



## Refus du syndic de réattribuer les charges au bon copropriétaire

-----  
Par tsp

Bonjour,

J'ai un souci avec notre syndic et j'ai besoin de votre aide sur la démarche à tenir.

Notre syndic a eu l'idée de prendre en charge une facture privative en charge d'escalier commune.

Après avoir bataillé pour qu'ils reconnaissent l'erreur (réparation de fuite d'eau privative de mon voisin du dessus), le syndic refuse de réattribuer l'ensemble de la charge au bon copropriétaire.

Ils nous demandent de venir payer la somme, d'attendre le vote du budget 2022 lors de l'AG en 2023 pour régulariser nos comptes de charges.

Nous nous basons sur l'article 42 du code de la copropriété, mais essayons refus sur refus, lettre de mise en demeure (facturé) en supplément.

Ont-ils le droit de nous demander de payer une somme pour laquelle nous ne sommes pas redevable ? Sommes-nous légitimes pour aborder la question d'un point de vue juridique ?

Merci de votre aide et bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Qu'entendez vous par "venir payer la somme" ?

Jusqu'à l'AG vous ne payez que des provisions trimestrielles basées sur le budget voté lors de l'AG précédente.

Et que vient faire l'article 42 ici ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le plus simple est de refuser de payer ce que vous estimez ne pas devoir. Ce sera au syndic d'agir en justice pour recouvrer ce qu'il estime être la créance du syndicat.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Tsp,

Demande de clarification.

Notre syndic a eu l'idée de prendre en charge une facture privative en charge d'escalier commune.

Vous dites donc qu'il y a eu des dégâts dans une partie commune (un escalier), provoqués par une fuite privative chez un copropriétaire.

C'est bien normalement à l'assurance 'tiers' du copropriétaire concerné de prendre en charge les réparations.

Seulement, cela peut prendre du temps, demander des démarches, une expertise. De ce fait, pour un Syndic, le plus facile est de payer celui qui a réparé et enregistrer la dépense dans le compte de la copropriété. Plus tard, si l'assurance rembourse, il va mettre la somme dans un compte d'attente et cela sera régularisé sur l'exercice suivant. (si tout va bien)

Visiblement, dans votre cas, le Syndic a "oublié" de reprendre tout cela. Si l'assurance a remboursé, savez-vous où est partie la somme ? Si elle n'a pas remboursé, savez-vous pourquoi ?

Enfin, si vous avez trouvé cette erreur dans les comptes 2021, par exemple et que ces comptes ont été approuvés sans réserve, le Syndic peut vous promettre un moment en promettant de corriger plus tard, ce qu'il ne fera peut-être jamais. Il faut souvent une très bonne compétence comptable pour remettre droit une erreur qui se propage sur plusieurs années ... L'idéal serait d'avoir un copropriétaire compétent et le faire discuter directement avec le comptable du Syndic ...

Disons que, si 1000€ ont été répartis sur 50 copropriétaires, que le Syndic reconnaît l'erreur, il ne va pas faire un chèque de 20€ pour chaque copro. Il attendra les prochains comptes pour régulariser. Et si vous ne payez pas les charges liées à des comptes approuvés par l'AG, c'est vous qui aurez des ennuis. Je dirais que s'il y a eu des réserves émises lors de l'approbation des comptes, que ces réserves ont été notées au PV, alors vous pouvez prendre le risque de ne pas payer ces "20€". Sinon, il faudra patienter jusqu'aux prochains comptes. Evidemment, le Conseil Syndical devra vérifier cela au plus près lors de la préparation de l'AG pour s'assurer que le Syndic a bien corrigé. C'est pas forcément gagné !

-----  
Par yapasdequoi

Au lieu de monter une usine à gaz de supputations, il serait préférable d'attendre les précisions sur la situation exacte.

Je réitère donc ma question :  
"Qu'entendez vous par "venir payer la somme" ?"

-----  
Par AGeorges

Question sans intérêt.

