



## Frais urgent incombant un copropriétaire

-----  
Par Diunisu

Bonjour,

J'ai une question sur un cas bien particulier, à savoir que au sein de la copropriété ou j'habite (8 lots), nous avons découvert récemment que des rats avaient trouvés refuge dans un jardin attenant à un des lots de la copropriété. Le syndic a fait appelle à un dératiseur immédiatement (sans prévenir l'ensemble des copropriétaires d'ailleurs).

A savoir que l'appartement (et son jardin) d'où proviennent les rats est loué depuis plusieurs années à une vieille dame, et que son logement est en partie insalubre, le syndic est informé depuis longtemps que ce jardin n'est pas entretenu. Les jardins de cette copropriété sont des parties communes à jouissance privative, il est aussi précisé dans le règlement de copropriété que l'entretien des jardins appartient au copropriétaire concerné et qu'il se doit de le tenir en état.

La question est la suivante : Le syndic va envoyer la facture de dératisation, étant donné que le jardin doit être entretenu par le copropriétaire, peut il assumer seul la facture de dératisation puisque il s'agit bien de sa faute ayant un appartement insalubre et un jardin non entretenu.

Quel article peut faire valoir cela ?

En vous remerciant,  
Antoine

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si le copropriétaire n'admet pas que les frais de dératisation lui incombent, le syndicat n'aura d'autre ressource que d'en appeler à la justice et il lui appartiendra de prouver que le défaut d'entretien est la cause directe de la présence des rats ce qui loin d'être évident.

Vu le montant en jeu, je ne pense pas qu'il soit opportun de se lancer dans l'aventure. Si le copropriétaire accepte de payer, tant mieux, s'il refuse, ce seront des frais d'entretien à répartir sur tous les copropriétaires.

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Le syndic a fait son job en procédant à la dératisation car il est responsable de l'entretien de l'immeuble. Il n'a pas à en aviser les copropriétaires.

Quant à la recherche de la responsabilité de la présence de ces bestioles, c'est un autre problème. Si l'origine en est connu, il faut faire constater cet état par un huissier afin d'avoir des billes en mains afin de pouvoir éventuellement faire appel à la justice.

Il y a aussi une piste à voir : contacter le service salubrité de la mairie afin de les informer du problème. Ils sont parfois compétents en la matière.

Bien à vous.

-----  
Par Nihilscio

Constat d'huissier qui coûtera aussi cher que la dératisation.

-----  
Par coproloclos

Bonjour,  
C'est certain que ce n'est pas gratuit, mais j'ai simplement donné une piste, comme vous vous avez donné votre avis.  
C'est le propre et le but d'un forum.  
Il n'y a donc pas lieu, pour moi, à critiques.  
Bien à vous.

-----  
Par Nihilscio

D'abord la critique fait partie de la discussion.  
Ensuite, à quoi sert un constat d'huissier ?  
Si la dératisation a été correctement faite, l'huissier ne verra aucun rat.  
S'il reste encore des rats et que l'huissier les voit, il écrira : "J'ai vu des rats".  
Il constatera aussi que le jardin est laissé en friche et il écrira : "la pelouse n'est pas tondue, poussent des ronces et des orties".  
Cela fera-t-il avancer le schmilblick ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Les rats sont dans les parties communes. La dératisation incombe au syndic qui répartira la facture dans les charges générales. Il doit y avoir un budget annuel à cet effet.  
Certains dératisateurs offrent une garantie suite à leur prestation. N'y a-t-il pas des "pièges" (parce qu'on n'utilise plus de "mort aux rats") répartis judicieusement dans la copropriété ? De quand date la dernière dératisation ?  
Et qui dit que ces rats ne viennent pas de l'immeuble voisin ?

C'est trop facile d'accuser ce locataire et son copropriétaire mais très difficile d'en obtenir des preuves.

La simple humanité conduirait à signaler le logement insalubre aux services sociaux. Mais ce n'est pas une réponse juridique à la question posée.

"Une personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet du département par tous moyens."

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158  
[/url]