



Payer droit accès au sous-sol

Par POPYJIM, le 16/01/2024 à 18:22

Bonjour,

Une SCI possède le sous-sol d'un immeuble qu'elle a construit depuis 2005. Dans ces lieux, ont été installés à la construction ballons d'eau chaude, distribution d'eau de ville, climatiseurs pour les trente logements.

Aujourd'hui elle exige un versement important (10 000€ par an) pour autoriser la mise en place de comptages individuels de l'eau ou tout simplement pour en permettre l'accès aux propriétaires des logements.

Dans le Règlement de copro dont elle est à l'origine, il est stipulé que l'accès pour entretien, travaux est obligatoire sur ces locaux.

La SCI est-elle en droit de demander, du jour au lendemain, des indemnités qui ne sont donc pas mentionnés dans les différents actes de vente des logements ?

Doit-on saisir le Juge ?

Je vous remercie vivement de votre aide.

Par youris, le 16/01/2024 à 18:36

bonjour,

la sci est donc un copropriétaire qui fait partie de votre copropriété.

voir cet article de l'ADIL sur ce sujet :

[obligation-pour-les-coproprietaires-de-laisser-un-libre-acces-a-leurs-parties-privatives-et-les-consequences-de-leurs-refus/](#)

il y est bien indiqué " *En conséquence, les copropriétaires doivent souffrir **sans indemnité** , l'exécution des réparations nécessaires aux choses communes et pour cela autoriser le passage des hommes de l'art, en particulier pour les diverses canalisations ou conduits communs pouvant traverser leurs locaux "*

salutations

Par **PAPYJIM**, le **16/01/2024** à **19:58**

Merci Youris, voter réponse confirme nos infos.

Néanmoins, ce qui nous intéresse c'est de savoir si le fait , **à postériori**, de demander une indemnité qui n'était **aucunement citée** dans les actes de ventes des logements, serait légale ?

Sur le Règlement de copro, il n'en est pas fait mention ni d'ailleurs d'une gratuité.

Merci de votre retour.

Très cordialement,

Jean-Marie

Par **yapasdequoi**, le **16/01/2024** à **22:13**

Bonjour,

Voici des extraits de l'article 9 de la loi n°65-557 :

[quote]

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.[/quote]

[quote]

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.

[/quote]

Cet article prévoit aussi :

[quote]

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.[/quote]

Mais ce préjudice reste à démontrer, et à chiffrer par la SCI.

Au tribunal, par une procédure en référé, le syndic peut obtenir l'accès pour les travaux, dès lors que la procédure a été respectée (vote en AG et notification préalable à la SCI).