



Parties communes devenues privatives.

Par **giby83**, le **03/04/2021** à **14:03**

Bonjour

Je suis copropriétaire dans une résidence de 72 lots (3 bâtiments de 3 étages).

Il y a plusieurs années les 4 copropriétaires du 3ème et dernier étage ont demandé à l'AGO l'autorisation de fermer la coursive par des baies vitrées qui ont été installées sur des lisses en bois.

Aujourd'hui nous faisons le ravalement de la copropriété et l'architecte vient de s'apercevoir que ces lisses en bois du 3ème étage sont pourries et doivent être remplacées faute d'entretien.

Il est vrai que compte tenu de l'installation il n'a jamais été possible aux copropriétaires concernés d'entretenir les lisses.

Les parties communes ayant été privatisées d'une manière plus ou moins sauvage qui doit supporter le remplacement des lisses (copropriétaires concernés ou le syndicat des copropriétaires) ?

Cordialement.

Par **wolfram2**, le **03/04/2021** à **14:22**

Bonjour

A mon avis, cette séparation en bois a été demandée par les 4 copropriétaires concernés.

Elle n'isolait la partie commune desservant leurs seuls lots qu'à leur seule utilité.

Ils doivent supporter les couts du remplacement de cette séparation. A vérifier sur le PV d'AG de l'époque si dans la résolution il y a une éventuelle disposition contraire.

A condition que cela soit bien spécifié ainsi dans l'AG qui décidera des travaux de ravalement. Encore que cela relève des aménagements intérieurs de l'immeuble.

Concernant la rémunération des syndics pour les travaux au titre de l'art. 14-2 de la loi, une info à connaître et à diffuser.

A titre indicatif, une référence : L'art. 11 de l'Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés

en matière de copropriétés en difficulté :

"Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel **calculé sur le montant total hors taxes des travaux** mentionnés à l'article (14-2 de la loi pour la copro) 44 du décret du 17 mars 1967 susvisé ou des travaux urgents au sens de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, fixé **selon le barème suivant :**

2 % de 1 à 12 500 euros.

1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.

1 % au-delà de 25 000 euros."

Ne manquez pas de diffuser cette information aux copropriétaires. Il est bon de s'en inspirer pour la rémunération demandée par le syndic concernant les travaux relevant de l'article 14-2 de la loi portant statut de la copro des immeubles d'habitation.

Au surplus, en AG dans le vote de cette résolution, prévoyez un échelonnement des appels de provision. Cela évitera la pratique relevée par ceux qui ont l'expérience de multiples copropriétés. Le syndic encaisse dès l'origine cette rémunération, puis délaisse les travaux, le cabinet est repris et le nouveau syndic réclame à nouveau des honoraires pour l'accomplissement des travaux.

Cordialement. wolfram