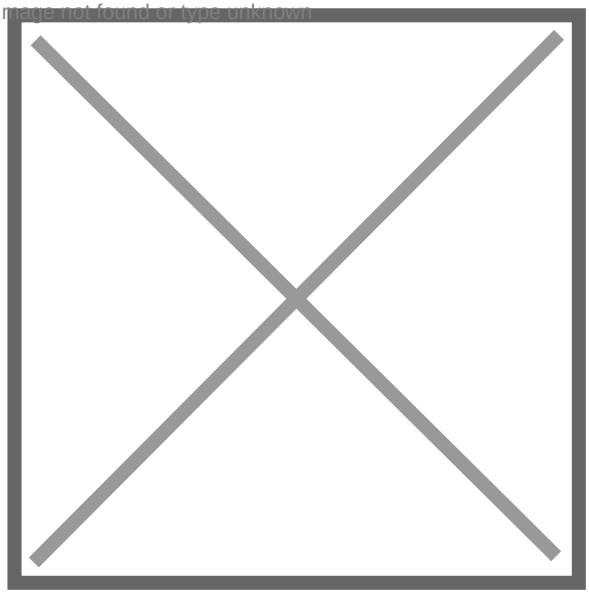
Image not found or type unknown



Travaux planchers dans copropriété à deux bâtiments

Par **Aline_14**, le **20/02/2019** à **11:02**

Bonjour
Nous avons fait achat il y a peu d'un appartement en copropriété comportant deux bâtiments distincts. Le bâtiment 35 et le bâtiment 37. Nous habitons au 35.

Des travaux de réfection de planchers doivent être effectués au numéro 37 très rapidement. Nous étions informés par notre agent immobilier de ces travaux au moment de l'achat. Mais il nous avait été bien spécifié que ces travaux ne nous concernaient pas et concernait seulement les coproprietaires du bâtiment 37.

Seulement le règlement de copropriété dit " DEFINITION DES PARTIRE COMMUNES " "..." " a) Parties communes à l'ensemble de la copropriété" donc parties communes générales "..." " le gros œuvre des planchers"

Alors que l'état de répartition de charges précise dans "CHARGES A REPARTIR PAR BÂTIMENT" " Les charges d'entretien, de réparations, de reconstructions de toute nature , grosses ou menues, à faire au gros œuvre..."

Le règlement de copropriété et l'état de répartition des charges disent donc deux choses différentes .

Les travaux s'élèvent à plus de 85000€ ce qui correspond à 10 000€ pour notre part si l'ont prend en compte la répartition de charges générales. D'autant plus qu'au 35 tout les copropriétaires ont des tantièmes plus importants que ceux du 37 et donc avec une répartition de charges générales les copropriétaires du 35 payent une somme plus importante que tout

les autres copropriétaires du 37 alors que le plancher ne concerne pas le bâtiment 35.

De plus le syndic nous avait envoyé un premier appel de fond avec une répartition en charge générales et ensuite un courrier en nous stipulant qu'une erreur avait été faites et quil ne fallait pas prendre en compte cet appel de fond car la réfection du plancher doit être réglé par les copropriétaire du 37.

Or, à l'assemblée générale le syndic après vote repart sur une répartition de charges générales. Bien sûr, les copropriétaires du 37 voulant cette réparation et étant plus nombreux à l'assemblée générale .

Que pouvons nous faire dans notre situation ? Quel recours pouvons nous avoir et vers qui nous tourner pour clarifier la situation ?

Le syndic doit il prendre en compte le règlement de copropriété ou bien l'état de répartition de charges ?

merci pour votre réponse

Par **morobar**, le **20/02/2019** à **17:47**

Bonjour,
[citation]Le syndic doit il prendre en compte le règlement de copropriété ou bien l'état de répartition de charges ? [/citation]
Seul comptent le règlement de copropriété et l'état de division, en votre possession depuis l'achat.
Le formulaire de facturation n'est qu'un document type produit par un logiciel comptable passe partout.

Par **wolfram2**, le **21/02/2019** à **22:16**

Bonsoir
Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 est le règlement d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
En son article 1, il définit un des documents devant figurer dans le Règlement de copropriété :

[citation]Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l' alinéa 1er du I et par le premier alinéa du II dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi.
Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.
L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges. [/citation]

Cela mes semble assez clair, c'est l'état de répartition des charges qui prime et doit être appliqué.
La dernière modif a officialisé la pratique de désignation de partie commune spéciale. Tout en la subordonnant à ce qu'elle soit prévue dans le règlement de copropriété.
Il y a de cela plusieurs dizaines d'années, IBM dans une de ses brochures écrivait "Ceux qui s'entêtent de pratique sans science sont comme des marins sans boussole".
A côté de chez vous, allez consulter l'Assoc Dpmentale d'Info sur le Logement ADIL.
Bonne soirée.
Cordialement. wolfram.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés