



## Répartition des charges.

Par **huardc**, le **07/04/2020** à **12:10**

Bonjour,

Nous sommes actuellement en litige avec un des copropriétaires de notre immeuble. Il nous a assigné en justice suite à l'achat de son bien, un appartement au rez de chaussé avec un mur ayant un problème d'étanchéité puisqu'il y a 2,50 m de terre de l'autre côté. Il n'y a pas de doute sur l'origine du problème. La question que j'ai concerne la division de la somme liée aux travaux. La copropriété fait 11 lots, un bâtiment A de 8 lots et un bâtiment B de 3 lots, le litige étant dans le bâtiment B. Voici ci-joint l'extrait de ce règlement, je souhaiterais savoir si les travaux sont à la charge des 11 copropriétaires ou bien seulement du bâtiment B. J'ai posé la question à un syndic, il m'a dit qu'il fallait se référer à la phrase "choses et parties communes à l'ensemble des propriétaires de chacuns des bâtiments A, et B", ce qui voudrait dire que les travaux sont à répartir par bâtiment. Pouvez vous m'éclairer à ce sujet puisque les travaux couteraient plus de 100.000 €, ce qui n'est pas négligeable.

Merci à vous.

Par **nihilscio**, le **07/04/2020** à **15:37**

Bonjour,

Selon votre règlement de copropriété les travaux d'entretien exécutés sur un bâtiment sont supportés par les seuls copropriétaire de ce bâtiment. C'est la disposition la plus fréquente.

Par **Tisuisse**, le **08/04/2020** à **07:54**

Bonjour,

Mais il faudrait savoir si ces travaux touchent un mur du bâtiment B ou s'il s'agit d'un mur séparé du Bâtiment B, mur de séparation avec la propriété où se trouve cette butte de terre de 2,5 m de haut ?

Par **huardc**, le **08/04/2020** à **11:24**

Merci pour vos réponses.

Le mur appartient bien à la copropriété et au bâtiment B. Je vous transmets ci-joint le plan afin que vous puissiez visualiser l'état des lieux de la copropriété.

<https://we.tl/t-6YCCxJk5AZ>

Par **magau32**, le **08/04/2020** à **11:26**

Bonjour,

Je ne comprends pas très bien ce que le syndic veut en venir avec "choses et parties communes à l'ensemble des propriétaires de chacun des bâtiments A, et B".

Est-ce que quelqu'un peut en donner des exemples s'il vous plaît ?

Merci bien,

Par **Tisuisse**, le **08/04/2020** à **15:41**

Exemples :

- réfection des peintures des couloirs, escaliers et paliers du bâtiment B => à la charge des seuls copropriétaires de ce bâtiment B,
- reconstruction du mur de clôture près du bâtiment B => à la charge de l'ensemble des copropriétaires bâtiment A + bâtiment B,
- réfection de l'ensemble des chaussées des parkings => à la charge de l'ensemble des copropriétaires bâtiment A + bâtiment B,
- révision et réfection de la toiture du bâtiment A => à la charge de l'ensemble des seuls

copropriétaires bâtiment A.

Par **huardc**, le **08/04/2020** à **19:16**

Donc si je comprend bien, la reprise de l'étanchéité d'un gros mur appartenant au bâtiment B est à la charge du bâtiment B?

Si c'est le cas, quelle est la démarche à suivre pour l'officialiser dans les règles? Il faut prendre un avocat? Nous avons un avocat mandaté pour la procédure de la copropriété contre le copropriétaire qui a l'appartement en question, pensez vous qu'on peut le consulter ou qu'il faut mieux prendre un autre avocat?

Par **nihilscio**, le **09/04/2020** à **11:26**

La démarche à suivre est celle de l'exécution de gros travaux. Le projet est soumis à l'assemblée générale qui décide du projet de travaux ainsi que des modalités de financement, les montants et dates des appels de fonds notamment. Le recours à l'emprunt peut être envisagé.

Seuls les trois copropriétaires du bâtiment B participent au vote.

Puisqu'un avocat a déjà été désigné, inutile d'en prendre un autre. Je pense d'ailleurs que vous avez plus besoin d'un architecte que d'un avocat. Le montant de 100 000 € est étonnant. Ce ne serait pas plutôt 10 000 € ?

Par **huardc**, le **09/04/2020** à **13:18**

Oui bien suis je suis au courant pour cette chronologie mais ma question concernait plus l'annonce à la copropriété que les travaux seront supportés seulement par 3 copropriétaires afin d'effectuer cela dans les règles.

Nous avons déjà un maitre d'oeuvre qui a été mandaté ainsi qu'un ingénieur béton, nous venons de recevoir les offres, il y en aurait pour 40 000€ environ. L'accès est très difficile pour effectuer les travaux, d'où le montant. Et ce montant concerne seulement les travaux, la partie adverse demande pratiquement 10 000€ de préjudice de non jouissance, plus les frais d'avocat et les 6 500€ pris par l'expert judiciaire.

Par **nihilscio**, le **09/04/2020** à **14:44**

Pour que les choses soient bien claires on le précise dans la convocaion à l'assemblée générale.

Pour les travaux eux-mêmes, il n'y a pas de doute. Pour les frais liés au contentieux, il peut y en avoir.

Par **huardc**, le **09/04/2020 à 16:49**

Merci pour votre réponse, je vais préparer tout cela afin de mettre ça au clair

Par **Saleaud**, le **21/09/2022 à 15:00**

La clause du règlement de copropriété indique que :

"Sont définies comme parties communes à l'ensemble des propriétaires de chacun des bâtiments A, et B : La terrasse, les entrées, le escaliers, les paliers, les coursives intérieures et tous les lieux d'accès aux appartements. Les sols, murs, plafonds, cloisons et menuiseries intérieures. Les menuiseries extérieures à l'exception des volets roulants et persiennes existant à la date d'entrée en vigueur de la présente délibération qui demeureront la propriété exclusive de chaque copropriétaire pour leur l'usage exclusif. La cage d'escalier."

[quote]

***les C.G.U. du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!!***

[/quote]