



Cadre légal pour exiger travaux parties communes co-propriété

Par Amoi, le 05/06/2016 à 18:00

Bonjour,

Je possède un appartement en co-propriété avec une autre personne (qui détiens les autres biens de la co-propriété et qui m'a vendu cet appartement). A l'achat, l'entrée et l'escalier de la propriété n'étaient pas terminés, mais j'avais la promesse orale que cela serait fait sous peu - quelques mois.

Cela fait 5 ans, et la situation a très peu évolué. Absence d'interphone (obligeant mes visiteurs à me téléphoner pour que je vienne ouvrir), peintures des murs et de l'escalier à (re)faire, béton brut au sol.. A vrai dire, cela a même empiré, un dégât des eaux dans un des appartements de mon co-proprétaire n'a jamais été réparé. Il y a donc une dalle de placo percée et recouverte de moisis au plafond depuis plusieurs années.

D'autre part, nous avons un compteur d'eau commun et - bien que le lui demandant en le croisant - je n'ai jamais eu de facture. Pour faire court, je ne paye pas l'eau depuis 5 ans.

Aujourd'hui je fais poser un compteur d'eau séparé et mon co-proprétaire me demande le remboursement de 5 ans de consommation d'eau - ce qui ne me semble pas illégitime. Il m'explique que cela lui permettra de faire - enfin - les travaux.

En ce qui me concerne, il est probable que je cherche à vendre cet appartement d'ici peu ce qui semble compromis vu l'état des parties communes.

Ce qui va se passer selon moi : je vais payer l'eau, il va me promettre le début des travaux d'ici à quelques mois et rien ne sera fait. Il refusera - ou évitera en remettant la discussion à plus tard - l'engagement d'une société tiers car il n'en a pas les moyens. Je ne pense pas qu'il essaye de m'arnaquer ni qu'il ne soit mauvais bougre... Il est juste - malgré lui - pas très fiable et procrastine ad vitam eternam.

Bref, j'ai besoin d'un peu d'information pour négocier.

Sous quel cadre juridique puis-je exiger que les travaux soient fait (en comptant la réfection du dégât des eaux de son appartement) par une société tiers ? Quelle répartition des coûts ? (il dispose d'un fond de commerce et de deux appartements, je dispose d'un appartement

dans la co-propriété).

Sous qu'elles conditions peut-il exiger le paiement de l'eau aujourd'hui ? Je compte la payer - je le lui dois - mais ce n'a pas la même signification si c'est soumis à mon bon vouloir.

P.S : ce n'était qu'une promesse orale pour les travaux. Dans ces conditions, ok pour que je participe, mais à quel prorata ? Je n'ai rien non contre le fait qu'il fasse les travaux à ma participation financière pour les matériaux... A conditions qu'ils soient effectivement fait.

Par **springfield**, le **05/06/2016** à **23:07**

Bonsoir,

Je me trompe où votre copropriété n'a pas de syndic (bénévole ?) et n'organise d'assemblée générale avec la prévision de budget prévisionnel. Est-ce qu'une assurance a été contracté pour la copropriété ?

Par **Amoi**, le **06/06/2016** à **07:28**

Syndic bénévole, assemblée générale annuelle sur le papier. Jamais organisée en pratique. Pour l'assurance, je n'ai pas notion - je ne me souviens plus. Je regarde ça.

Merci de votre réponse.