



Travaux planchers dans copropriété à deux bâtiments

Par **Aline_14**, le **20/02/2019** à **07:50**

Bonjour Nous avons fait achat il y a peu d'un appartement en copropriété comportant deux bâtiments distincts. Le bâtiment 35 et le bâtiment 37. Nous habitons au 35.

Des travaux de réfection de planchers doivent être effectués au numéro 37 très rapidement. Nous étions informés par notre agent immobilier de ces travaux au moment de l'achat. Mais il nous avait été bien spécifié que ces travaux ne nous concernaient pas et concernait seulement les copropriétaires du bâtiment 37.

Seulement le règlement de copropriété dit " DEFINITION DES PARTIRE COMMUNES " "... " a) Parties communes à l'ensemble de la copropriété" donc parties communes générales "... " le gros œuvre des planchers"

Alors que l'état de répartition de charges précise dans "CHARGES A REPARTIR PAR BÂTIMENT" " Les charges d'entretien, de réparations, de reconstructions de toute nature , grosses ou menues, à faire au gros œuvre..."

Le règlement de copropriété et l'état de répartition des charges disent donc deux choses différentes .

Les travaux s'élèvent à plus de 85000€ ce qui correspond à 10 000€ pour notre part si l'ont prend en compte la répartition de charges générales. D'autant plus qu'au 35 tout les copropriétaires ont des tantièmes plus importants que ceux du 37 et donc avec une répartition de charges générales les copropriétaires du 35 payent une somme plus importante que tout les autres copropriétaires du 37 alors que le plancher ne concerne pas le bâtiment 35.

De plus le syndic nous avait envoyé un premier appel de fond avec une répartition en charge générales et ensuite un courrier en nous stipulant qu'une erreur avait été faites et quil ne fallait pas prendre en compte cet appel de fond car la réfection du plancher doit être réglé par les copropriétaire du 37.

Or, à l'assemblée générale le syndic après vote repart sur une répartition de charges générales. Bien sûr, les copropriétaires du 37 voulant cette réparation et étant plus nombreux à l'assemblée générale .

Que pouvons nous faire dans notre situation ? Quel recours pouvons nous avoir et vers qui nous tourner pour clarifier la situation ?

Le syndic doit il prendre en compte le règlement de copropriété ou bien l'état de répartition de charges ?

merci pour votre réponse

Par **beatles**, le **20/02/2019 à 10:04**

Bonjour,

[quote]

Alors que l'état de répartition de charges précise dans "CHARGES A REPARTIR PAR BÂTIMENT" " Les charges d'entretien, de réparations, de reconstructions de toute nature , grosses ou menues, à faire au gros œuvre..."

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.

[/quote]

Ce qui signifie que s'il y a eu établissement de charges spéciales par bâtiment il y a automatiquement création de parties communes spéciales.

Cdt.

Par **Aline_14**, le **20/02/2019 à 10:16**

Merci pour votre réponse rapide

Il semblerait que justement non il n'y ai pas une création de parties communes spéciales, (qui doit par ailleurs etre obligatoire d'apres mes recherches depuis la loi ÉLAN) mais seulement une répartition des charges par bâtiment.
Que pouvons nous faire pour prouver que la réfection de plancher ne concerne pas les copropriétaires du bâtiment 35 ?

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **10:49**

Pour mieux comprendre ensembles le sens exact des articles 6.2 (deuxième alinéa) et 6.4 il faut se référer au deuxième alinéa de l'article 1

[quote]

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, **lesquelles sont indissociables.**

[/quote]

S'il existe des charges spéciales pour chaque bâtiment c'est qu'obligatoirement il existe des parties communes spéciales

[quote]

Article 1188 du Code civil

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

Article 1189 du Code civil

Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.

[/quote]

Des statuts sont un contrat et la loi du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis !

Donc il est raisonnable de penser que s'il existe des charges spéciales de parties communes c'est qu'il existe des parties communes spéciales, surtout si elles sont indissociables l'une de l'autre.

Par **Aline_14**, le **20/02/2019** à **11:29**

Alors oui apres relecture du règlement de copropriété il existe bien une définition des parties

communes.

Cette définition comprend bien " le gros œuvre des planchers " en tant que partie commune
Et ensuite il spécifie que le gros œuvre est à répartir par bâtiment quand ils définissent les charges à répartir par bâtiment.

Mais le règlement de copropriété n'en dit pas plus ..

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **12:29**

Un règlement de copropriété ne fait que compléter la loi du 10 juillet 1965, et en plus la loi fixe ce qu'elle autorise à compléter.

En fait votre règlement s'en tient à ce que dit la loi ou à ce que veut dire la loi.

Il vaut mieux qu'un RdC ne soit pas trop bavard, ce qui peut amener à des contradictions, car il faudrait alors toujours le modifier en fonction de l'évolution de la loi.

Si l'on reprend l'article 6.4 qui fait référence aux parties communes spéciales et aux parties communes à jouissance privative, vous conviendrez qu'il ne peut pas exister de grille de charges pour une partie commune à jouissance privative telle qu'un jardinet, et que le RdC doit explicitement dire que cette partie privative à jouissance privative est attachée à un lot précis ; en revanche s'il existe une grille des charges pour les parties communes de chaque bâtiment, donc spéciales, le RdC est assez explicite pour dire que ce sont des parties communes spéciales, puisque des parties communes spéciales sont indissociables des grilles de charges spéciales dont elles sont l'objet : l'un ne va pas sans l'autre.

Il suffit de dire, pour que ce soit explicite : voici ma fille ou mon fils ; il n'est pas nécessaire de préciser : dont je suis la mère ou le père.

Par **Aline_14**, le **20/02/2019** à **12:39**

Donc si je comprend bien. Il est assez explicite que ce plancher appartient au bâtiment 37 et qu'il ne concerne donc pas le bâtiment 35 ?

Je souhaite en tout cas vous remercier pour vos explications qui sont rapides et claires

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **13:40**

Tout à fait !!!

Et pour enfoncer le clou, dans une copropriété les parties communes sont en indivision forcée, c'est à dire que lorsque vous faites l'acquisition d'un appartement l'on vous oblige à être en indivision pour ce qui est commun (articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965) ; la Cour de cassation, dont les décisions s'imposent à tous, a défini comme suit l'indivision forcée :

[quote]

Cour de cassation ; Civ. 3 ; 12 octobre 2010 ; 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]

Il est évident que le gros œuvre des planchers du bâtiment 37 n'est pas en indivision forcée avec les copropriétaires du bâtiment 35.