



Refacturation individuelle de travaux validés par le Syndic

Par Zoom69

Bonjour,

Je suis propriétaire de mon appartement dans un immeuble en copropriété.

Suite à une fuite chez nos voisins du dessous, une recherche de fuite a été déclenchée par nos assureurs. La recherche s'est faite depuis mon appartement et le rapport de l'expert mentionne que la fuite provient des parties communes.

Nos voisins sinistrés ont donc demandé au Syndic d'intervenir.

Dans un premier temps, le Syndic nous a envoyé à moi-même et à mon voisin le devis d'un plombier, en nous demandant d'envoyer ce devis à nos assureurs car il s'agissait selon lui de parties privatives.

Nous avons contesté cela, en reprenant les termes du rapport d'expertise.

Après plusieurs relances de mon voisin sinistré, le Syndic a demandé au plombier d'intervenir.

Le plombier est donc intervenu, principalement depuis mon logement.

J'ai récemment reçu mon appel de charge trimestriel et le montant de la prestation du plombier apparaît sur mon compte individuel. Ce montant correspond à l'intégralité du devis qui nous avait été transmis par le Syndic.

J'ai demandé une explication au Syndic qui me répond qu'après avoir reçu la facture du plombier, ils ont relu le règlement de copropriété et ont constaté que la réparation réalisée concerne une partie privative, et que le coût de la réparation me revient donc.

Ma question ne porte pas sur le caractère privatif / commun des réparations qui mériterait un sujet à part entière, mais admettons pour la suite que les réparations aient bien un caractère privatif.

Ma question est la suivante : le Syndic a-t-il la possibilité d'affecter une telle dépense à un compte individuel après avoir validé un devis en son nom ? Je précise que je n'ai signé aucun devis pour valider cette intervention, que le devis initial du plombier a toujours mentionné que le Syndic était le client, je n'ai signé aucun bon de réalisation des travaux non plus.

Si réellement ces travaux devaient être à ma charge (ce qui encore une fois est discutable), j'aurais au moins interrogé plusieurs prestataires, comparé les devis, et certainement trouvé quelque chose de moins onéreux que ce qui a été facturé par le plombier régulier du Syndic.

Je vous remercie pour votre avis sur cette question !

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une fuite d'eau est un cas d'urgence pour lequel le syndic se devait d'intervenir rapidement.

Vous lui avez délégué l'intervention, persuadé que ce serait pris en charge par la copropriété.

Il aurait été plus avisé de vérifier d'abord le caractère privatif ou commun, puis de vous en occuper si c'est bien privatif.

Par morobar

Bonjour,

Nous avons contesté cela, en reprenant les termes du rapport d'expertise.

Comme le dit l'adage à chacun son métier et les vaches seront bien gardées.

Au lieu de contester vous auriez du ouvrir ou continuer avec le dossier auprès de votre assureur.

Il existe en effet un certain nombre de conventions relatives aux assurances en copropriété. Et votre assureur de plus est parfaitement qualifié pour défendre le cas échéant vos droits.

Par Zoom69

Bonjour et merci pour vos retours.

Une fuite d'eau est un cas d'urgence pour lequel le syndic se devait d'intervenir rapidement.

Dans ce cas précis, il n'y avait pas de caractère d'urgence, la fuite existait depuis plus d'un an, avec un goutte à goutte. Il y a eu différentes recherches de fuite et réparations en amont avant que le dernier expert localise la fuite sur une partie commune.

Il aurait été plus avisé de vérifier d'abord le caractère privatif ou commun, puis de vous en occuper si c'est bien privatif. Lorsque l'expert de la recherche de fuite indique qu'il s'agit de parties communes, que votre assureur suit l'expert, et que le plombier qui vient regarder la situation avant d'établir son devis pour le Syndic mentionne également qu'il s'agit de parties communes, je n'ai en effet pas creusé plus que cela.

Au lieu de contester vous auriez du ouvrir ou continuer avec le dossier auprès de votre assureur.