Tsp ne veut pas payer une charge qui ne lui incombe pas et le Syndic l'exige. La formule peut correspondre à 'venir' déposer un chèque.  
Comme je connais bien ce genre de situation, je donne un avis. Il ne s'agit pas de supputations.  
A Tsp à adapter selon ce qu'il connaît de sa situation.

-----  
Par yapasdequoi

Sans plus de précisions sur ce que demande le syndic, il n'y a rien à ajouter.

-----  
Par tsp

Bonjour à tous,

Je réponds dans l'ensemble puisque les questions se recourent.

Le début de l'histoire commence il y a 3 ans, en septembre 2019, pour une fuite d'eau sur tuyaux privatif, comme expertisé par le plombier du syndic et par les assurances respectives. Mon voisin a effectué les réparations en novembre 2019.

Il, avec l'aide d'un membre du conseil syndical, ont réussi à faire passer une facture de réparation privative en charge d'escalier en 2021 mais COVID oblige la validation des comptes n'a pu avoir lieu que lors de l'AG 2022. Facture validée à défaut par le syndic puisqu'ils ne possédaient pas les documents (changement de syndic entre 2020 et 2021).

Le pot au rose a été découvert en février dernier lors de la convocation d'AG 2022 avec les documents comptables joint aux convocations.

Dès la découverte, nous avons fourni l'ensemble des documents prouvant la tenue de travaux privatifs et non collectif (rapport d'intervention du plombier, rapport des assurances, constat de dégât des eaux), et donc 1 mois avant la tenue de l'AG pour correctif des comptes de charge individuels. Pour information, aucun travaux collectif n'a été déclaré et aucune demande de travaux sur les parties collectives par passage privatif n'a été demandé. De plus, c'est le plombier de notre voisin qui est intervenu sans mandat de la copropriété puisque réparation privative.

Le Syndic a mis 6 mois pour reconnaître son erreur.

En l'état, la facture d'un montant de 1650? a donc été réparti entre les 3 copropriétaires de l'escalier de notre bâtiment.

Nous avons demandé à réattribuer la charge au seul copropriétaire en cause, notre voisin responsable de la fuite. D'où l'idée de l'article 42 puisque nous ne réfutons pas la facture mais bien la répartition entre copropriétaire.

Aujourd'hui le Syndic nous demande tout de même de régler (grosso-modo puisque les appartements sont quasi-similaire)  $1650 / 3 = 550?$  par copropriétaire.

Je cite mot pour mot la réponse du syndic par mail :

"Les comptes avaient déjà été réparties, nous ne pouvions casser la répartition antérieures approuvées par l'assemblée.

Le vote des comptes 2022 avec la correction permettra donc de corriger le tir.

A noter que le crédit de la répartition viendra directement sur votre compte après l'AG de 2023 et en déduction de l'appel de fonds suivant."

Actuellement, nous avons reçu cette semaine un courrier de mise en demeure pour paiement des charges. J'ai appris en même temps que le syndic a mandaté un cabinet de recouvrement auprès de mon voisin du dessous (impacté indirectement puisque copropriétaire de l'escalier) pour récupérer la somme. Notre tour arrivera dans la semaine je pense...

-----  
Par yapasdequoi

Je comprends que vous refusez de payer le solde des charges après approbation des comptes par l'AG.

Vous n'avez pas ce droit.

La répartition que vous contestez n'est que le résultat de l'approbation des comptes !

Si les comptes de la copropriété ont été approuvés et SI vous aviez voté contre, l'article 42 vous aurait permis de les contester dans le délai de 2 mois.

Avez-vous fait cette démarche au tribunal avec un avocat ?

Sinon, le syndic est fondé à vous réclamer ce solde des charges.

Il a sans doute un problème de trésorerie puisque il persiste à réclamer alors qu'il prévoit de mettre à la prochaine AG une rectification de cette dépense privative payée à tort.

Le conseil syndical pourrait vous aider à calmer ses ardeurs et/ou à faire avancer la date de l'AG prochaine.

