



Dégâts des eaux toiture et copropriété

Par Analyna

Bonjour

Mon locataire situé au premier étage d'un appartement qui est sous les toits a subi des dommages à l'intérieur suite aux fortes pluies.

Après intervention d'un couvreur il y a pas mal de tuiles à remplacer et il y en a pour environ 4000 ?.

Nous sommes dans une copropriété avec un seul autre propriétaire.

Nous détenons 250 / 1000 des communs.

Il a un appart au 1er et 1 au rdc.

Le nôtre est également au 1er mais semble le seul inondé.

Peut-il refuser de payer alors que le logement est limite devenu insalubre ?

Si il refuse quelle démarche puis-je faire ?

S'il accepte comment procéder ?

Merci d avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer le syndic doit prendre les mesures nécessaires pour protéger l'immeuble : bâches par exemple.

Ensuite il doit faire établir des devis de réparation et les soumettre à une AG qui peut être convoquée rapidement car c'est un cas d'urgence.

Il peut même (si la trésorerie le permet) engager des travaux et faire un appel de fonds de 30% du montant prévisionnel.

Si lors de l'AG les travaux sont refusés, il conviendra de faire constater l'insalubrité et d'obtenir un arrêté de péril de la part du préfet.

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

L'arrêté de traitement de l'insalubrité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes :

Réparation ou toute autre mesure etc...

Par Analyna

Merci de votre retour

Comme il n y a pas de syndic, si ce n est une supposée entente entre les 2 propriétaires il n y a pas de trésorerie.

Je vais voir pour faire mettre une bâche en attendant des travaux mais avec les vents que nous avons ça ne tiendra pas

Pouvons nous faire faire les travaux et nous faire rembourser par la suite ?

Par yapasdequoi

Sans syndic c'est la loterie. Faites à votre idée sans garantie.

Pensez à gérer votre copropriété selon la loi. Ce sera un plus lors de la revente.

Sachez que les formalités ont été allégées pour les copropriétés à 2.

Par AGeorges

Bonsoir Analyna,

Etant une copropriété, même avec des règles simplifiées, les deux copropriétaires forment le Syndicat.

Et le Syndicat doit le toit et le couvert à chaque copropriétaire.

Et comme vous n'avez que 25% des tantièmes, cela veut dire que les travaux "communs" doivent être assumés à 75% par l'autre copropriétaire.

Tout cela est carré et légal.

S'il ne veut pas payer, vous n'avez que le tribunal pour l'y forcer. Il faut lui parler des dépens et des frais d'avocat qui lui coûteront au moins aussi cher que sa participation à la réparation du toit. S'il n'est pas stupide, il négociera et acceptera. C'est la conséquence de son achat. Vous ne pouvez rien pour lui.

Par ailleurs, en tant que copropriétaire soucieux que le copropriété ne se dégrade pas, vous avez le pouvoir de faire faire les travaux urgents.

Lisez donc les quelques articles de loi spécifiques des copropriétés à deux. C'est intéressant.