



Dépose de carrelage lors de travaux d'étanchéité

Par pschittchoco

Bonjour,

Des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité des balcons ont été votés en AG dans notre copropriété. Il a été décidé que les propriétaires de balcons carrelés devaient faire déposer leur carrelage à leurs propres frais. Le syndic a demandé à ma mère, (propriétaire concerné par la dépose de carrelage) l'autorisation de déposer son carrelage ; elle n'a pas donné son autorisation, d'autant que la dépose est facturée par l'entreprise qui fait le ravalement bien au dessus du prix du marché (48 euros HT le m² pour un simple carrelage de sol).

Or le carrelage a quand même été déposé par l'entreprise chargée du ravalement. Ma mère, n'ayant accepté aucun devis pour cette dépose, sera-t-elle obligée de payer la facture que ne manquera pas de lui envoyer le syndic ou l'entreprise de ravalement ?

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par isernon

bonjour,

je suppose que les carrelages des balcons ont été réalisés par les copropriétaires à leurs propres initiatives et qu'ils sont des parties privatives.

la dépose doit être nécessaire pour refaire l'étanchéité des balcons parties communes.

salutations

Par pschittchoco

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

Oui, les carrelages sont des parties privatives et il est nécessaire de les déposer pour faire les travaux.

Ma question concerne plutôt la facture, puisque la dépose est intégralement à la charge du propriétaire du carrelage: peut-on imposer à un copropriétaire une facture qu'il n'a pas approuvé ?

Bien cordialement.

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas le syndic qui décide des travaux et de leurs financements mais l'A.G. des copropriétaires dont la résolution doit indiquer comment sont financés ces travaux.

Il faut vérifier ce que la résolution prévoit lorsque le copropriétaire n'a pas effectué cette dépose comme le prévoyait la résolution votée par l'A.G et qui n'a pas été contestée.

votre mère n'ayant pas effectuée cette dépose comme demandée par son A.G. et comme l'étanchéité des balcons est effectuée dans le cadre du ravalement de l'immeuble, l'entreprise ne pouvait pas attendre que votre mère fasse déposer le carrelage et il est un peu tard pour contester le prix.

je suppose que le syndic a du relancer à plusieurs reprises votre mère.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour

Lisez attentivement l'article 9 de la loi 65-557. Vous comprendrez que votre mère devra payer sa part des travaux plus la dépose de son carrelage.

Par contre elle (et les autres dans le même cas) peuvent demander une indemnisation ...

NB: Si tous les copropriétaires ont un carrelage privatif, c'est inutile car tous payeront pour tous.

"Article 9

Version en vigueur depuis le 01 juin 2020

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 8

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Par pschittchoco

Bonsoir,

Merci beaucoup pour toutes ces précisions. Dernière question: pour les indemnités éventuelles prévues par l'article 9, cela fait-il l'objet d'une résolution (et donc d'un vote) en AG, ou bien est-ce au Conseil Syndical d'en décider ?

Je vous remercie encore pour ces informations.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Le Conseil Syndical n'a AUCUN pouvoir de décision, sauf si l'AG le lui délègue par un vote spécifique. Il faut donc soumettre la demande d'indemnisation à la prochaine AG.

Par pschittchoco

Merci infiniment pour toutes ces précisions !

Par Urbicande75

Il est peu probable que vous ayez droit à une indemnité.

Déjà les balcons sont généralement parties communes à usage privatif, or vous avez modifié le revêtement apparemment sans accord. C'est de votre fait.

Quand bien même, de manière similaire à des coffrages de canalisations, l'accès doit être permis et les frais de dépose et reposes sont mis à la charge du copro.

Votre axe est plutôt sur le fait de n'a pas avoir été prévenue et eu le choix de le faire vous même.

Éventuellement demandez un devis sur combien cela vous aurait coûté de le faire faire vous même et demandez simplement la différence si moins cher...