-----  
Par Nihilscio

D'où l'idée de l'article 42 puisque nous ne réfutons pas la facture mais bien la répartition entre copropriétaire.

Vous réfutez la facture puisque vous pensez qu'il s'agit d'une dépense privative et l'article 42 n'a rien à voir dans cette affaire.

L'assemblée a approuvé les comptes et donc admis que la dépense litigieuse était une dépense commune et non privative.

Vous ne pouvez plus contester le caractère commun de cette dépense mais vous pouvez contester la répartition qui doit être conforme au règlement de copropriété.

Une dépense commune répartie entre les trois copropriétaires d'un escalier ? J'en doute. Y a-t-il une grille de charges « escalier » dans votre règlement de copropriété ? La répartition devrait plutôt se faire entre tous les copropriétaires du bâtiment. A vérifier à la lecture du règlement de copropriété.

le syndic a mandaté un cabinet de recouvrement

Plutôt un commissaire de justice ?

Frais inutiles dont il faudra demander le rejet lors de l'approbation des comptes. Les frais de recouvrement préalables à la demande en justice sont à la charge du créancier, non du débiteur. La mise en demeure par courrier recommandé suffit. Une sommation délivrée par huissier ne sert à rien.

-----  
Par AGeorges

Bonjour tsp,

Du fait de vos précisions, je maintiens à peu près tout ce que j'ai dit dans mon précédent message.

Vous êtes obligé de payer les 550?, et cela sera régularisé lors des prochains comptes. Le Syndic n'est pas responsable du fait que les comptes aient été approuvés malgré l'erreur.

Par rapport à mon développement, votre Syndic n'a rien oublié, les délais sont juste dus à une conséquence usuelle de la COVID dans les retards des comptes.

Dans votre cas un peu spécifique, puisque seulement trois copropriétaires sont concernés (pour information, chez moi aussi le règlement de copropriété définit des charges par escalier), le Syndic aurait sans doute pu agir différemment, mais rien ne l'y oblige. Le problème est évidemment que pour pouvoir vous rembourser, il doit d'abord faire payer le coupable (disons que l'on oublie l'avance de trésorerie supposée être utile dans ce genre de cas).

Dans un cas comme celui-ci, une telle dépense ne devrait pas figurer dans le budget ordinaire. Elle serait donc exclue de l'approbation globale.

Il faudrait une résolution à part, qui approuverait (ou pas) la dépense, laquelle ne serait votée que par les copropriétaires concernés par ladite dépense. Et si urgence il y avait, et selon le montant, avec l'accord du Conseil Syndical, le Syndic pourrait avoir été autorisé à engager les travaux, mais cela resterait à confirmer après pour acceptation dans les mêmes conditions.

Cette mécanique est un peu lourde, mais elle respecte les droits et devoirs de chacun.

Malgré tout, je ne comprends toujours pas comment la facture de réparation des dégâts de l'escalier a pu ne pas être prise en charge par l'assurance du voisin coupable.

-----  
Par Nihilscio

Pour faire court.

L'assemblée générale a reconnu que la dépense était une dépense commune. Le délai de contestation est passé. Vous ne pouvez plus faire en sorte que la dépense soit mise à la charge d'un seul copropriétaire. De toute façon, une contestation vous aurait obligé à constituer avocat. Un peu compliqué.

Vous pouvez seulement contester auprès du syndic la répartition qui doit être conforme aux stipulations du règlement de copropriété.

-----  
Par tsp

Bonsoir à tous,

Merci pour votre aide et vos réponses.

Nous sommes obligé de payer une facture de réparation privative de notre voisin ? Incrédule situation en sachant qu'il a été remboursé par son assurance privée en 2019 (vérifié par notre assureur - il a fait bien fait valoir son assurance habitation puisqu'ils ont du payer le remplacement d'une partie de notre cuisine pour une valeur d'environ 2500?).

