



## Trou dans le plancher des parties communes

Par **Sophie Rougeon**, le **22/11/2018 à 15:52**

Bonjour,

Un des copropriétaires du RDC a semble-t-il percé un trou dans le plancher de l'immeuble pour raccorder un ballon d'eau chaude installé dans sa cave.

Il me semble que même si le trou est petit (puisque'il s'agit uniquement de faire passer les raccordements entre les sanitaires et le ballon), une autorisation de l'AG est nécessaire pour entreprendre ce type de travaux.

Pourriez-vous me le confirmer?

Merci par avance pour vos réponses.

Bonne journée

Par **santaklaus**, le **22/11/2018 à 18:35**

Bonjour,

Que dit votre règlement de copropriété ? Rien je suppose..

SK

Par **Sophie Rougeon**, le **22/11/2018 à 21:37**

Bonjour,

Merci pour votre intérêt sur ma question.

Le règlement ne dit rien hormis que le plancher est une partie commune spéciale.

Bien à vous,

Sophie

Par **santaklaus**, le **23/11/2018 à 09:47**

Bonjour,

Le plancher est une partie commune spéciale.

Il existe deux types de parties communes: les parties générales.(Article 2 et 3 de la loi du 10

Juillet 1965) et les parties spéciales. Cette distinction relève de l'article 4 de la loi de 1965 selon lequel les parties communes (spéciales) sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement.

Dans une copropriété comportant plusieurs bâtiments, il y aura des parties communes spécifiques à ce seul bâtiment (plancher, local à vélos..). La principale conséquence d'une telle distinction est la création de tantièmes généraux et de tantièmes spéciaux pour les copropriétaires qui bénéficient de ces parties spéciales.

En vertu de la loi (sauf mention contraire au règlement de copropriété) : sont des parties communes, notamment, le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations qui traversent des locaux privatifs. À l'intérieur d'un appartement, sont considérées comme des parties communes : le gros œuvre du plancher. Dans votre cas, il s'agit d'une partie commune spéciale.

En vertu de la loi (sauf mention contraire au règlement de copropriété) sont des parties privatives ce qui englobent tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs à l'exception du gros œuvre : les parquets et autres revêtements de sol, les cloisons et leurs prolongements, portes de communication entre les pièces, garde-corps...

Les décisions de justice et les experts distinguent : le gros œuvre des planchers comprenant les hourdis des planchers et dallages parties communes, des lambourdes, du parquet ou tout autre revêtement formant le sol, parties privatives . Autrement dit, les revêtements situés au-dessus du gros oeuvre et ne participant pas de la solidité de l'immeuble, tels que les parquets seront parties privatives.

Bref, il faut connaître la structure du plancher dans votre copropriété : solive, dallage, béton... Si le percement d'un trou dans le parquet pour poser un bloc porte n'impacte pas les parties communes dans le cas contraire un vote des copropriétaires est nécessaire pour faire valider les trous dans le plancher (pour raccorder un ballon d'au chaude dans la cave) impactant le gros oeuvre du plancher et ce à la majorité de l'article 25 (majorité de l'ensemble des copropriétaires présents ou non lors du vote).

SK

Par **Sophie Rougeon**, le **23/11/2018 à 09:50**

Bonjour SK,

Merci à nouveau pour votre réponse.

Le plancher est en constitué de solives avec une chape béton pour chaque appartement.

Les travaux ont effectivement consisté à faire des trous dans le plancher pour un raccord du ballon d'eau chaude situé à l'étage inférieur (cave) et pas uniquement poser un bloc porte.

Je comprends donc de votre réponse qu'une autorisation des copropriétaires était bien nécessaire.

Encore merci pour le temps consacré

Excellente journée à vous

Sophie