Travaux copropriété

Par prescillia

Bonjour à tous, depuis les année 90 ma grand mère est propriétaire d'une maison qui fait partie d'une copropriété dont l'adresse n'est pas la même que celle de son domicile.

Celà fait plusieurs fois que le syndic lui envoie des facture avec des montant à payer pour diverses choses, alors que rien n'est jamais fais même au niveau de l'entretien exterieur.

Depuis l'année derniere ma grand mère s'est rendu compte que de l'eau coulait dans une de ses chambres et que celà venait du mur. Le coté exterieur de ce mur donne sur la façade de sa voisine.

Ma grand mère a fait tout le nécessaire auprés de son assurance, ils ont fait venir un expert qui a constaté que le mur était imbibé d'eau, il a pris des photos et on les a envoyé au syndic et a l'assurance.

Depuis toujours rien le mur reste dans le même état. Avant cet été il y a eu un effondrement chez les autres propriétaires et ils ont dû être évacué.

Ma grand mère n'est ni concerné par l'éffondrement ni par l'évacuation. Il y a deux mois elle a de nouveau reçu une facture a payer (les motant sont toujours de plus de 200euros) et aujourd'hui elle a reçu une facture d'un montant de plus de 1000euros a payé pour les travaux de cet effondrement, ma mère a appelé le syndic et il ont dit que ma grand mère recevrait une autre facture de quasiement le même montant et que plus ca traine plus les travaux seront retarder.

Ce que je voudrais savoir c'est est ce qu'elle est vraiment obligé de payer en sachant tout ceci ? la facure des 1000 et quelques euros a été envoyé un lettre simpe et non en RAR comme les autres habituellement.

On est pas une famille riche ni même dans la classe moyenne donc on peut pas l'aider coté argent.

Est ce que quelqu'un peut m'aiguillé si il y a un moyen juridique pour elle de pas payer cette somme ? En vous remerciant par avance.

Bonne soirée à tous.

Cordialement

PS: Pardon pour ce long message mais j'ai voulu donné le plus de détail possible

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a apparemment quelques confusions sur l'objet des "factures" que reçoit votre grand mère.

Selon la loi sur les copropriétés, le syndic fait des appels de fonds (pas des factures), lesquels sont issus d'un vote en AG de copropriété.
Soit du budget prévisionnel pour l'entretien général, soit des travaux d'amélioration ou de réparation.

Il faudrait commencer par relire les PV des dernières AG pour savoir ce qui a été voté.

La réparation des fissures ayant causé les infiltrations concerne-t-elle des parties communes ou des parties privatives ? La réponse est dans le règlement de copropriété.

Si ce mur commun doit être réparé, chaque copropriétaire doit payer en fonction de ses tantièmes de propriété.

Le seul moyen pour votre grand mère d'y échapper est de vendre son lot de copropriété et de prendre un logement en location. Ce type de travaux n'est pas à la charge d'un locataire.

Par AGeorges

Bonsoir Prescillia,

Bonjour à tous, depuis les année 90 ma grand mère est propriétaire d'une maison qui fait partie d'une copropriété dont l'adresse n'est pas la même que celle de son domicile.

Il s'agit donc d'une copropriété horizontale. Dans ce type de structure, les copropriétaires ne possèdent que leur maison, mais pas le terrain. En fait TOUS les terrains sont des parties communes, avec la voirie, l'éclairage, les équipements, les tuyaux, etc.
C'est pour cela que les charges sont souvent élevées. La loi de base est toujours la 65-557 ...

Depuis l'année dernière ma grand mère s'est rendu compte que de l'eau coulait dans une de ses chambres et que cela venait du mur. Le coté extérieur de ce mur donne sur la façade de sa voisine.

Ma grand mère a fait tout le nécessaire auprés de son assurance, ils ont fait venir un expert qui a constaté que le mur était imbibé d'eau, il a pris des photos et on les a envoyé au syndic et a l'assurance.

Depuis toujours rien le mur reste dans le même état.
Votre grand-mère doit relancer son assurance. Le problème peut, par exemple, venir d'une gouttière cassée du voisin avec l'eau qui se déverse sur le mur de votre GM. Mal étanchéisé, ce dernier absorbe l'eau.
Mais s'il s'agit bien de dégâts causés par le voisin, le rapport de l'expert aurait dû permettre de lancer les travaux de remise en état sans que cela ne coûte rien à votre GM, sauf du temps pour s'en occuper. Et si le mur de votre GM est recouvert d'enduit hydrofuge, la gouttière du voisin pourra continuer à couler.
Parfois, il peut cependant arriver que l'assurance demande que la CAUSE du sinistre soit réparée AVANT d'en faire réparer les EFFETS.

Avant cet été il y a eu un effondrement chez les autres propriétaires et ils ont dû être évacué.
Ma grand mère n'est ni concerné par l'effondrement ni par l'évacuation. Il y a deux mois elle a de nouveau reçu une facture a payer (les montant sont toujours de plus de 200euros) et aujourd'hui elle a reçu une facture d'un montant de plus de 1000euros a payé pour les travaux de cet effondrement, ma mère a appelé le syndic et il ont dit que ma grand mère recevrait une autre facture de quasiment le même montant et que plus ca traine plus les travaux seront retarder.

Ah, là ça se complique un peu.
Pour l'instant je ne sais pas si cet effondrement a à voir avec le dégât des eaux dont vous parliez juste avant. Les "propriétaires" sont-ils ceux dont le toit fuit chez votre GM ou pas ?

De façon générale, TOUT le terrain appartient à la Copropriété, et son entretien AUSSI. Donc, hélas, votre GM est concernée.

Par contre, s'il y a eu un effondrement, de quelle nature est-il ? En principe, quand un promoteur construit sur un terrain, il doit vérifier avant s'il n'y a pas des tunnels de mine, des galeries de taupes (des grosses) ou autres. Tout cela pour assurer que le poids des maisons construites ne va pas provoquer des désastres. Par contre, je ne connais pas la prescription sur cet aspect.