



## Litige copropriété, j'écris au nom de ma fille

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

j'écris au nom de ma fille qui a reçu un courrier du syndic de copropriété étant elle-même propriétaire un appartement. Suite à la réunion du conseil syndical, il s'avère :

1) qu'un copropriétaire s'est plaint car il avait un câble internet installé par le fournisseur Numéricable qui passait près de sa fenêtre. Il en demande le retrait. Que pouvons nous répondre à ce propos.

2) ma fille a réaménagé son appartement et a fait poser du parquet flottant sur un vieux parquet existant. Il semblerait que cela occasionne des nuisances sonores (toujours le même copropriétaire qui se plaint).

3) il y a environ 10 mois ma fille a eu des dégâts d'eau dans son appartement suite à des tuiles endommagées (elle est au dernier étage). Elle a fait les déclarations de sinistre d'usage auprès de sa compagnie d'assurances pour ses dégâts chez elle et prévenu par lettre recommandée le syndic pour les tuiles endommagées. Le syndic n'a d'ailleurs jamais répondu par écrit à ses courriers. Elle les a appelé au téléphone pour savoir ou en était le changement des tuiles et le syndic a répondu qu'il n'avait pas d'argent dans leur caisse pour effectuer ses travaux.

maintenant dans le courrier reçu ce jour le syndic lui dit que c'est pratiquement de sa faute si ces travaux ne sont pas faits.

nous souhaitons bien évidemment répondre au syndic et nous souhaiterions avoir votre avis sur les termes de notre courrier et de connaître les dispositions/lois en vigueur dans ce type de litiges.

a vous lire prochainement, bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

1) qu'un copropriétaire s'est plaint car il avait un câble internet installé par le fournisseur Numéricable qui passait près de sa fenêtre. Il en demande le retrait. Que pouvons nous répondre à ce propos.

Si le câble passe sur une partie privative de monsieur, il peut en demander le retrait ce qui tout à fait normal. En revanche, si le câble passe dans une partie commune, il convient de regarder votre règlement de copropriété afin de connaître l'étendue de vos droits en matière d'installation d'internet ou du câble. Si rien n'est prévu, le syndic peut tout à fait faire retirer le câble, qui n'a pas à passer dans une partie commune, contre autorisation du syndic.

ma fille a réaménagé son appartement et a fait poser du parquet flottant sur un vieux parquet existant. Il semblerait que cela occasionne des nuisances sonores (toujours le même copropriétaire qui se plaint).

Le syndic n'a pas compétence pour régler un problème entre deux propriétaires, sans répercussion sur les parties communes. Si le propriétaire se plaint, il lui appartient de prouver la réalité de sa plainte en faisant faire un procès verbal de Police/Gendarmerie ou un constat d'huissier. En l'absence de tels documents, rien ne permet de démontrer que le bruit occasionné par votre fille est excessif.

Le cas échéant, s'il possède un tel document, il lui appartient d'intenter une procédure pour trouble anormal de voisinage. Bref, cela ne regarde pas le syndic qui n'a qu'une mission générale de gestion de l'immeuble conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

il y a environ 10 mois ma fille a eu des dégâts d'eau dans son appartement suite à des tuiles endommagées (elle est au dernier étage). Elle a fait les déclarations de sinistre d'usage auprès de sa compagnie d'assurances pour ses dégâts chez elle et prévenu par lettre recommandée le syndic pour les tuiles endommagées. Le syndic n'a d'ailleurs jamais répondu par écrit à ses courriers. Elle les a appelé au téléphone pour savoir ou en était le changement des tuiles et le syndic a répondu qu'il n'avait pas d'argent dans leur caisse pour effectuer ses travaux.

maintenant dans le courrier reçu ce jour le syndic lui dit que c'est pratiquement de sa faute si ces travaux ne sont pas faits.

Difficile d'argumenter sans en savoir plus. A priori, je ne vois pas en quoi ce serait la faute de votre fille. Toujours conformément à l'article 18 de la loi précitée, il appartient au syndic "d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci" ;

Le syndic soit satisfaire à son obligation: Soit les travaux sont urgents et ils peuvent le faire d'eux mêmes. Soit les travaux ne sont pas urgents il faut alors une autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

En conséquence, je ne vois pas en quoi cela peut être la faute de votre fille..

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vous remercie beaucoup pour votre rapidité de réponse, cela fait la 2ème fois que j'utilise vos services et je m'en vois très satisfaite.  
pour revenir à notre litige en ce qui concerne le point n° 1 (câble internet), pour votre information le câble passe en façade de l'immeuble. cela change t-il votre réponse sur ce point précis.  
Merci pour votre retour  
cordialement

-----  
Par Visiteur

En ce qui concerne le 3ème point, est-ce que l'assurance du syndic pour l'immeuble peut couvrir le changement des tuiles suite à un dégat des eaux chez un propriétaire ?  
Merci  
cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

pour revenir à notre litige en ce qui concerne le point n° 1 (câble internet), pour votre information le câble passe en façade de l'immeuble. cela change t-il votre réponse sur ce point précis.

Cela confirme bien qu'il s'agit d'une partie commune et que l'autre propriétaire n'a rien à dire sur ce point. Le seul qui peut vous embêter dans ces conditions, c'est le syndic. D'où l'intérêt de regarder dans le règlement de copropriété les dispositions à ce propos..

Soit dit en passant, mais cela n'a rien de juridique, je trouve l'attitude de votre syndic assez détestable.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

En ce qui concerne le 3ème point, est-ce que l'assurance du syndic pour l'immeuble peut couvrir le changement des tuiles suite à un dégat des eaux chez un propriétaire ?  
Encore mille mercis  
cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

est-ce que l'assurance du syndic pour l'immeuble peut couvrir le changement des tuiles suite à un dégat des eaux chez un propriétaire ?

Si la chute des tuiles est bien la conséquence du dégât des eaux, les dommages sont en théorie indemnisés par l'assurance du propriétaire à l'origine de la fuite. Mais la convention inter-assurance dite "CIDRE" soumet la réparation de cette fuite à l'indemnisation de l'assurance de la victime, soit ici le SYNDIC.

Donc oui, ce dommage est en principe indemnisé par l'assurance du SYNDIC.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

je suis vraiment désolée de vous ennuyer encore avec cette affaire d'assurance, mais ma fille vient de me dire que le syndic a déjà réclamé des fonds auprès des 4 autres copropriétaires pour faire réparer les tuiles endommagées qui ont causé le dégât des eaux chez elle.

Est-ce normal de leur part ? les problèmes d'assurance sont déjà suffisamment compliqués comme ça donc nous ne voudrions pas nous faire avoir par notre incompetence à ce sujet. avez vous besoin d'autres informations que je puisse vous apporter pour vous prononcer sur ce sujet ?

Encore mille mercis  
cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

copropriétaires pour faire réparer les tuiles endommagées qui ont causé le dégât des eaux chez elle.  
Est-ce normal de leur part ?

Vous sembliez expliquer, ce que j'ai d'ailleurs repris dans mon précédent message, que c'est le dégât des eaux qui a provoqué la chute des tuiles.. Or, votre dernier message expose la situation inverse à savoir, que c'est la chute des tuiles qui a créé la fuite..

Dans ce cas, l'assurance n'a effectivement pas à prendre en charge la réparation des tuiles à moins que "la cause" à l'origine de la chute des tuiles ne soit couverte par une assurance: Généralement les dommages dus à la foudre par exemple sont indemnisés.

Très cordialement.