



Frais de réparations dans une résidence

Par **clall**, le **02/02/2024** à **09:02**

Bonjour,

dans une résidence, une propriétaire possède une terrasse surplombant un commerce au RDC. Pour évacuer l'eau de pluie et l'eau d'arrosage de ses plantes, elle a fait une perforation dans la rigole périphérique de cette terrasse. Une descente reliée à ce trou évacue eau et immondices dans la cour commune.

Le plus grave c'est que cette évacuation n'a pas été réalisée au point le plus bas de la rigole. Conséquences: multiples fuites parasites de l'eau stagnante non évacuée par la descente. En particulier un linteau béton au dessus du commerce du RDC présente des fissures inquiétantes (le ferrailage du béton du linteau trempé par l'eau non évacuée doit rouiller et se dilater d'ou plusieurs éclatements du linteau).

Le syndic prévoit de missionner un maître d'oeuvre pour les réparations.

Ma question: d'après le règlement de copropriété, la terrasse et le commerce en dessous sont en bâtiment B . Or mes lots se trouvent en bâtiment A, dois-je participer aux frais de

réparations du maître d'oeuvre ?

Merci par avance

Cordialement

Par **clall**, le **02/02/2024** à **11:06**

Je complète ma question précédente.

Je n'ignore pas que les dépenses de réparation nécessaires à la conservation de l'immeuble, sont réparties sur la base des tantièmes de parties communes affectées à chaque lot. Mais dans le cas présent, les dépenses prévues sont causées par ses travaux non conformes aux règles de l'art. Donc à mon avis sa responsabilité est engagée et elle doit en supporter les conséquences financières.

Par **coproeclos**, le **05/02/2024** à **09:41**

Bonjour

Les tantièmes des charges sont inscrites sur l'état descriptif de division (EDD), inclus ou non dans le règlement de copropriété (RDC).

Regardez pour celles que vous contestez comment elles sont inscrites dans ces documents.

Il y a aussi une "grille de répartition des tantièmes" sous forme d'un tableau avec des colonnes où sont détaillées lot par lot les tantièmes tant généraux que spéciaux.

Faites bien la différence entre chacun des bâtiments. Vous devriez avoir les mêmes données dans votre acte de vente car le notaire est dans l'obligation de retranscrire ces renseignements.

Revenez vers nous après avoir fait ce contrôle. Bien à vous.

Par **amajuris**, le **05/02/2024** à **10:54**

bonjour,

est-ce que votre A.G. a demandé à votre syndic de mettre en cause le copropriétaire qui

serait à l'origine de ses dommages ?

salutations

Par **clall**, le **05/02/2024** à **12:05**

Bonjour,

Réponses à vos questions

sur le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division on a:

Bâtiment A: mon appartement

Bâtiment B: terrasse pour laquelle l'évacuation de l'eau de la rigole a été posée

Bâtiment B: commerce pour lequel le linteau est sinistré

Lors d'une assemblée générale, un commencement de fissures du linteau avait été évoqué. Un maître d'oeuvre devait être convoqué

Important: j'avais demandé et obtenu un constat d'huissier dans lequel:

-photo montrant en sortie de la descente d'eau : rejet d'immondices dans la cour commune.

- photo d'une mare d'eau stagnante au dessus du linteau. Cette eau se trouve à un niveau plus bas que le point de captage de la descente d'eau.

Cela montre que la descente d'eau de la rigole n'a pas été posée au point le plus bas.
Conséquence: fuites d'eau parasites pénétrant dans le béton du linteau...

Par **amajuris**, le **05/02/2024** à **12:18**

vous n'avez pas répondu à ma question si votre A.G. avait mandaté votre syndic pour mettre en cause le copropriétaire concerné.

pour l'instant les dépenses liées à cette affaire sont à la charge du syndicat des copropriétaires selon les tantièmes.

Par **coproleclos**, le **05/02/2024** à **16:17**

Bonjour

L'EDD et la grille récapitulative des lots et des tantièmes affectés à chacun des lots doivent correspondre. Vous me semblez avoir peu de connaissance en matière administrative de la copropriété ; je vais donc mieux m'exprimer :

Sur la ligne de l'EDD de votre lot appart numéroté (lot principal) et sur la ligne des autres lots numérotés comme un grenier ou une cave ou un parking (appelés aussi lots annexes ou secondaires) par exemples, avez-vous des tantièmes "Bâtiment A" et/ou "bâtiment B" ?

Le nombre des tantièmes des uns et des autres peuvent être différents et ce serait tout à fait normal.

Une terrasse est généralement une partie commune dite "générale" ou "spéciale", ce qui veut dire qu'elle appartient à tous les proprios ou à certain d'entre eux : figure-t-elle sur l'EDD et sur la grille récap ? Sous quelle forme ? Vos lots ont-ils pour cette terrasse des tantièmes ?