La recherche de fuite a été diligentée par l'assureur. L'assureur considérait également d'après le rapport qu'il s'agissait de parties communes et nous a indiqué que c'était à la copropriété de prendre en charge. L'assureur a d'ailleurs eu un échange téléphonique en ce sens avec le Syndic.

En faisant abstraction de ce sujet partie commune / partie privative, ma question porte plutôt sur le fait de savoir si, en l'absence de situation d'urgence, le Syndic est habilité à signer des devis de réparation à son nom et à imputer la totalité du coût sur un compte individuel. Et si oui, quelle est la base légale qui l'autorise (règlement de copropriété ? article de loi ?).

Merci par avance pour votre aide.

Par morobar

Bonjour,
quelle est la base légale qui l'autorise (règlement de copropriété ? article de loi ?).

Tout est ici:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/[/url]

Par yapasdequoi

Ce n'est ni l'assureur, ni l'expert, ni le plombier qui peuvent déterminer si c'est une partie commune ou privative. Vous voulez évacuer cette question, elle est cependant centrale. Et si la fuite durait depuis 1 an, pourquoi personne n'a rien fait ?

Par AGeorges

Bonjour Zoom,

si, en l'absence de situation d'urgence, le Syndic est habilité à signer des devis de réparation à son nom et à imputer la totalité du coût sur un compte individuel.

Le Syndic ne signe pas de devis à son nom. Il les signe en tant que représentant du Syndicat.

Le Syndicat est-il donc autorisé à obliger un copropriétaire à une dépense en prenant la décision à sa place.

Pour moi, la réponse est NON.
(à qualifier juridiquement)

Pour le sujet privatif ou commun.

Il faut lire et relire le règlement de copropriété. C'est lui qui fixe les normes. Prenons deux exemples :

- vous avez un compteur d'eau sur le palier. Le compteur appartient à la société qui le relève. Avant, c'est parties communes, après, c'est privatif. Même s'il y a trois mètres de tuyaux entre le compteur et votre appartement. Ceci est une règle, mais le RdC peut dire que la partie privative commence à l'entrée dans votre appartement.

- Vous avez un interphone avec des fils qui vont de la plaque à l'entrée jusqu'au récepteur qui est chez vous.

Il peut être décidé que seul le récepteur est privatif. Il peut aussi être décidé que le fil qui rejoint votre appartement est destiné à votre usage unique et qu'il est donc aussi privatif.

Pour votre fuite en goutte à goutte, vous avez une colonne montante, au plus probable. Les tuyaux passent dedans. C'est une partie commune. Pour évacuer l'eau de chez vous, vous vous raccordez au tuyau commun. Le "raccord" est à

votre usage unique. Il peut donc être considéré comme privatif.
Si la fuite est juste à la jonction ... c'est délicat !

Petit complément :

En cas de sinistre, la recherche de fuite est prise en charge par les assurances. Les Syndics peuvent avoir l'habitude de la demander eux-mêmes et ensuite de l'imputer au compte de la Copropriété. A surveiller !

Par Zoom69

Merci pour vos réponses.

Ce n'est ni l'assureur, ni l'expert, ni le plombier qui peuvent déterminer si c'est une partie commune ou privative. Je suis bien d'accord avec cela, je n'imaginai pas la complexité de ce sujet et je comprends bien aujourd'hui que seul le Syndic, avec une expertise et avec le règlement de copropriété, peut le déterminer. Le Syndic était d'ailleurs convaincu, avant de lancer les travaux, qu'il s'agissait également de partie commune. Après leur première réticence, ils ont pris connaissance du rapport d'expert, discuté avec notre assureur et n'ont pas demandé de contre-expertise. C'est à réception de la facture, après réalisation des travaux, qu'ils ont relu le règlement de copropriété et l'ont interprété en ma défaveur.

Vous voulez évacuer cette question, elle est cependant centrale.

