



Copropriété avec plusieurs bâtiments

Par Nattachat

Bonjour à tous !

Je viens chercher de l'aide concernant ma copropriété et le règlement de plusieurs charges.

Ma situation est assez simple : je suis propriétaire au sein du copropriété qui comprend un bâtiment A et un bâtiment B. Je suis l'unique propriétaire du bâtiment B et représente donc 268/1000 des parties communes.

J'ai bien lu le règlement de copropriété concernant les parties communes et partie communes spéciales mais j'avoue ne pas réellement tout comprendre?

Problème n°1 :

Toutes les gouttières du bâtiment A rejoignent celle de mon bâtiment. Lors de forte pluie, le débit est donc forcément trop important et la gouttière déborde jusqu'à entrainer des infiltrations d'eau au 1er et RDC?

D'ailleurs, plusieurs gouttières du bâtiment A ne sont même pas raccordée et l'eau tombe donc directement dans la cour intérieure (dont j'ai la jouissance exclusive)

Un charpentier est venu et a fait un devis qui vient d'être joint à la convocation de la prochaine assemblée générale.

Est-il normal que je paye au prorata de mes tantièmes alors que le problème provient des gouttières du bâtiment A ?

Est-il également normal que la copropriété n'ai fait venir qu'un seul artisan et donc que nous n'ayons qu'un seul devis présenté ?

Problème n°2 :

Au mois de décembre 2021, une propriétaire du bâtiment A à fait part à la copropriété d'un problème d'infiltration via la toiture.

La copropriété a donc fait intervenir une entreprise qui a réalisé un devis et nous a alors informé avoir pris contact avec l'assurance.

Depuis, nous n'avons jamais eu de nouvelles de ce problème, et ne jugeant pas être concerné, je n'ai donc pas demandé plus d'information.

En effet, ce sujet n'a jamais été évoqué ou présenté en assemblée générale.

Aujourd'hui, j'ai la surprise de constater sur mon décomptes de charges de l'année 2022, que je dois participer au frais de ce sinistre.

Je souhaiterais donc savoir si je suis vraiment concerné alors qu'il s'agit d'un problème de toiture sur le bâtiment A ? Est-il normal que rien n'ai été voté ?

Je vous remercie grandement pour votre aide précieuse !

Par yapasdequoi

Bonjour,

La majorité de vos réponses figure dans le règlement de copropriété dans les clauses qui précisent les charges spéciales par bâtiment.

Ensuite pour les devis présentés en AG, il faut vérifier le montant (qui a été voté précédemment par l'AG) qui impose une mise en concurrence. Toutefois une "mise en concurrence" n'oblige pas à fournir plusieurs devis, si par exemple un seul artisan a répondu à l'appel d'offres du syndic. Rapprochez vous du conseil syndical.

Concernant le sinistre; l'assureur rembourse les conséquences (= les dommages) pas la cause. donc la cause est à réparer à la charge des copropriétaires, et selon la grille des charges générales ou spéciales qui ramène au RDC du début de ma réponse.

Par Nattachat

Je vous remercie pour votre réponse rapide !

Puis-je me permettre de vous transmettre des passages de mon règlement de copropriété ? Je n'arrive pas à bien différencier les sections de descriptions des parties communes/spéciales et celles de charges pour ces parties...

Le syndic de copropriété été bénévoles jusqu'au mois de juillet 2021.

J'ai pu retrouvé dans des anciennes AG les mentions suivantes :

" Le syndic ne pourra pas engager de sommes supérieures à 300? Euros H.T.
sans consulter le Conseil Syndical.

Le montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence sera obligatoire est fixé à la somme de 1.000 Euros H. T."

Le montant que l'on me demande pour les travaux de l'autre bâtiment est de 802? HT.
Celui pour les travaux des gouttières est de 1977? HT.

Comment peut on vérifier qu'un appel d'offre a bien été fait ?

Effectivement pour l'assurance vous avez raison.
Je n'avais pas pensé a cela.

Je vous remercie

Par yapasdequoi

Ce ne sera pas utile, je suis juste bénévole. Pour un avis pro, consultez un avocat.

Pour la mise en concurrence, l'AG a voté, c'est trop tard pour contester.