



Faute co-proprétaire ? Vandalisme. Qui paie ?

Par Cp08

Bonjour,

Pourriez vous me donner votre avis svp :

Nous sommes un petit immeuble de 4 copropriétaires.

RDC : entrée à part de l'immeuble, pas de partie commune.

1er étage : où loge le syndic bénévole

2e étage : appartement acheté par 2 soeurs (habité par une et seule).

3e étage : moi même.

Fin septembre notre porte d'entrée de l'immeuble a été détruite par le petit ami de la fille du 2e.

Après toutes nos démarches, plainte etc L'assurance nous répond qu'elle prend en charge le remplacement de la porte à hauteur de 2800?. Le devis fait 4200?.

En amont nous avons fait une AG extraordinaire pour rappeler les faits. Les 3 copropriétaires des parties communes étaient présentes.

Le syndic :

- a rappelé qu'il s'agissait de disputes à répétition entre la fille du 2e et son petit ami, et considère donc que celle-ci est co-responsable du vandalisme.

- indiquait alors que si l'assurance ne couvrait pas tout, alors la différence serait à payer par le lot du 2e étage.

L'AG est revenue signée par moi, le syndic et seulement une des 2 soeurs (celle qui n'est pas incriminée). L'autre ne répond plus et ne vient plus dans son appartement.

1/le PV signé est-il légal si il n'est pas revenu signé par l'autre s?ur (incriminée) ?

2/est-ce légal de demander au lot du 2e étage le paiement de la différence ?

3/ lorsque nous allons faire une AG pour voter la nouvelle porte, celui du RDC a-t-il son mot à dire ?

Merci de votre aide et de vos retours.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

1) Le PV est signé par le président de séance, le syndic (secrétaire) et les éventuels scrutateurs. C'est tout.

Il n'y a aucune obligation de faire signer tous les copropriétaires !

2) non le syndic ne peut pas facturer ces dégradations à un copropriétaire, sauf si celui-ci l'accepte.

3) le vote sur une nouvelle porte est à l'article 24 (entretien/réparations) et tous les copropriétaires votent ... et payent ... à hauteur de leurs tantièmes.

En complément :

Seul est responsable ce "petit ami" contre lequel le syndic doit porter plainte pour vandalisme/dégradations. C'est LUI et personne d'autre qui doit payer le reste à charge, et d'ailleurs ça le calmera peut-être ...

Les assurances couvrent en général assez mal les vandalismes, considérant que la responsabilité pénale de l'auteur doit permettre un recours contre lui. Surtout s'il est identifié !

Par Cp08

C'est très clair et précis. Je vous remercie.

Cordialement

Par Cp08

Si, j ai une dernière question svp,

Sachant que le PV a été signé par l'une des deux s?ur, est-ce que ça veut dire qu'elles sont d'accord avec le compte du PV donc de payer la différence pour la porte ?
Une soeur engageant l autre.

Merci de votre retour.
Cordialement

Par yapasdequoi

Non. ça ne veut strictement rien dire.
Ne tourmentez pas les soeurs mais portez plainte contre l'auteur des faits !

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles, rappel du code civil :

Article 1240

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Ce "petit ami" est majeur et responsable de ses actes. S'il est mineur ce sont ses parents qui doivent payer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sachant que le PV a été signé par l'une des deux s?ur, est-ce que ça veut dire qu'elles sont d'accord avec le compte du PV donc de payer la différence pour la porte ?
Une soeur engageant l autre.

Cela me donne à penser que le procès verbal ne mentionne pas une résolution soumise explicitement au scrutin des copropriétaires ni le résultat d'un vote. La validité de ce procès verbal me semble douteuse. En outre, l'assemblée ne décide valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. La question de la demande de réparation des dégradations de la porte était-elle inscrite à l'ordre du jour notifié avec la convocation ?

Les deux s?urs sont indivisaires. Normalement elles sont représentées en assemblée par un mandataire commun. On peut présumer la s?ur présente à l'assemblée comme étant ce mandataire commun. Mais c'est à vérifier.

Les deux s?urs sont responsables de la dégradation de la porte si elles doivent répondre de l'auteur de la dégradation. Si les dégradations résultent d'une voie de fait commise par un tiers dont elles n'ont pas à répondre, elles ne sont pas responsables. S'il ne s'agit que de négligences ou de maladroites commises par une personne « de leur maison », elles sont responsables. C'est à voir. La position du syndic n'est pas évidente.

Si le règlement de copropriété ne précise pas que la porte est une partie commune spéciale, c'est une partie commune générale et le copropriétaire du rez de chaussée doit participer à la dépense.

Par Cp08

C est de plus en plus compliqué....

Je vais relire le tout, à tête reposée ! Et m appuyer sur le règlement de copropriété.

Le petit ami et donc une des s?urs, tourmentaient l immeuble. Elle n avait de cesse de le faire revenir alors qu ils se disputaient très fort, elle criait, ils se battaient..

Nous avons tous porté plainte contre l'auteur connu, pour la porte, cependant aucune nouvelle et est ce que cela va aboutir ?

Pour l ordre du jour de la convocation, non, réparation n était pas indiquée, c était pour faire le point de l événement, rappeler les faits, et rappeler le règlement, et dire les formalités pour la suite.

Ok j ai compris.

Merci à vous deux.
Cordialement