

Prise en charge travaux privés dans partie privative

Par **Peraccia**, le **12/04/2019** à **22:16**

Bonjour,

Il y a 2 ans, suite à une longue procédure (environ 15 ans !) 6 propriétaires sur 8 ont été indemnisés suite à une mauvaise isolation du sol. Les 2 propriétaires du RDC ont été exclus de cette indemnisation lors de cette décision de justice car habitant au RDC ils ne gênaient personne.

Nous recevons ce jour la convocation à l'AG et un des propriétaires du RDC demande à ce que les travaux de rénovation du sol qu'il compte faire (en fait nous savons qu'ils ont déjà été faits) soit pris en charge par la copropriété compte tenu que nous avons été indemnisés et pas lui. Il nous adresse le devis qui lui a été fait en 2018 (12500€)

En ce qui me concerne il en est hors de question que je paie pour ce voisin. J'ai peur que ça passe au vote (article 24) car en général on est 3 aux AG : lui, une amie à lui et moi !

Serait-ce légal ? Y-a-t'il une raison pour qu'il ne dise pas que les travaux sont déjà faits ?

Par **beatles**, le **14/04/2019** à **09:26**

Bonjour,

Soit six lots en étages et deux lot en rez-de-chaussée.

Pour voter les travaux : un copropriétaire du rez-de-chaussée + une amie ; contre vous (1).

Au minimum avec vous il resterait quatre autres copropriétaires d'étages qui devraient être contre.

Donc il vous suffit d'en convaincre un de venir à l'AG et de récupérer les pouvoirs des trois autres ; ce qui ferait du 5 contre 3.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **14/04/2019** à **09:39**

[quote]

Les 2 propriétaires du RDC ont été exclus de cette indemnisation lors de cette décision de justice car habitant au RDC ils ne gênaient personne.

[/quote]

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre ce principe.

Vous dites que les 2 propriétaires du RDC n'ont pas été indemnisés car ils ne gênaient personne, sous entendu, donc, que les autres ont été indemnisés car ils gênaient !

Quelle est donc cette décision de justice qui accorde une indemnisation à ceux qui gênent ? Généralement, on indemnise ceux qui sont gênés...

Par **youris**, le **14/04/2019** à **09:41**

bonjour,

si la demande du copropriétaire est acceptée par votre A.G., vous pourrez la contester auprès du TGI.

salutations

Par **Peraccia**, le **14/04/2019** à **12:20**

Bonjour

Les propriétaires des étages ont été indemnisés pour isoler leur sol (parquet) et ainsi ne pas gêner les voisins en-dessous; Ceux du RDC n'avaient plus de bruit venant du haut mais ne gênaient personne puisque aucun voisin en-dessous. Je précise que cette décision n'a pas été demandée par les copropriétaires. Il a rouspété à l'époque et aurait du contester la décision (je l'aurais tout à fait compris) au lieu de vouloir nous la faire payer plus tard !

Par contre, je me permets de reposer la question de savoir si c'est légal et si ça peut passer car je trouve totalement anormal qu'une telle décision puisse être prise en AG.

La responsabilité du syndic peut-elle être engagée ? Il est le syndic de tout le monde et pas celui des 2 personnes du conseil syndical et en tant que professionnel peut-il mettre toutes les questions en AG ?

Par **youris**, le **14/04/2019** à **12:23**

le syndic n'est pas concerné, car il ne peut pas refuser à un copropriétaire d'inscrire un projet de résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G.

la décision appartient à votre seule A.G.

Par **santaklaus**, le **14/04/2019** à **12:46**

Bonjour,

"Les 2 propriétaires du RDC ont été exclus de cette indemnisation lors de cette décision de justice car habitant au RDC ils ne génaient personne." Si le jugement les exclus, pourquoi remettent ils tout cela sur le tapis, je veux dire sur le sol?

De plus, les travaux privatifs affectent des parties communes d'où autorisation de l'AG et demande de validation des travaux a posteriori, par le biais de devis, car déjà réalisés

Il serait utile de mettre en pièce jointe le jugement.

SK

Par **Peraccia**, le **14/04/2019** à **13:54**

Bonjour,

Je me suis peut être mal exprimée. Il ne s'agit pas de travaux privatifs affectant des parties communes. Il a mis du parquet dans son appartement et veut que les autres copropriétaires participent pour payer la facture !

Perso je dois refaire ma cuisine alors je n'ai qu'à demander au syndic de demander à la prochaine AG que tous les autres paient avec moi. C'est du n'importe quoi ! En plus le syndic met une telle question en article 24 c'est à dire si je ne me trompe pas que en cas de forte absence cela peut passer facilement. Je trouve qu'en tant que professionnel le syndic devrait pouvoir ne pas mettre de telles décisions à l'ordre du jour.

Merci à tous de vos avis

Par **santaklaus**, le **14/04/2019** à **14:27**

Re: "Il a mis du parquet dans son appartement et veut que les autres copropriétaires participent pour payer la facture !"

Présentés de cette manière, les revêtements de sol affectés à l'usage privatif de chaque copropriétaire constituent une partie privative, c'est le règlement de la copropriété qui le précise. En pratique, de nombreux règlements de copropriété comportent cependant une clause prévoyant la nécessité d'obtenir l'autorisation du syndic de copropriété et/ou l'avis de l'architecte de l'immeuble pour modifier le revêtement de sol dans les appartements. Dans ce cas, vous validez les travaux. Un peu de lecture.

