



## Travaux dans copropriété

Par **Buffy 92**, le **03/03/2019** à **13:05**

Bonjour.

Notre copropriété comporte 2 bâtiments indépendants financièrement en ce qui concerne les travaux.

Nous sommes hélas sous administrateur judiciaire suite à la mauvaise gestion de Nexity. Certains copropriétaires du bâtiment nécessitant ces travaux de structures ne veulent pas payer leur part, mais les travaux ont quand même pu être financés jusqu'aux 3/4. car sous arrêté de péril simple.

L'administrateur a-t-il le droit de faire un appel de fond exceptionnel à l'ensemble des copropriétaires ou doit-il se limiter à ceux du bâtiment concerné ?

Merci de votre réponse

Par **beatles**, le **03/03/2019** à **15:29**

Bonsoir,

[quote]

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est

subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 209 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Cour de cassation pourvoi n° 09-12082

Attendu qu'ayant à bon droit retenu que la qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'appliquait aux biens indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres biens appartenant à des propriétaires différents, en constituaient l'accessoire indispensable...

[/quote]

Les parties communes en indivision forcée de chaque bâtiment, à qui sont-elles indispensables ?

Cdt.

Par **Buffy 92**, le **03/03/2019 à 15:36**

Les copropriétaires du bâtiment 2 "sinistré" passent par le hall du bâtiment 1, car situé au fond de la cour, mais certains lots en rez-de-chaussée (bureaux) ont un accès sur la rue située derrière.

Les parties communes du bat 2" n'intéressent que ses occupants !

Par **beatles**, le **03/03/2019 à 15:45**

[quote]

Les parties communes du bat 2" n'intéressent que ses occupants !

[/quote]

Vous avez répondu à votre question et à ma question !

Par **Buffy 92**, le **03/03/2019 à 15:48**

Merci