



Copropriété et travaux sur les sols / murs, précisions

Par Visiteur

Bonjour,

Dans ma copropriété dois-je payer les travaux des sols et des murs d'une pièce appartenant à un autre copropriétaire ?

Propriétaire d'un appartement dans un petit immeuble (6 appartements), le syndic, bénévole et présidé par un de mes voisins, me demande de contribuer à hauteur de mes millièmes à la remise en état de la dalle de béton d'une des pièces d'un autre copropriétaire ainsi que des murs adjacents. Des fissures sont en effet apparues sur le sol bétonné de cette pièce du rez-de-chaussée, et une partie des murs est également en très mauvais état du fait de l'apparition de ces fissures : une couche sur le mur de pierres, couche également en béton, s'est fissurée et en partie détachée à certains endroits. Il y a 10 cm de béton à couler au sol, et les murs à "refaire". Le coût des travaux est important. L'argument avancé par le syndic est que le sol et les murs appartiennent à la copropriété et donc que je dois payer ces travaux en tant que copropriétaire.

Merci pour votre aide.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ma copropriété dois-je payer les travaux des sols et des murs d'une pièce appartenant à un autre copropriétaire ?

Propriétaire d'un appartement dans un petit immeuble (6 appartements), le syndic, bénévole et présidé par un de mes voisins, me demande de contribuer à hauteur de mes millièmes à la remise en état de la dalle de béton d'une des pièces d'un autre copropriétaire ainsi que des murs adjacents. Des fissures sont en effet apparues sur le sol bétonné de cette pièce du rez-de-chaussée, et une partie des murs est également en très mauvais état du fait de l'apparition de ces fissures : une couche sur le mur de pierres, couche également en béton, s'est fissurée et en partie détachée à certains endroits. Il y a 10 cm de béton à couler au sol, et les murs à "refaire". Le coût des travaux est important. L'argument avancé par le syndic est que le sol et les murs appartiennent à la copropriété et donc que je dois payer ces travaux en tant que copropriétaire.

La question est ici délicate, car tout dépend l'ampleur des dégâts.

En effet, un propriétaire doit normalement assumer seul les dépenses relatives à son lot qui lui est privatif. Inversement, il appartient à la copropriété d'assumer l'entretien du gros oeuvre, de la toiture (Cass. 3e civ. 17 nov. 1983, Gaz. Pal. 1984. 1, panor. 122).

Toute la question est donc ici de savoir si le gros oeuvre a été atteint? Qu'en est-il?

Très cordialement.

Par Visiteur

D'accord mais quelle est la définition de gros oeuvre ?

Manifestement on ne démolie pas l'immeuble mais cela va bien au delà d'un coup de peinture. Il y a une dalle de béton (10 cm) au sol à recouler, sur le fond sableux de l'immeuble, et un mur à réparer à cause des fissures, ce mur venant sur le mur de pierre de l'immeuble. Le devis correspondant aux travaux indique précisément :

"Traitement de la dalle: Travaux de maçonnerie

- Démolition de la dalle béton existant
- Démolition d'un mur
- Evacuation des gravois
- Damage avec gravillons
- Fourniture et pose d'un polyane
- Fourniture et pose d'un treillis soudé
- Coulage d'une dalle béton épaisseur 10 cm

Au préalable

- Démontage des meubles et protection de ceux-ci par polyane
- Stockage dans la cour

Protections et nettoyages

- Nettoyage de fin de chantier"

Qu'en conclure ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

D'accord mais quelle est la définition de gros oeuvre ?

Manifestement on ne démolie pas l'immeuble mais cela va bien au delà d'un coup de peinture. Il y a une dalle de béton (10 cm) au sol à recouler, sur le fond sableux de l'immeuble, et un mur à réparer à cause des fissures, ce mur venant sur le mur de pierre de l'immeuble. Le devis correspondant aux travaux indique précisément :

On définit généralement le gros ?uvre comme ce qui participer au soutient même de l'immeuble, et donc à sa structure qu'elle soit interne ou externe.

A priori, vu l'étendu des travaux, c'est bien le gros ?uvre qui est affecté notamment pour la dalle de béton, ou encore pour le mur s'il est porteur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok, merci pour l'éclaircissement.

Pour information mon compte affiche cette question comme en "attente de paiement" mais elle a déjà été réglée et prélevée sur mon compte vendredi 8/04/2011.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour information mon compte affiche cette question comme en "attente de paiement" mais elle a déjà été réglée et prélevée sur mon compte vendredi 8/04/2011.

A vrai dire, j'ai vérifié votre compte, et cette question apparait doublement.

D'une part comme une question en attente de paiement. D'autre part, et c'est celle-ci, comme une question en traitement. IL n'y a donc pas d'anomalie à priori et il ne fait nul doute que la question a été débitée.

En vous remerciant pour votre confiance.

Très cordialement.