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_44898/revetement-de-sol-changez-le-sans-souci

Mais Si le syndic présente, également le devis en AG c'est que c'est flou et quand c'est flou c'est qu'il y a un loup. Que dit le RCP de votre immeuble sur ce point ? Avez vous sondé le syndic sur la présence de cette résolution à voter en AG?

SK

Par **Peraccia**, le **14/04/2019** à **21:55**

Bonsoir Santaklaus

Voici l'art 7 du règlement : Parties privatives : Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et de disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles ou porter atteinte à leurs destination à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux.

Je préfère ne pas demander au syndic car le copropriétaire demandeur fait partie du conseil syndical.

J'ai aussi un doute : suivant ce que j'ai trouvé sur internet lorsqu'on est indemnisé suite à une procédure on est pas obligé de faire les travaux (cour de cassation) or le syndic a dit que les travaux devaient être impérativement faits et qu'il fallait fournir les factures. Est-ce exact ?

Par **janus2fr**, le **15/04/2019** à **06:36**

[quote]

J'ai aussi un doute : suivant ce que j'ai trouvé sur internet lorsqu'on est indemnisé suite à une procédure on est pas obligé de faire les travaux (cour de cassation) or le syndic a dit que les travaux devaient être impérativement faits et qu'il fallait fournir les factures. Est-ce exact ?

[/quote]

Vous dites que les copropriétaires ont été indemnisés pour réaliser des travaux d'isolation phonique de leur sol afin de faire cesser les nuisances pour les occupants des étages inférieurs. Il est donc bien évident que ces travaux sont obligatoires. Sinon, les nuisances continuent...

Par **beatles**, le 15/04/2019 à 09:27

Article 24 :

[quote]

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

Cela signifie que tout ce qui est uniquement prévu d'être voté par la loi, et qu'il ne soit pas prévu d'autres conditions de vote que la majorité absolue ou double majorité (article 25 et 26) cela doit être voté aux conditions de majorité de l'article 24.

Votre cas ne rentre pas dans les dispositions du a) de l'article 24 :

[quote]

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]

Mais il peut rentrer dans les dispositions du b) de l'article 25 mais à conditions que les frais soient pris en charge par le copropriétaire demandeur :

[quote]

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]

Il faudrait donc l'unanimité.

Mais le plus grave c'est que ce copropriétaire jaloux est en pleine dénégation d'une décision de justice et ça les juges n'apprécient pas beaucoup.

Vous avertissez les autres copropriétaires et en particulier l'amie que vous allez vous opposer par votre vote et qu'en cas d'acceptation de cette illégale décision vous allez saisir la justice, et qu'il ne fait aucun doute que la justice tapera fort et que vous aurez gain de cause.

Ce qui en découlera c'est que le syndicat sera condamné aux dépens, c'est à dire que tous les copropriétaires seront collectivement condamnés sauf celui ou ceux qui auront contesté en justice ; en revanche la condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile sera totalement collective, c'est à dire que vous financerez une partie du montant de cette condamnation dont la totalité vous reviendra.

Par **Peraccia**, le 15/04/2019 à 19:20

Bonsoir Beatles et à toutes les personnes m'ayant renseignée

Enfin une personne qui pense comme moi qu'une telle décision serait illégale. Je vais chercher les dispositions de l' article 24, les imprimer et les amener le jour de l'AG.

Puisque apparemment le syndic est obligé d'inscrire à l'ordre du jour toutes les questions que les copropriétaires souhaitent, j'espère pour lui qu'en tant que professionnel il indiquera qu'une telle décision ne doit pas être prise.

Merci

Par **beatles**, le **16/04/2019** à **09:34**

En fait, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret d'application n° 67-223 le syndic est obligé de porter à l'ordre du jour toute question sans avoir à juger de sa légalité :

[quote]

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.[/quote]

Mais il doit expliquer pourquoi elle est illégale s'il en est et d'avertir des conséquences, et, de faire porter au PV d'AG ces réserves qui seront des circonstances aggravantes en cas de procès..

Par **Peraccia**, le **16/04/2019** à **18:59**

Bonsoir Beatles

Est-ce que je comprends bien :

Si le syndic estime que c'est illégal il doit le dire et dire quelles peuvent être les conséquences : par exemple qu'un copropriétaire votant contre ou absent pourra engager des poursuites.

S'il ne dit rien c'est qu'il estime que c'est normal.

Par **beatles**, le **17/04/2019** à **09:10**

Tout à fait !

Sauf qu'il n'a pas à estimer, il doit dire que c'est illégal et doit faire porter au PV les conséquences.

S'il ne le fait pas c'est qu'il est complice surtout que si c'est vous qui rappelez cette illégalité ; dans le cas où vos réserves ne seraient pas portées au PV, il faudrait qu'un autre copropriétaire témoigne de cet oubli ou plutôt de cette entrave à la vérité.

Par **Peraccia**, le **17/04/2019** à **16:33**

Merci beaucoup Beatles pour toutes vos indications.