



## Frais de Copropriété

-----  
Par Laura44072433535

Bonjour à tous

J'ai acheté un appartement qui se situe dans une grande maison qui a été divisée et vendue en deux logements. Ma voisine, propriétaire du second logement, une jeune fille avec qui j'avais de bonnes relations, a mis en location après quelques mois et a repris une location ailleurs.

Nous n'avons pas de syndic de copropriété, nous nous partageons les parts, moi à 54% et elle 46%.

Le notaire au moment de notre achat nous avait informées de la nécessité de faire assurer les parties communes, j'en ai donc parlé avec elle et nous étions d'accord pour que je me charge de la paperasse.

J'ai donc souscrit cette assurance, et réalisé un diagnostic plomb des parties communes qui m'a coûté 110?. Depuis février je lui demande la moitié de ces frais, à chaque fois elle me répond évasivement, ou pas du tout. Mais elle ne me rembourse toujours pas.

Aujourd'hui plus aucune nouvelle, j'ai tenté de joindre son père dont j'avais les coordonnées sans succès non plus. Je n'ai pas sa nouvelle adresse.

Quels sont mes recours? Sachant qu'à l'avenir nous ferons certainement face à des frais beaucoup plus élevés, comme le remplacement de la toiture, l'entretien de la façade, etc?

Je vous remercie d'avance de vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il va falloir vous mettre à gérer cette copropriété selon la loi.

Vous avez de la chance car il y a des simplifications pour les petites copropriétés, mais il y a quand même des passages obligés.

Lisez ici les articles 41-13 à 41-23.... avant de lire le reste.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

Il va falloir absolument trouver l'adresse de l'autre copropriétaire afin de pouvoir lui notifier (= courrier RAR) les informations obligatoires liées à la gestion de cette copropriété.

Passez par le locataire ? ou par le SPF ?

et aussi

41-17 :

"Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires."

Mais si l'autre refuse, il faudra probablement le demander via une mise en demeure puis éventuellement le tribunal.

Pour tout ceci son adresse est indispensable.

-----  
Par Laura44072433535

Je vous remercie de votre réponse.

J'ai demandé aux locataires mais c'est l'adresse de la location qui figure sur le contrat en tant que son adresse.

Je ne connaissais pas le SFP, pouvez vous m'en dire plus?

-----  
Par yapasdequoi

Comment obtenir des renseignements immobiliers.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Vous aurez des infos pour 12 euros.

Vous pouvez aussi le faire via votre notaire.

Si cette personne n'a mis que cette adresse sur les différents actes, il faudra lui écrire à cette adresse, et espérer qu'elle a prévu le transfert de son courrier...

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Laura,

Il faut d'abord vérifier en vertu de quoi vous avez pu être autorisée à engager de l'argent au nom de la copropriété. En faisant cela, vous avez tenu le rôle de Syndic (bénévole). Croyez-vous qu'un simple accord oral de l'autre copropriétaire peut suffire pour vous donner ce pouvoir ?

Il me semble difficile de changer cette situation alors que vous n'avez aucun moyen de joindre "l'autre".

Une fois que ce problème sera résolu, vous pourrez vous pencher sur un dispositif 'récent' de récupération des charges via un commissaire de justice :

L'article 208 de la loi n° 2015-990, dite loi "Macron", du 6 août 2015, publiée au Journal officiel du 7 août 2015, lequel a introduit un nouvel article 1244-4 dans le Code civil.

-----  
Par Laura44072433535

Bonsoir,

Je vous remercie de votre réponse,

J'ai des échanges écrits par message ou on discute de la mise en place de cette assurance, elle était tout à fait d'accord pour que je m'en occupe et elle me répétait qu'elle me rembourserait sa part donc je pense que cela prouve ma bonne foi.

-----  
Par yapasdequoi

Comme déjà dit il y a des simplifications qui s'appliquent dans une copropriété à 2 lots principaux.

Mais pour faire valoir votre droit à remboursement des frais engagés, il faut non seulement un écrit mais aussi le notifier à l'autre copropriétaire (= courrier RAR)

Si vous communiquez par message, vous pouvez aussi lui demander tout simplement son adresse postale afin de lui adresser les courriers importants concernant la copropriété.

Ou bien vous écrivez à sa dernière adresse connue et vous verrez si le courrier lui parvient.

Si le recommandé vous revient en NPAI, il faudra enquêter pour trouver son adresse actuelle.

-----  
Par AGeorges

Laura,

Votre bonne foi n'est pas en cause.

Mais les décisions en Copropriété ne se font pas par des échanges de mail ou de SMS et encore moins par téléphone ou échange oral de vive voix.

Cela n'a aucune valeur juridique probante.

Il faut un formalisme, qui a été réduit pour les copropriétés à deux, mais qui n'est pas totalement absent.

En prenant une fonction de gestion, vous deviez blinder la décision avec un écrit de l'autre copropriétaire, et ceci vous aurait donné un pouvoir de recouvrement pour les charges, l'appui de la loi pour disposer des adresses des copropriétaires lointains et des moyens d'action en cas de non paiement.

Par exemple, en copro à 2, une AG n'est plus obligatoire. Une simple réunion informelle SANS convocation suffira.

MAIS le PV reste obligatoire. Il transcrit les décisions prises.

Autre exemple, puisque vous êtes majoritaire, toutes les décisions dites "article 24" vous appartiennent. Vous pouvez décider du budget et approuver vos comptes. Toute seule.

Vos décisions doivent faire l'objet d'un PV et vous devez tenir un journal des PV.

Je m'arrête là pour le moment. Vous avez eu les références des textes de loi, je ne les répète pas.