



deplacement clim imposé par des travaux sur parties communes

Par **corsair01**, le **21/10/2020** à **11:28**

Bonjour,

des travaux pour régler un problème d'étanchéité doivent être réalisés sur mon balcon, dans le cadre de la garantie dommage ouvrages du constructeur de l'immeuble.

Le problème est que l'ancien propriétaire a fait installer une clim (avec l'autorisation de l'AG).

Il faut déplacer cette clim du sol au mur. Le syndic m'envoie un dévis à 600 euros et ils prétendent que c'est à moi de le payer. Ont il raison?

le déplacement de la clim étant imposé par des travaux sur des parties communes, est-ce normal que ce soit moi qui paie pour la totalité de ce déplacement?

merci d'avance!

Par **beatles**, le **21/10/2020** à **12:02**

Bonjour,

L'installation ayant été accordée légalement et non contestée, votre compresseur de clim doit être considéré, ou plutôt est, comme une « partie privative » et dans ce cas c'est l'article 9 de la loi qui s'applique :

[quote]

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de

travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

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]

Le syndicat est le maître d'œuvre : vous n'avez rien à payer en supplément.

Pour le préjudice, s'il en est, il faudra le prouver.

Cdt.

Par **beatles**, le **21/10/2020** à **13:53**

Qu'est-ce que vous allez chercher !

J'ai trois compresseurs (gainable , split et ballon thermodynamique) et le plus gros (MITSUBISHI SUZ-KA71VA6) pèse 53 kg soit bien moins qu'une personne moyenne.

De plus la profondeur (épaisseur) fait 33 cm avec un déport du mur de 10 cm ce qui évite l'effet de levier causé par une personne accoudée au balcon je vous laisse faire le calcul pour un levier de 1 mètre.

Péremptoirement vous décidez que les problèmes d'étanchéité sont causés par la pose du compresseur sur le sol du balcon, alors que d'après les dires de #corsair01 c'est la position du compresseur posé au sol qui empêcherait d'effectuer les travaux d'étanchéité (entre le mur extérieur et le sol du balcon).

Que viennent faire ces divagations sur la commune intention et une vraisemblable réponse, basée sur aucun élément tangible, ce qui signifierait que la demande de travaux n'aurait pas été clairement définie (article 25b de la loi et 10, 10-1 et 11 du décret) problème évoqué, avec branchement électrique, dans une récente discussion à laquelle vous avez participé (https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/porte-automatique-garage_136120_2.htm) ce qui laisse penser que la contradiction est une pratique courante chez-vous, vous

permettant, en ajoutant selon votre humeur des critères fruits de votre imagination, de faire dévier une discussion dans le but de polémiquer inutilement.

Par **beatles**, le **21/10/2020** à **16:26**

Article 14 de la loi 65-557 :

[quote]

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

[/quote]

La dernière partie du dernier alinéa s'applique si des travaux ont été fait sans autorisation.

Donc le syndicat est responsable de la conservation de l'immeuble, et vous insinuez que bien qu'étant seul responsable de la conservation de l'immeuble qu'il peut autoriser des travaux, et qu'il pourrait se dédouaner de sa responsabilité en la faisant porter sur celui à qui l'on a autorisé ces travaux qui seraient non conformes ; ce qui signifie qu'il peut donner une autorisation sachant qu'elle peut porter atteinte à la conservation de l'immeuble alors que la loi en fait le seul responsable ; reproduisez ce qui précède à la sécurité des occupants dont il est aussi seul responsable apès prise de décision !

Si le constructeur avait fait des reserves sur certains travaux, c'était aux syndicat de refuser ces derniers ; en acceptant le syndicat engage sa responsabilité ; de plus s'il y a eu existence d'opposants ils avaient tout loisir de constester la décision ce qui suspendait l'autorisation à la fin du délai de contestation.

En prétendant que le déplacement serait à la charge de #corsair01 cela signifie qu'il serait responsable, à cause de l'emplacement du compresseur, des problèmes d'étanchéité ; alors que ces problème sont liés à un défaut de construction puisque l'on fait jouer la garantie dommage ouvrages du constructeur de l'immeuble ; garantie qui ne couvrirait pas les travaux de réparation s'il y avait eu faute du syndicat en autorisant des travaux non conformes.

Travaux d'étanchéité à la charge du constructeur ; déplacement du compresseur à la charge du syndicat, soucieux de la conservation de l'immeuble, qui a donné l'autorisation qui n'a pas été contestée... encore que ce dernier point est discutable pour savoir s'il ne doit pas être imputé au constructeur ; et surtout pas à #corsair01.

Re article 9 :

[quote]

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux

copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

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]

#corsair01 aurait même peut-être droit à une indemnité !

Par **beatles**, le **21/10/2020** à **16:46**

Pour compléter ce lien d'un site (http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1599594/jardin-terrasse-cour-des-parties-communes-a-cout-partage) qui contient, pour une fois, bon nombre de références jurisprudentielles

[quote]

Pose et dépose des aménagements non autorisés du propriétaire lui reviennent

[/quote]

Et dans le cas de #corsair01 les « aménagements » ont été autorisés !