



## devoir des copropriétaires

Par **manolita**, le **15/05/2024 à 13:53**

Bonjour, je suis propriétaire d'un appartement au 2ème étage d'un immeuble en co propriété. Nous avons un petit syndic bénévole non immatriculé. Il s'avère que la toiture a besoin d'être refaite et même, idéalement, d'être isolée. Quels sont les devoirs des co propriétaires ? Un co propriétaire peut il refuser ces travaux, sachant qu'il pleut dans un des appartement du dernier étage ? Un autre veut les refuser en arguant qu'il n'a qu'un garage dans l'immeuble. Un troisième veut que l'isolation soit prise en charge par les locataires des derniers étages. Il s'agit d'une petite co propriété 4 appartements et 2 garages. Merci d'avance pour votre aide.

Par **Pierrepaulejean**, le **15/05/2024 à 15:50**

bonjour

l'occupant de l'appartement sinistré a t il fait une déclaration de sinistre à son assurance?

le syndic doit assurer la conservation du patrimoine, c'est à dire de l'immeuble

le syndic doit donc en urgence prendre les mesures necessaires pour faire stopper les infiltrations

si une réparation ponctuelle ne suffit pas, le syndic doit faire établir des devis pour la réfection de la toiture , convoquer une AG avec les résolutions adéquates

il a les memes obligations qu'un syndic professionnel

Par **manolita**, le **15/05/2024 à 16:05**

Merci infiniment pour votre réponse. Le locataire n'a pas fait de déclaration car il n'a pas eu de dégats pour l'instant (juste un plaid sur son canapé qui était trempé), par contre une tâche apparaît maintenant sur le plafond : je suppose que le propriétaire de cet appartement doit en aviser son assureur ?

Notre syndic bénévole n'a pas d'argent sur son compte (ou très peu) : peut-il faire venir un

couvreur pour prendre les premières mesures et les facturer aux copropriétaires s'il y a des frais ?

La réparation ponctuelle ne suffira pas (le toit est très abimé) : le syndic peut-il imposer les travaux aux copropriétaires ? Ces derniers ont-ils le droit de refuser et de laisser le toit s'abîmer ? Merci encore pour votre aide.

Par **Pierrepauljean**, le **15/05/2024 à 16:23**

le syndic doit avoir ouvert un compte au nom du syndicat sur lequel doivent être versés les appels de fonds

je vous propose de prendre connaissance des têtes réglementaires

la loi de 65

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

le décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

si nécessaire, faites-vous aider par une association de copropriétaires

Par **manolita**, le **15/05/2024 à 16:48**

Merci beaucoup, je vais lire cela à tête reposée et en effet, voir avec une association. Mais pour faire court du coup, un copropriétaire peut-il refuser de payer même si on fait un appel de fonds ?

Par **youris**, le **15/05/2024 à 17:13**

bonjour,

le syndic qui doit assurer la conservation de la copropriété, doit demander des devis de remise en état de la toiture, puis préparer une A.G. pour choisir l'entreprise et préparer les appels de fonds.

les travaux concernent les parties communes et chaque copropriétaire devra payer selon ses tantièmes, ce n'est pas une option mais une obligation.

j'ai l'impression que vos copropriétaires et même votre syndic ne savent pas comment fonctionne une copropriété.

après on s'étonne que des immeubles s'écroulent faute d'entretien par les copropriétaires

salutations

Par **manolita**, le **15/05/2024** à **17:16**

Oui, vous avez tout à fait raison, je ne suis pas représentante du syndic, j'essaie d'aider la personne qui s'en charge, donc je mets le nez dedans et je suis étonnée par les propriétaires récalcitrants qui veulent engranger des loyers sans déboursier un sou. C'est d'autant plus dommage qu'il y a de nombreuses aides de l'ANAH mises en place.

Merci beaucoup pour votre aide, cela m'a bien aidée. Belle journée à vous,

Par **janus2fr**, le **16/05/2024** à **07:02**

[quote]

Un troisième veut que l'isolation soit prise en charge par les locataires des derniers étages.[/quote]

Bonjour,

C'est sérieux ? Il pense vraiment que ces travaux sont à la charge des locataires ???

Par **manolita**, le **16/05/2024** à **07:33**

Non, excusez moi, je voulais dire : les propriétaires du 2ème étage : il estime que ce sont les seuls concernés par la toiture.

Par **beatles**, le **16/05/2024** à **09:32**

Bonjour,

Depuis 1804, date du premier texte concernant la copropriété, la toiture a toujours été à la charge de tous les copropriétaires :

- Article 664 [du Code civil](#)

- Article 5 [de la loi du 28 juin 1938](#), qui a abrogé (article 13) l'article 664 du Code civil.

Cdt.

Par **manolita**, le **16/05/2024 à 10:55**

Ah, super, merci pour cette info !

Par **Marck.ESP**, le **16/05/2024 à 11:25**

Bienvenue sur Legavox

Effectivement, tout copropriétaire doit participer financièrement à la conservation des parties communes, la toiture est même une priorité.

Par **Pierrepauljean**, le **16/05/2024 à 13:08**

mais pour procéder au recouvrement des appels de fonds, il faut qu'il y ait eu une AG, qu'une résolution soit votée dans les conditions de forme légales et que personne n'ait contesté en justice la validité de l'AG et/ou de la résolution

Par **manolita**, le **16/05/2024 à 13:11**

Oui, nous sommes en train de prévoir une AG, mais si un copropriétaire refuse toutes les options (les différents devis), s'il refuse toute idée de participation à la toiture, on fait quoi ? 😊

Par **beatles**, le **16/05/2024 à 13:36**

Certes, mais pour ce qui est de la graduation de la priorité il vaut mieux, après que vous ayez fait référence [à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965](#), citer le début de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) **Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble** ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, **qui incluent les travaux portant sur la**

stabilité de l'immeuble, **le clos, le couvert** ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

[/quote]

Ainsi que du début de l'article 18 de la même loi :

[quote]

I.-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

[/quote]

Par **youris**, le **16/05/2024 à 13:39**

l'unanimité n'est pas exigée heureusement pour toutes les résolutions proposées.

la loi 65-557 définit les différentes majorités.

voir ce lien : [règles de votes en copropriété](#)

Par **Pierrepauljean**, le **16/05/2024 à 14:43**

il va absolument falloir que le syndic se fasse aider par une association de copropriétaires, car le forum ne pourra pas tout faire

je suppose que le syndic a souscrit unne assurance MRI, établi un budget prévisionnel.....

avez vous lu les textes de la loi de 65 et du decret de 67 dont je vous ai transmis les liens ?

Par **manolita**, le **16/05/2024 à 14:46**

Oui, merci, normalement il y a bien une personne qui s'occupe du syndic, et elle semble très compétente, c'est juste qu'en ce moment elle est dans l'impossibilité de gérer ce problème. Je comprends bien que le forum ne peut pas tout faire, mais vous m'avez bien aidée, et je vous

en remercie.