payer au tantième pour son plafond car comme il n'est pas à l'origine du bruit il devait pas être retiré, hors en signant le devis elle accepte que son plafond soit retiré, comme nous le parquet.

Cependant elle refuse dans le même cas de payer pour notre parquet.

Je ne trouve pas cela équitable.
Qu'en pensez vous?

Bien Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir Océane,

Le problème n'est pas lié à l'origine du bruit, mais au fait que le faux-plafond est considéré comme une partie privative. Elle doit donc payer pour son faux-plafond (ajout aux parties communes) comme vous devez payer pour votre plancher (idem).

Votre règlement de copropriété le dit bien, sinon, c'est aussi précisé dans les premiers articles de la loi 65-557, partie charges communes/charges privatives.

Les deux sont considérées comme des décorations privatives, au même titre qu'un tapis au sol ou une toile tendue au plafond.

D'ailleurs pour les deux cas, selon le mode de pose, un démontage doit être possible et il ne restera que la (re)pose.