Par pschittchoco

J'ai bien eu l'accord de la copropriété pour faire poser le carrelage du balcon il y a 25 ans. Je comprends bien qu'il faut le déposer pour faire les travaux, mais je ne suis juste pas d'accord pour qu'on me facture 48 ? HT le m2 pour la dépose (je ne sais même pas si l'enlèvement des gravas est compris, le prix que m'a donné l'entreprise de ravalement est juste donné à l'oral, sans devis sans rien) alors que les artisans que j'avais contactés me prenaient entre 20 et 35 euros le m2 tout compris.

Je vais suivre votre conseil et demander à payer selon les devis que j'ai obtenus, et pas selon la facture de l'entreprise, que je n'ai pas encore vue mais que je redoute...

Merci pour votre message.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Qu'était-il prévu sur le devis de l'entreprise concernant la dépose du carrelage ? Il y avait forcément un tarif !

Vous avez bien été informé qu'il fallait déposer le carrelage avant ces travaux ? Si vous aviez contacté des artisans, il fallait vous décider en temps utile !

Vous pourrez toujours demander à l'AG une indemnité... Mais selon vos arguments, l'AG acceptera ... ou pas.

Par Urbicande75

Si vous aviez eu l'accord de la copro, c'est différent en effet. Ca devrait être à la charge de la copro puisque c'est la copro.

Par yapasdequoi

Non, même avec l'accord, le carrelage reste privatif.
Sauf si la résolution de l'AG l'a rendu commun (mais ce serait étonnant)

Par Urbicande75

Certes, mais on peut faire le parallèle avec les coffrages : si l'AG a autorisé l'obstacle alors la dépose et la repose son aux frais de la copro.

Par pschittchoco

Le syndic me dit effectivement que malgré l'autorisation, le carrelage reste privatif...donc les frais sont pour le copropriétaire.

Par yapasdequoi

La résolution concernant les travaux collectifs peut prévoir d'inclure la prise en charge de travaux privés ... ou pas. Ici ce n'est apparemment pas le cas.

J'ai un autre exemple en tête qui concerne les garde-corps (privatifs) qui sont (parfois) inclus dans le devis global d'un ravalement.

Soit c'est prévu d'avance au règlement de copropriété, soit c'est voté explicitement lors de l'AG.

Sinon les travaux privatifs restent privatifs.

Par Urbicande75

Je ne l'ai plus sous les yeux, mais j'avais vu une analyse différente pour un coffrage selon qu'il avait été autorisé ou non.

Ce qui est logique, car en donnant l'autorisation, l'AG a accepté de limiter l'accès.

Le caractère privatif n'est pas totalement pertinent car, imaginons, si pour accéder à un élément commun, ils doivent démolir, disons la porte, porte prévue, normale, faisant partie du lot, et pourtant privatives, c'est à la charge de ma copro.

Perso, j'ai des tuyaux de chauffage qui passent dans un mur privatif faisant partie des plans d'origine. Si une intervention dégrade le mur, ce sera pour la copro, pourtant il est privatif (non porteur et interieur).

Idem, nous avons des canalisations qui passent dans des caves privatives. Si il doivent dégrader une cloison de séparation entre caves, ce sera à la charge de la copro et pas des copropriétaires mitoyens.

L'article 9 prévoit d'ailleurs l'indemnisation de dégradations sur le privatif ... mis c'est du privatif autorisé

Par yapasdequoi

C'est exactement ce que j'ai répondu plus haut : voir l'article 9.

Mais l'indemnisation ou la prise en charge n'est pas automatique, il faut la demander et qu'elle soit votée.

Par Urbicande75

Et il faut que ce soit sur une partie autorisée. Mais elle nous a confirmé que c'était le cas, ce que je n'avais pas vu dans le message initial

Il n'y aurait pas eu d'indemnisation sur un modification non autorisée dégradant l'accès initial.

Par yapasdequoi

Relisez tranquillement du début

Par Urbicande75

Pas de problème, je vous retourne le conseil. Bonne soirée.