



## Travaux dans copropriété

-----  
Par Visiteur

Je suis copropriétaire (520/10000°) au RdC dans un immeuble de 1963.

Les canalisations de chauffage, d'ECS et d'eau froide passent directement, sans protection, dans les dalles horizontales entre RdC et 1° étage. Avec le temps, ces canalisations se dégradent (corrosion importante) et doivent être remplacées. La copropriété veut décider leur remplacement par des canalisations apparentes, sous faux-plafond qui passeraient, entre autre, dans mon appartement. Coût estimatif du projet 152 k?.

Mes questions sont les suivantes :

- L'obligation de la copropriété n'est-elle pas de proposer un remplacement à l'identique, c'est-à-dire par des canalisations dans la dalle, le remplacement par canalisations apparentes n'étant qu'une alternative, certes moins onéreuse ?

- La copropriété peut-elle exiger que ces canalisations passent dans mon appartement ?

- Si oui, quel dédommagement puis-je demander/exiger ? Ma non-participation à la dépense collective est-elle une demande raisonnable ?

Merci de votre réponse rapide, l'AG étant prévue vendredi 27 mars 2009.

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Conformément à l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis:

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25, du d de l'article 26 et des articles 26-1 et 30.

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

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.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25, par le d de l'article 26 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Article 25 de la même loi:

La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement

Il ressort de la combinaison de ces deux textes deux points:

-Les copropriétaire n'ont pas l'obligation de remplacer le bien à l'identique. Ils ont simplement l'obligation (encore que cela doit être voté en Assemblée générale) de mettre les canalisations aux normes de sécurité et de salubrité.

-Ils peuvent intervenir chez vous et vous avez l'obligation de donner votre accord.

-Vous avez droit à un dédommagement équivalent à l'intégralité du préjudice que vous avez subi. Eventuellement, une expertise par un agent immobilier vous permettrait d'apprécier réellement votre perte même si cette "expertise" n'a aucune valeur judiciaire. Elle vous sera néanmoins très utile "pour vous donner du grain moulu" contre le syndic de

copropriété.

Ma non-participation à la dépense collective est-elle une demande raisonnable ?

Tout dépend la lourdeur de la dépense collective et de votre préjudice.. Mais un tel arrangement est tout à fait possible.

Bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci beaucoup de votre réponse rapide qui me permettra d'assister à la prochaine AG de copropriétaires avec des arguments irréfutables.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

C'est moi qui vous remercie pour vos propos.

Je laisse la discussion ouverte le temps que vous puissiez me tenir au courant de l'avancée de votre dossier.

Bien cordialement,

Je vous souhaite une agréable soirée.

-----  
Par Visiteur

Bonjour

Pourriez-vous m'éclairer sur le point suivant?

L'article 9 de la loi du 10 juillet 65 que vous citez est conditionnel puisqu'il mentionne que citation "si les circonstances l'exigent ....". citation

Dans le cas qui m'occupe, le remplacement des canalisations à l'identique est possible (d'ailleurs effectué partiellement suite à une fuite récente). Le remplacement en apparemment n'est qu'une solution de facilité recommandée par le Syndic aux copropriétaires, au détriment des appartements en RdC, dont le mien. Ces appartements représentant un peu moins de 20% des millièmes, une telle résolution pourrait être votée, même à la majorité absolue.

La condition exprimée par le législateur est-elle remplie? Peut-on dire dans ce cas précis que les circonstances l'exigent?

Puis-je, dans ce cas précis, m'opposer en AG à cette résolution? Quel pourrait être mon éventuel recours si elle était votée par les copropriétaires non affectés par ce projet?

Merci de l'attention que vous portez à cet échange.

Bonne journée

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Ces appartements représentant un peu moins de 20% des millièmes, une telle résolution pourrait être votée, même à la majorité absolue.

La condition exprimée par le législateur est-elle remplie?

Je comprends bien votre interprétation mais en réalité la condition "si les circonstances l'exigent" exprime une atténuation au principe selon lequel on n'a pas le droit de pénétrer dans les parties privatives d'un copropriétaire. Il ne s'agit pas d'une condition permettant de se détourner d'un principe selon lequel une canalisation devrait être remplacée à l'identique.

A vrai dire, aucun texte relative à la copropriété n'impose le remplacement à l'identique des éléments qui seraient

détériorés ou cassés. On confie à l'assemblée des copropriétaires le soins de déterminer ce qui est juste et ce qui ne l'est pas. S'ils estiment que le remplacement à l'identique est trop onéreux, c'est leur pouvoir. En revanche, ils doivent vous verser une indemnité, c'est là tout le sens de l'article 9 de la loi.

Bien cordialement.