Je suis d'accord qu'elle est centrale mais je l'évacue car elle est complexe et mériterait un sujet à part entière. Comme le mentionne AGeorges, nous sommes dans une situation à la jonction, qui est discutable. Je veux donc partir de la situation la plus défavorable pour moi qui consiste à dire que la fuite était privative.

Et si la fuite durait depuis 1 an, pourquoi personne n'a rien fait ?

Car il y a eu plusieurs expertises puis réparations entre temps, et un changement de Syndic au milieu.

Le Syndicat est-il donc autorisé à obliger un copropriétaire à une dépense en prenant la décision à sa place. Pour moi, la réponse est NON.

Merci pour cette reformulation et cet avis. C'est bien cette question que j'essaye de résoudre. J'ai recherché ici : [[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/)]<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/>] comme le suggère morobar mais je ne trouve pas de réponse claire à cette question.

Comment me conseilleriez-vous de procéder pour démêler cette affaire ?

Par yapasdequoi

Quoi faire ?

Consultez un avocat ... pour relire ensemble le règlement de copropriété, et au besoin demander à un tribunal de vous départager.

NB : L'expert d'assurance évalue les dégâts, les réparations à faire, les indemnisations, mais n'est pas forcément le mieux placé pour interpréter le règlement de copropriété.

Vous ne dites rien de l'origine de cette fuite : vétusté des canalisations ? soudure défectueuse ? joint du robinet d'arrêt ? ni ce que le RC indique pour définir la limite des canalisations privatives.

Par Nihilscio

Bonjour,

En admettant que les réparations ont un caractère privatif, le syndic a la possibilité d'affecter une telle dépense, au moins partiellement, au copropriétaire bénéficiaire des réparations sur le fondement de l'enrichissement injustifié énoncé à l'article 1303 du code civil ainsi que sur le principe général que l'erreur ne crée pas de droit. En ce cas, il y a matière à discussion si le montant de la facture est excessif. Vous n'êtes tenu qu'au remboursement au syndicat du juste prix de la réparation.

Même si mes comptes sont approuvés par l'assemblée générale, vous pouvez contester l'imputation de la dépense comme dit à l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967. Si vous êtes certain que les travaux de réparation sont à caractère privatif, le plus simple est de refuser de les payer et sera au syndicat, en tant que créancier, d'apporter la preuve de la créance qu'il revendique à votre égard.

Cela dit, il faudrait tout de même déterminer de façon certaine si la réparation a un caractère privatif ou commun.

C'est à réception de la facture, après réalisation des travaux, qu'ils ont relu le règlement de copropriété et l'ont interprété en ma défaveur. Peut-être sous la pression du conseil syndical.

Par AGeorges

Bonjour

J'ai recherché ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/> comme le suggère morobar mais je ne trouve pas de réponse claire à cette question.

C'est l'Article 2.

Il est valide en l'absence de clauses contraires dans le règlement de copropriété.

Si le raccord de tuyau, y compris la soudure de jonction sont à votre usage privatif et que le RdC ne dit pas le contraire, alors ce n'est pas une partie commune. Si votre appartement n'existait pas, il n'y aurait pas de raccord et pas de soudure. Raisonnablement par l'absurde.

Maintenant, cela se complique, car si la soudure a été abimée par une intervention sur ledit tuyau, travaux qui ont fissuré la "soudure" (ou déplacé des éléments), alors, la copropriété qui est à l'origine de ces travaux est considérée comme responsable.

Ma position serait de dire que si la fuite est à la jonction, cela relève des parties communes. Si la fuite est liée à une fissure sur la partie de tuyau qui va chez vous, alors l'origine est privative.

Dans tous les cas, réparer une petite fuite à une jonction de tuyau qui se trouve dans une colonne montante fera plus de dégâts en privatif pour y accéder que la réparation elle-même. Or les dégâts causés par la recherche de fuite sont pris en charge par les assurances, réparations comprises.

Le coût étant faible, le répartir dans la copropriété sera peu sensible et ne viendra que peu alourdir un poste entretien/petites réparations qu'il est toujours utile de ne pas prévoir trop faible.