



Refuser des travaux de copropriété

Par **hemithea**, le **10/03/2014** à **21:08**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement, entièrement renové par mes soins en 2009. Deux colonnes d'évacuation des eaux, traversent mon appartement. Sur décision du Syndic et de l'architecte de l'immeuble, l'une de ces colonnes a été changée par la copropriété, l'autre non. Cette dernière passe à travers ma salle de bains, qui a été entièrement refaite. La colonne a été coffrée et le coffrage carrelé, sur proposition de mon architecte.

Aujourd'hui, mon voisin du dessus fait des travaux de rénovation et la colonne sera changée au niveau de son appartement. On m'explique que cela risque d'entraîner le besoin d'avoir accès à la colonne, chez moi. Les travaux liés au coffrage, seraient alors à ma charge, car il s'agit d'embellissement.

Etant donné que cette colonne d'évacuation, chez moi, a été jugée saine par l'architecte de l'immeuble, au moment de mes propres travaux de rénovation, puis-je refuser une intervention chez moi, qui serait à mes frais, pour permettre le remplacement de la partie haute de la colonne, chez mon voisin du dessus ?

Par ailleurs, le plombier indique devoir intervenir entre mon étage et celui de mon voisin ; cela ne doit-il pas être voté en AG ?

Enfin, quelle démarche adopter ?

Merci vivement de vos conseils.

Par **pieton78**, le **12/03/2014** à **14:49**

En effet vous devez donner accès à votre logement pour effectuer des travaux sur une partie commune, le syndic doit vous prévenir huit jours à l'avance par LR-AR.

Si les travaux sont nécessaires à la conservation de l'immeuble (fuites) le syndic doit les faire effectuer de sa propre autorité, mais le coût devra être approuvé en A-G.

La colonne descendante devra être remise dans l'état où elle était lors de la livraison de l'appartement après construction.

Les travaux de rénovation de votre voisin, s'ils ne sont pas indispensables à la sauvegarde de l'immeuble ne peuvent pas vous obliger à donner accès à votre appartement.

Par **hemithea**, le **12/03/2014** à **21:37**

Merci. Par ailleurs, juste pour "intérêt général" sur ce forum... l'appui juridique de mon assurance m'a indiqué que la copropriété devrait m'indemniser pour préjudice subi (aliénea 4 Article 9 loi 10 juillet 1960). Par ailleurs, c'est une loi d'ordre public qui est donc "au dessus" du règlement de copropriété. Je ne sais si c'est clair explicité ainsi mais pour moi - au vue de l'historique - c'est très clair. Par ailleurs, nous sommes plutôt je pense dans des travaux d'amélioration, et non de conservation, tant qu'il n'y a pas de fuites constatées...

Par **pieton78**, le **13/03/2014** à **10:14**

Ce que votre assistance juridique ne vous dit pas, c'est qu'en copropriété pour faire respecter le droit il faut aller au TGI; C'est 3 ans de délais et 10000€ de frais.

Et ce n'est pas gagné d'avance car vous avez carrelé une partie commune sans autorisation du SdC.

Ceci dit vous avez parfaitement raison en particulier sur la non nécessité d'intervenir sur la colonne.

Par **Jibi7**, le **13/03/2014** à **10:47**

bonjour,

si piéton à raison il oublie de préciser que selon les sommes en cause le tribunal d'instance (jex) est plus rapide et moins cher.

pour les situations d'urgence les référés permettent de raccourcir les délais.

Par **hemithea**, le **13/03/2014** à **11:28**

Vous aborderiez les choses comment ? Il n'y a pas de fuites, pas de problèmes. Juste un voisin au dessus qui profite de ses travaux pour faire changer la colonne chez lui (de mêche avec une présidente de Conseil Syndical qui se croit "chez elle" dans cette coprop). J'attends ou j'anticipe ? Et je demande quoi ?

Je me suis acquittée de mes "devoirs" vis à vis de la coprop au moment de mes propres travaux de rénovation (2009). Si la colonne n'a pas été changée cela a été une décision de la copropriété. Merci de vos conseils

Par **HOODIA**, le **13/03/2014** à **17:16**

IL faudrait passer une caméra pour connaitre l'état de la colonne?

Mettre la question à l'ordre du jour pour l'AG suivante.

Par **pieton78**, le **13/03/2014** à **17:56**

D'abord une petite précision qui a son importance:

Seul le TGI est compétent en matière de copropriété.

Changer la colonne (avec ou sans motif!) est une intervention à la charge du syndicat des copropriétaires qui devra approuver le devis lors de l'A-G. Si ce n'est pas un impératif je vois mal vos voisins (tous les autres copropriétaires) approuver une décision inutile qui va augmenter les charges!

Par **hemithea**, le **13/03/2014** à **18:15**

Il se passe de "drôles de choses dans les copropriétés" vous savez... Il y a déjà eu des changements de colonne, sans impératifs ...; c'est un immeuble ancien. "On" justifie cela par la vétusteté.

En résumé : je demande juste au Syndic que cela soit voté en AG avant quelque'autre action que ce soit ? Vous m'avez inquiétée avec vos frais de procédure (cela demande à ce que je refasse un point juridique). Bref, pour le moment on ne "m'impose" rien, juste je réfléchis à la façon de gérer ce sujet sur lequel j'ai des "pressions" indirectes depuis plusieurs mois.