Image not found or type unknown

Acquisition WC communs copro

Par **Anneanne**, le **17/07/2018** à **13:33**

Bonjour,

Je souhaite acquérir des WC d'étage dans ma copropriété. Je vois dans le règlement que cela doit être décidé aux deux tiers des votes. Mais le syndic me demande d'avoir l'accord de tous les copropriétaires de l'étage. Or, l'un d'eux exige que je refasse à neuf les deuxièmes WC d'étage qui ont été condamnés pour insalubrité il y a 3 ans. Il loue sa chambre de bonne sans WC. Suis-je obligée, sachant qu'il y a d'autres WC commun à l'étage au-dessus ?

Merci de votre aide,

Anne

Par **Visiteur**, le **17/07/2018** à **14:40**

Bjr
Vous argumentez sur d'autres WC au dessus !
Vous iriez au dessus, vous mêmes, chaque fois que vous devez aller aux toilettes ?
Humainement, je comprends le refus de ce copropriétaire.
Juridiquement, il a le droit de refuser.

Par **Anneanne**, le **17/07/2018** à **16:24**

Merci de votre réponse. Pour rétablir la balance humaine, je voudrais préciser que les toilettes communes ne sont utilisées que par le fils du copropriétaire du deuxième qui passe 2 mois par an dans sa chambre de bonne du 6ème étage. Tous les autres appartement sont équipés de toilettes. Mais les toilettes communes sont devant mon pallier et très nauséabondes. De plus j'entends tout...
Juridiquement, sur quelle loi se base votre avis?
Merci encore de votre réponse.

Par **santaklaus**, le **18/07/2018** à **08:34**

Bonjour,

1) Relisez bien le RdC.

C’est peut être une partie commune générale au syndicat a usage spécifique de l'étage, encore faut-il que ce soit écrit ainsi : « les WC sont une partie commune à jouissance exclusif » d’où la demande du syndic d'avoir l'accord de tous les copropriétaires de l'étage.

2) Dans le cas contraire : Règle de majorité (Article 26 loi de 1965)

Vote à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires pour décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Il est déduit de cet article que la vente d’une partie commune non nécessaire au respect de la destination de l’immeuble est soumise à une majorité de deux tiers des voix (majorité de l’article 26), ce que prévoit votre RCP.

3) Or, l'un d'eux exige que je refasse à neuf les deuxièmes WC d'étage qui ont été condamnés pour insalubrité il y a 3 ans. Il loue sa chambre de bonne sans WC. Suis-je obligé ?

Non bien sûr mais il refusera de voter votre résolution. Si c’est la majorité de deux tiers des voix ce n’est pas grave si vous faites votre lobbying auprès des autres copropriétaires pour obtenir leurs votes. Si c’est l’unanimité c’est + embêtant.

4) Quel est le fondement juridique du syndic pour demander un vote à l’unanimité ?

SK

Par **Anneanne**, le **18/07/2018** à **09:48**

Merci santaklaus pour cette réponse détaillée et très utile.
J'ai vérifié le RdC de 1975. Les deux WC de mon étage sont définis comme parties communes, avec usage en commun avec les autres lots de l'étage. La mention "usage exclusif" n"apparaît nulle part. Est-ce que cela change quelque chose?

L'autre problème, c'est que ces WC étant insalubres, il faudrait les refaire de toutes facons, ce que le syndic a déjà proposé mais qui a été refusé par le même copropriétaire car c'était trop cher. Hors le RdC stipule que la réfection est à la charge des lots de l'étage uniquement.

Le syndic n'a fournit aucun fondement juridique. J'ai posé la question à notre présidente qui est adhérente à l'ARC.

Encore merci de votre aide

Par **santaklaus**, le **18/07/2018** à **10:47**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Re

RE
1) Les deux WC de mon étage sont définis comme parties communes, avec usage en commun avec les autres lots de l'étage.

Sauf erreur de ma part, il s'agit d'un simple droit d'usage privatif attribué à un ou plusieurs copropriétaires, de l'étage concerné d'où la règle du vote à l'unanimité, ce qui est embarrassant.

2) Autre problème : un copro accepte la cession de cette partie commune si vous refaites l'autre WC du même étage au bénéfice de son fils qui occupe une chambre de bonne sans WC.
Hors le RdC stipule que la réfection est à la charge des lots de l'étage uniquement.

Question : Certes mais la réfection des WC nécessite quelle majorité ? Vérifiez le PV d'AG de l'époque.

Le syndic a fait son travail : proposer des travaux pour mettre fin à l'insalubrité. Si un copro de l'étage concerné refuse on ne peut rien reprocher au syndic. Il faut tout de même vérifier si la règle de l'unanimité s'impose pour mettre fin à l'insalubrité d'une telle partie commune.

SK

Par **Anneanne**, le **18/07/2018** à **11:56**

Merci. Je vais vérifier quelle majorité nécessite la réfection des WC.
J'apprécie beaucoup le temps que vous avez dédié à me répondre.
Je tâcherai de poster une mise à jour lorsque j'aurai obtenu des réponses, si cela peut servir à d'autres.
bonne journée,
anne

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés