



Réparation mur grenier privatif mitoyen couloir greniers

Par Geric

Bonjour,

Notre immeuble de copropriété a des greniers.

Ces greniers sont privatifs et attachés à chaque appartement.

Un couloir central dessert les greniers disposés de part et d'autre.

Le mur d'un grenier, mur mitoyen avec le couloir, est abîmé (trou) et doit donc faire l'objet d'une remise en état.

La question est de savoir qui doit payer ?

Le responsable Syndic dit que, le mur donnant sur le couloir commun, c'est à la copropriété de payer.

Je suis surpris de cela. Il me semblerait logique que, au minimum, la prise en charge soit 50% pour le copropriétaire du grenier, et les autres 50% pour la copropriété.

Merci pour votre avis éclairé, avec des références de textes si possible.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La référence c'est le règlement de copropriété qui précise le statut de ce mur.

ou à défaut la loi 65-557 et le décret 67-223.

Article 7

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Ici ce n'est pas le cas puisque le couloir est commun.

Article 3

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 208 (V)

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Le mur de ce couloir entre un grenier et les parties communes est utile à tous et par conséquent commun.

Par Geric

Merci pour vote réponse.

On peut effectivement dire que le mur entre le grenier privatif et le couloir est utile à tous et par conséquent commun.

Comme on pourrait dire que le même mur est utile au grenier privatif, et par conséquent utile au copropriétaire concerné et donc privatif.

C'est pour moi un peu comme regarder le verre à moitié plein ou à moitié vide.

C'est pourquoi il me semblait logique et juste de répartir la charge de remise en état à 50/50.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Mais non, vous faites erreur. Le mur sert à tous, puisque sans mur il n'y a plus de couloir.

La réparation est à répartir aux tantièmes, sauf si les greniers font l'objet de parties communes spéciales.

Par Greric

Ok.

Vous avez l'air de très bien connaître le sujet, je me range donc à votre avis qui est celui du Syndic.
Ma confiance en notre Syndic étant malheureusement limitée, je souhaitais confirmer cela.

Merci encore.