Vous réfutez la facture puisque vous pensez qu'il s'agit d'une dépense privative

Je ne le pense, nous en avons les preuves puisque l'expertise a été réalisé par les assureurs, 3 plombiers différents dont celui de la copropriété. De plus le syndic et le conseil syndical ne dispose d'aucune demande d'intervention sur la canalisation d'eau commune. L'intervention a eu lieu après le compteur d'eau privatif de notre voisin.

De plus lors du dédommagement suites aux dégâts causé par la fuite d'eau, c'est bien l'assurance de mon voisin qui a pris les réparations en charge de notre cuisine et non l'assurance de la copropriété - puisque privatif.

A ce titre, le syndic et le conseil syndical disposent bien des documents qui prouvent le caractère privatif. A ce titre, le plombier mandaté par le syndic a rendu un rapport d'intervention en septembre 2019 qui a été validé par les experts de nos assurances en octobre 2019.

Une dépense commune répartie entre les trois copropriétaires d'un escalier ? J'en doute. Y a-t-il une grille de charges « escalier » dans votre règlement de copropriété ? La répartition devrait plutôt se faire entre tous les copropriétaires du bâtiment.

Notre copropriété est composé d'un ensemble de petit bâtiment, subdivisé en cage d'escalier. Par exemple le bâtiment 1 de la copro regroupe 6 copropriétaires se partageant les charges dites d'escalier (entretien partie commune, électricité mais aussi entretien des canalisation communes) uniquement du bâtiment 1. Dans notre, nous sommes bien 3

copropriétaires sur la cage d'escalier.

Vous pouvez seulement contester auprès du syndic la répartition qui doit être conforme aux stipulations du règlement de copropriété.

J'ai vérifié dans le règlement de copropriété ce soir et il stipule que les charges communes ne peuvent inclure les réparations intérieures qui restent donc à la charge du propriétaire (travaux, réparation, entretien des canalisations privatives). En particulier l'intervention après les différents compteurs privatifs (gaz, élec et eau). Dans notre situation, les travaux ont bien eu lieu après le compteur d'eau privatif de notre voisin.

D'un côté : Le syndic est dans son droit d'appeler les sommes puisque validé lors de l'AG.

Mais d'un autre côté ils n'ont fait son travail puisqu'ils disposaient des documents prouvant la teneur de travaux privatifs.

Et ceux malgré nos relances et alertes 1 mois avant l'AG 2022.

Et qui va donc à l'encontre du règlement de copropriété.

Je me pose donc la question suivante : l'article 45-1 ne peut pas forcer le syndic à revoir sa copie ?

Encore merci d'aider un copropriétaire un peu perdu.

-----  
Par yapasdequoi

Comme déjà dit, les comptes approuvés vous sont opposables.

Vous pouviez contester dans les 2 mois via l'article 42 et vous ne l'avez pas fait.

C'est maintenant trop tard.

Et ce n'est pas "une facture privative" que le syndic vous réclame, mais le solde débiteur du compte de charges.

Selon la réponse de votre syndic, vous devriez obtenir un rectificatif lors de la prochaine AG sur l'exercice suivant, il serait déraisonnable d'engager d'ici là une procédure à l'issue aléatoire.

Mais personne ne vous interdit de consulter un avocat !

-----  
Par AGeorges

Bonjour tsp,

Je continue à soupçonner une anomalie déclarative quelque part.

Une fuite d'eau privative entraîne plusieurs actions :

1. Réparer ce qui fuit, ceci peut rester à la charge du copropriétaire concerné,
2. Réparer les dégâts causés par la fuite, ce qui est pris en charge par les assurances.
  - 2.1 Chez le même copro
  - 2.2 Dans les parties communes
  - 2.3 Chez d'autres copros

Disons que par "les assurances", j'entends que personne d'autre ne doit payer, pas plus la copropriété que les copropriétaires.

