



## Plancher séparatif partie commune à 2 copropriétaires ou à l'ensemble de la copropriété

Par **Thiric**, le **06/05/2024** à **12:27**

Ma question concerne un immeuble en copropriété de 4 niveaux, avec un appartement par niveau et 4 copropriétaires.

Il n'y a ni règlement-cahier des charges, ni de syndic.

Les poutres du plancher séparatif entre le 1er et le 2ème niveau doivent être renforcées ou remplacées.

Questions :

- La réfection de ce plancher, qui sert de plafond à l'appartement du 1er niveau et de plancher pour l'appartement du 2ème niveau, est-il une partie commune à ces 2 appartements uniquement ou une partie commune pour l'ensemble de l'immeuble ?
- Qui doit supporter le coût de la réfection : les 2 copropriétaires des 1er et 2ème niveaux ou tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs tantièmes ?
- Quel article évoquer pour justifier à qui incombe ces travaux de renforcement.

Cordialement

Par **youris**, le **06/05/2024** à **13:59**

bonjour,

en principe, dans les copropriétés, le gros oeuvre des planchers est une partie commune à l'exclusion du revêtement de sol qui est une partie privative.

je suis surpris que vous n'ayez ni règlement de copropriété, ni syndic qui est obligatoire.

qui gère les travaux et les dépenses pour les parties communes comme les murs ou la toiture ?

Article 3 de la loi 65-557 :

*Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

*Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :*

.....

*le **gros oeuvre** des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;*

salutations

Par **Thiric**, le **06/05/2024 à 14:13**

Merci youris,

Je confirme, il n'y a ni cahier des charges, ni syndic.

En cas de travaux nécessaires sur la toiture ou les murs, les 4 copropriétaires qui possèdent des appartements identiques de même surface, paient chacun 25% des dépenses.

Si j'interprète bien votre réponse, le remplacement ou la consolidation de ces poutres est à la charge de l'ensemble des copropriétaires ?

Cordialement

Par **youris**, le **06/05/2024 à 14:30**

c'est ce qu'indique l'article 3 de la loi 65-557.

Par **youris**, le **06/05/2024 à 14:32**

c'est ce qu'indique l'article 3 de la loi 65-557.

en principe les tantièmes varient selon les étages et l'exposition, la surface habitable n'est pas le seul critère.

Par **beatles**, le **06/05/2024 à 15:40**

Bonjour,

Mes parents, avant de faire construire, étaient propriétaires d'un appartement composant le premier étage d'un immeuble, en comprenant quatre, qu'ils ont vendu postérieurement à la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967. Il n'y a jamais eu ni syndic, ni de cahier des

charges, ni règlement de copropriété... et il n'y en a toujours pas.

Le propriétaire du rez-de-chaussée faisait et fait toujours le ménage de l'entrée, le propriétaire du premier, l'escalier qui y mène et ainsi de suite.

Article 664 du Code civil abrogé (article 13) par la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement qui elle-même n'était que supplétive :

[quote]

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite.

[/quote]

Article 5 de la loi du 28 juin 1938 :

[quote]

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, ceux-ci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux tels que les cours, murs, toiture et gros œuvre des planchers, les escaliers et ascenseurs, la loge du concierge, les passages et corridors, le calorifère et les canalisations de toutes sortes, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local. Les coffres, gaines et têtes de cheminées sont aussi propriété commune.

Les cloisons séparatives de deux appartements appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires des dits appartements.

[/quote]

Si vous vous entendez bien comme ça ne changez rien et comme vous seriez en retard de deux guerres tenez vous en à ces deux articles bien qu'ils soient abrogés : les poutres sont le gros œuvre des planchers et ont un rôle dans la stabilité générale de l'immeuble.

Si le remplacement des poutres implique de refaire le plancher le tout devrait être à la charge de tous comme pour la toiture.

Vous n'êtes pas le seul à ignorer la loi du 10 juillet 1965.

Cdt.