



Prise en charge des travaux d'un copropriétaire par la copropriété?

Par **Nine220372**, le 11/06/2024 à 10:22

Bonjour,

L'immeuble dans lequel je suis copropriétaire est construit en partie sur un rocher. L'un des copropriétaires a transformé une cave en appartement (changement de destination autorisé par la mairie après coup mais il paye ses charges pour une cave). Il se plaint d'être inondé dans sa chambre suite à de l'humidité émanant du rocher sur lequel la chambre est construite. L'expert de son assurance a dit qu'il faut construire une cloison pour faire un vide sanitaire entre la roche et sa chambre. Le syndic nous demande de payer les travaux de cloisons de ce propriétaire. Est-ce à notre charge ou à la charge seule du copropriétaire puisqu'il s'agirait d'une cloison non porteuse? Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Marck.ESP**, le 11/06/2024 à 10:31

Bienvenue sur LegaVox,

Si une partie de lot ou un lot change de destination, cela peut modifier l'utilité et donc la répartition des charges.

Votre copropriétaire payer des charges relatives à l'usage réel de son lot, c'est-à-dire des charges d'habitation et non de cave.

Je laisse à mes collègues le soin de donner leur point de vue concernant la prise en charge des travaux.

Par **beatles**, le 11/06/2024 à 15:22

Bonjour,

Si le rappel de l'article 9 est utile, il ne l'est pas pour les articles 8 et 14.

Transformer une cave en chambre oblige des travaux affectant les parties communes et/ou

l'aspect extérieur de l'immeuble.

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Pour la répartition des charges...

Article 11 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

[/quote]

Effectivement une cave est généralement humide, ce qui est pratique pour conserver du vin ; en cas de transformation de cette dernière en chambre c'est bien au maître d'ouvrage de prévoir des travaux pour supprimer cette éventuelle humidité ainsi que tous les inconvénients d'une cave.

Une prise en charge de ce type de travaux par le syndicat n'est prévue ni dans la loi du 10 juillet 1965 ni dans le décret du 17 mars 1967, ce qui exclut tout vote aux conditions de majorité des articles 24, 25 et 26 de la loi précitée ; mais au vu de l'article 17 de la loi et de l'article 10 du décret l'assemblée générale peut décider à l'unanimité de les financer.

Cdt.

Par **coprolectos**, le **11/06/2024 à 18:00**

Bonjour,

Il n'appartient pas à un tiers de prendre une décision à la place du syndicat des copropriétaires.

Indépendamment du changement d'usage d'un lot, il faut savoir où sont les dégâts : dans des parties privatives ou dans des parties communes.

Dans le cas des parties privatives, c'est l'occupant du logement qui fait une déclaration à son

assurance.

Dans le cas des parties communes, c'est le syndic qui fait la déclaration à l'assurance de la copro.

Il existe depuis 2018 en test, et 2020 en application partout, une convention appelée IRSI qui explique ce qu'il convient de faire ; cette convention est dispo par le lien suivant :

<https://goodassur.com/assurance-habitation/convention-irsi>

- aller vers le bas de la page et "télécharger la convention IRSI PDF"

et

<https://www.inc-conso.fr/content/assurance/les-conventions-de-reglement-des-sinistres-entre-assureurs>

C'est une convention inter-assurances qui vous dira tout ce qu'il convient de faire pour le dégât des eaux.

Bonne lecture et bien à vous.