Dans votre cas, j'ai compris que la partie contestée était la 2.2. Le Syndic a fait faire les travaux dans l'escalier, il a payé l'entreprise/l'artisan qui a fait les travaux, et il a enregistré la dépense dans les comptes de la copropriété. Cette charge a donc été répartie par escalier, comme cela est précisé par votre RdC.

Q1 Est-ce exact ?

Normalement, le Syndic aurait dû déclarer un sinistre, via l'assurance de la Copropriété, leur envoyer la facture, et se faire rembourser par l'assurance du copropriétaire au titre de l'assurance RC obligatoire de ce dernier.

Q2 Que s'est-il vraiment passé ?

Notez bien qu'il s'agirait là d'une initiative du Syndic, dans le cadre de son devoir de gestion de la copropriété, afin de remettre l'escalier en état rapidement. Cependant, la facturation induite aurait été mal gérée, ce que vous avez démontré, d'où une correction prévue sur l'exercice suivant.

Q3 Est-ce exact ?

Comme c'est le cas chez moi, un Règlement de copropriété qui définit des bâtiments et des escaliers implique une gestion fine. Les travaux qui ne concernent qu'une seule de ces entités ne devraient pas être intégrés aux comptes

généraux pour être approuvés (ou pas) par des copropriétaires qui ne sont pas concernés. Cela imposerait donc une résolution spécifique à chaque fois, les seuls votants étant les lots du bâtiment ou de l'escalier.

En général, et à ma connaissance, beaucoup de Syndics ne savent pas gérer cela. (chez moi, et depuis longtemps, ce type de gestion est fait en contradiction avec le RdC !).

Comme il est dit dans la loi des copropriétés, le Syndicat ne peut pas obliger un ou des copropriétaires à payer ce qu'il ne doit pas. Mais, comme il a été dit, ceci ne peut se contester que devant un tribunal, dans des conditions précises.

A mon avis, vous avez la chance d'avoir un Syndic qui a reconnu son erreur et accepte de la corriger lors des comptes de la prochaine AG. Maintenant, si vous ne voulez pas payer et que le Syndicat n'a pas de réserve financière, le Syndic est en droit de déclencher la cavalerie pour que vous vous acquittiez d'une dette votée en AG.

Vous avez tout de même une certitude raisonnable d'être remboursé à la prochaine liquidation des comptes ...

-----  
Par Nihilscio

La facture litigieuse ne porterait-elle pas sur le remplacement d'une canalisation encastrée par une canalisation apparente ?

-----  
Par tsp

Bonjour à tous,

Et ce n'est pas "une facture privative " que le syndic vous réclame, mais le solde débiteur du compte de charges. C'est peut-être cet élément qui me trompe dans ma réflexion au final.

AGeorges, point par point :

Q1 : Non, nous sommes dans le cas du 1 - tuyau qui fuit qui appartient au voisin (tuyau de cuivre après le compteur d'eau individuel, qui sert à la distribution de son appartement).

Et dans le cas 2.3 puisque la fuite d'eau à impacter une partie ma cuisine.

A aucun moment les parties communes n'ont été impacté.

Le syndic n'a jamais mandaté de réparateur. Ils ont juste fait intervenir un plombier pour déterminer la fuite. Qui a déterminer comme les assureurs à une fuite privative.

L'action du syndic s'arrête ici.

Q2 : A la découverte et à l'expertise, mon voisin a contacté son assurance. Constat de dégât des eaux. Son assurances est venu nous rembourser 2500? de cuisine. C'est comme ça que je sais qu'il y a eu prise en charge par son assurance habitation.

Le syndic n'a jamais pris en charge la facture puisque privatif.

Puisque les parties communes n'ont jamais été touché, aucune autre assurance n'a été déclenché.

Q3 : Notre voisin a tenté de faire passer la facture de réparation de son appartement.

Puisque changement de syndic en 2021 (rachat par Citya), ils n'ont pas suivi toute l'affaire et on suivi l'avis d'un membre du conseil syndical, de mèche avec notre voisin.

D'où ma recherche de solution puisque cela relève d'une erreur d'appréciation du syndic.

