



Prise en charge de la rénovation d'appartement par la copropriété

Par **YEFR**, le **24/04/2024** à **17:27**

Bonjour,

J'ai acquis un appartement au RDC le 02/05/2023 dans un immeuble de 3 étages. Le 11/05/2022, il a été voté en AG la rénovation de la toiture qui a débuté en avril 2023. En juin 2023 lors de la dépose des arboises, les ouvriers ont constaté que la charpente était endommagée aux niveau de la sablière et des luncarnes entraînant des travaux de rénovation voté en AG le 26/06/2023. Le 13/07/2023 de la merule est découverte sur la charpente entraînant un sucout voté en AG le 25/07/2023 pour le traitement du bois. Il fut demandé par la suite le traitement des bois interieur dans 4 appartements ainsi qu'une remise en état de ces appartements à la charge de la copropriété ainsi qu'une prise en charge des loyers pour perte de jouissance voté en AG le 02/10/2023.

J'ai commencé à régler une partie de ces charges pour que les travaux puissent s'effectuer. Cependant devais-je participer à toutes ces charges alors que je n'étais pas encore propriétaire lors du vote initial ? Par ailleurs ce n'est pas à l'assurance personnel des propriétaires de prendre en charge la refection interieur des appartements ?

Merci pour votre aide.

Par **Visiteur**, le **24/04/2024** à **17:44**

Bonjour,

selon le décret 67-223

[quote]

[Article 6-2](#)

[Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 \(\) JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er](#)

septembre 2004

[/quote]

[quote]

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

[/quote]

Les travaux votés en AG sont exigibles après votre acquisition. La décision s'applique donc et vous devez payer votre quote part.

Si j'ai bien compris, le traitement des bois concerne la structure de l'immeuble, et ce sont donc des parties communes.

D'autre part, selon l'article 9 de la loi 65-557

[quote]

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.

[/quote]

Par conséquent, la remise en état des locaux privatifs suite aux travaux est aussi à répartir selon tantièmes.

Par **youris**, le **24/04/2024** à **17:54**

bonjour,

à la signature de votre compromis de vente, le vendeur a du vous remettre les P.V. des 3 dernières années, vous étiez donc informé des travaux futurs et de leurs coûts.

comme déjà indiqué c'est celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité des charges qui doit payer les travaux.

salutations

Par **YEFR**, le **24/04/2024** à **20:46**

Merci pour vos réponses rapides.

Concernant la rénovation des appartements, elle s'imposait pour éradiquer le champignon de l'immeuble. La présence des champignons dans les structures intérieurs des appartements n'est pas la responsabilité des propriétaires ? Cela est considéré comme un préjudice par suite de l'exécution des travaux ou d'une dégradation ?

Merci d'avance.

Bonne soirée

Par **Parisien420**, le **24/04/2024** à **23:11**

Bonsoir,

La mэрule est un champignon qui se développe quand l'humidité est trop élevée. Cela n'a donc rien à voir avec un préjudice lié aux travaux initiaux ou à une dégradation. Les travaux de réfection de la toiture ont révélé cette "infestation" qui, tôt ou tard, aurait fini par causer des dommages beaucoup plus graves puisque c'est la charpente qui était atteinte.

Les copropriétaires ne peuvent pas être responsables à titre individuels sauf dans le cas où ils ont fait des travaux privatifs ou placé des revêtements favorisant une humidité importante.

L'apparition des mэрules et surtout sa propagation dans une construction sont souvent multifactorielles.