Cette terrasse constitue-t-elle un droit de jouissance privative à l'un ou à l'autre des proprios ? Ce droit est-il répertorié dans le RDC et l'EDD ? Un droit de jouissance privative est obligatoirement sur une partie commune et le bénéficiaire n'en est pas le propriétaire.

Toutes ces questions doivent permettre de dire qui paie quoi en entretien courant ou en travaux.

Bien à vous.

Par **clall**, le **05/02/2024** à **18:17**

AMAJURIS, vous soulevez une question qui me semble importante ! il y a eu une évacuation des eaux de rigole défectueuse ayant des conséquences facheuses sur les parties communes. Comme il n'y a pas encore eu convocation du maitre d'oeuvre.

Je pourrais, dès à présent, envoyer un courrier en recommandé avec AR au syndic mettant en cause la propriétaire de la terrasse dans les désordres visibles sur les parties communes, avec demande que cette question soit mise à l'ordre du jour de la prochaine AG ?

Par **amajuris**, le **05/02/2024** à **18:21**

il faut effectivement proposer au syndic une résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G. concernant le traitement du litige, comme cela concerne des dommages sur les parties communes, il devra faire une déclaration de sinistre à l'assurance de la copro.

Par **coproeclos**, le **05/02/2024** à **18:56**

Bonjour

Comme je l'ai expliqué tout à l'heure, toute la suite dépendra du statut de cette terrasse : partie privative ou partie commune.

Je doute qu'une terrasse soit une partie privative.

Le syndic est responsable de l'entretien de la copropriété et il DOIT prendre les mesures adéquates sans attendre une AG : il doit agir immédiatement comme l'article 18 de la loi de 1965 le lui impose.

Bien à vous.

Par **clall**, le **06/02/2024** à **09:55**

N° Lot Désignation bâtiment niveau Quote part indivise Quote part

Propr. du sol Propr. Part.com.

1 commerce « a » A RDC 1037 135

2 commerce « b » A RDC 1178 153

3 Appartement A 1er 2236 291

4 mon appartement A 2ème 2353 306

5 mon comble A 3ème 879 115

6 arr bouti de « a » B RDC 616 274

7 WC de « b » B RDC 50 22

8 commerce B RDC 1155 514

(prolongement de « b »)

9 terrasse accessibl B 1er 428 190

par lot 3

Précisions :terrasse (lot 9) privatif (ou usage privatif) de l'appartement (lot 3). Evacuation défectueuse de sa rigole a détérioré le linteau du commerce (lot 8). Lots 3 et 8 en bâtiment B.

Dans l'EDD concernant le lot 9 (terrasse):

étage: 1er

Nature: terrasse accessible par le lot 3 avec droit de se clore et de surélever

composition:

quote part indivise dans propr du sol: 427/10000ème

quote part indivise dans la propr. des parties communes du bâtiment B: 190/1000ème

Mes lots 4 et 5 sont en bâtiment A.

Il n'est indiqué nulle part si la terrasse est "privative" ou à "usage privatif" ?

cordialement

Par **clall**, le **06/02/2024 à 10:00**

Messieurs

Veuillez m'excuser pour l'extrait du tableau récapitulatif qui a été complètement comprimé lors de l'envoi et devenu difficilement lisible.!

Par **coprolectos**, le **06/02/2024 à 11:15**

Bonjour

C'est effectivement peu lisible. Je lis cependant :

[quote]

Précisions :terrasse (lot 9) privatif (ou usage privatif) de l'appartement (lot 3

[/quote]

"privatif" et "usage privatif" ne veulent pas dire la même chose.

Privatif = en pleine propriété et vous êtes chez vous comme avec votre appart ; vous avez des tantièmes de charges de toute nature ;

Usage privatif = partie commune dont vous bénéficiez de l'usage : cette partie appartient à tous les copros mais vous devez en assurer l'entretien courant à vos frais.Vous ne pouvez pas percer une dalle par exemple ou fixer quoi que ce soit ; vous pouvez l'aménager de façon

amovible.

A part vous personne ne peut y pénétrer : ni le syndic ni le conseil syndical ; des charges peuvent grever cette terrasse (voir les articles 6 et suivant de la loi de 1965, plus particulièrement les 6-3 et 6-4 ; liens :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>

Si le proprio ou bénéficiaire de la terrasse fait qq chose d'illégal, il doit en supporter les conséquences matérielles et financières. Le syndic doit faire respecter le RDC.

Si la terrasse est le "lot n° 9" dans l'EDD, il s'agit bien d'un lot en pleine propriété. Tout dommage sur les parties communes sont alors de la responsabilité du copropriétaire concerné et il doit en supporter tous les frais, et non pas avec les autres copros. C'est une chose que le syndic ne peut ignorer.

Bien à vous.

Par **clall**, le **06/02/2024** à **11:45**

Bonjour AMAJURIS et COPROLECLOS.

je vous remercie bien sincèrement pour votre aide et vos réponses, malgré mes informations parfois difficiles à lire. J'ai beaucoup appris et vos conclusions me rassurent beaucoup.

Bien cordialement