On va tenter de trouver un terrain amiable. La prochaine AG étant normalement dans 4 voir 5 mois.

-----  
Par yapasdequoi

"A aucun moment les parties communes n'ont été impacté.

Le syndic n'a jamais mandaté de réparateur. Ils ont juste fait intervenir un plombier pour déterminer la fuite."

La facture litigieuse c'est pour la recherche de fuite ?

-----  
Par Nihilscio

Pourriez-vous répondre à ma question : la facture litigieuse ne porterait-elle pas sur le remplacement d'une canalisation encastrée par une canalisation apparente ?

-----  
Par yapasdequoi

"la facture d'un montant de 1650?"

C'est beaucoup pour une recherche de fuite !

Veillez préciser exactement à quoi correspond cette facture litigieuse ?

-----  
Par tsp

Bonjour,

La facture litigieuse c'est pour la recherche de fuite ?

Non, c'est bien la facture du plombier de notre voisin pour réparer la fuite.

Ce n'est pas une facture de recherche de fuite d'eau.

Désolé , Nihilscio j'ai zappé votre question.

la facture litigieuse ne porterait-elle pas sur le remplacement d'une canalisation encastrée par une canalisation apparente ?

Oui c'est ça : remplacement d'un tuyau d'eau froide qui distribuait une cuisine, qui était encastré, qui a été remplacé par des tuyaux apparents.

Mais c'est de la canalisation privative puisque remplacer au cul de sa chaudière et donc après le compteur d'eau individuel.

Pour réparer il existait deux solutions :

- Exploder le sol entre les deux appartements. Cette solution, a été mise de côté. Trop de travaux et un coût trop élevé.
- Remettre en apparent des tuyaux de distributions de l'appartement de notre voisin. Chose qui a été réalisé.

Tous les travaux ont eu lieu après son compteur d'eau. Donc selon le règlement de copro (et la loi), c'est bien du privatif.

-----  
Par yapasdequoi

En êtes vous bien certain ?

Une canalisation encastrée est dans certains cas considérée comme partie commune !

Et même la mise en apparent peut être considérée comme "recherche de fuite" puisque ceci évite de tout détruire.

Et c'est donc bien une charge commune dans ce cas ...

-----  
Par tsp

En êtes vous bien certain ?

Une canalisation encastrée est dans certains cas considérée comme partie commune !

Et même la mise en apparent peut être considérée comme "recherche de fuite" puisque ceci évite de tout détruire.

Et c'est donc bien une charge commune dans ce cas ...

Oui, j'ai eu le cas avec mon chauffage il y a plusieurs années.

Mon voisin du dessous aussi. Tuyaux après le compteur d'eau = privatif.

Et dans mon cas, le passage en apparent a été obligé et pris en charge par mon assurance (puisque ça a causé un dégât des eau chez moi voisin du dessous à l'époque et pris en charge par les assurances.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a des jurisprudences selon lesquelles une canalisation encastrée dans le gros ?uvre partie commune est aussi partie commune.

Arrêt de la cour d'appel de Paris du 16 mars 2011, non accessible par legifrance : une canalisation encastrée dans une dalle partie commune, qui ne peut être atteinte que par des dégradations du gros ?uvre du plancher est de ce fait partie commune.

Arrêt de la cour de cassation dans le même sens du 1er juillet 2003, n° 01-03.430.

Cela explique pourquoi le syndic a accepté de considérer la dépense comme commune. Cela n'a apparemment pas soulevé d'objection lors de la vérification des comptes par le conseil syndical et cela a été entériné par l'assemblée générale. Les comptes ayant été approuvés et non contestés dans le délai requis, ils ne sont plus contestables.

-----  
Par yapasdequoi

Le décompte de charges a été approuvé en AG lors de l'approbation des comptes de l'exercice, il n'est donc pas possible de le contester maintenant. Vous êtes redevable de votre quote-part, quelle qu'en soit l'origine.