Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Panne vmc en copropriété

Par Jocegui

Bonjour,
Suite a une panne de vmc 2 appartements sur 8 sont sinistres. Sans autres formalités le syndic veux faire supporter les frais de remise en état par les 8 copropriétaires. Ayant signalé notre désaccord le syndic organise une expertise dont il veut nous faire supporter les frais. Est-ce bien normal ?
Merci de votre réponse.
Guy xxxxxxxxxxxxxxx
C'est une vmc collective installée dans les combles. L'entretien annuel à été réalisé le 28 août 23. Les réclamations des 2 appartements sinistres ont été signalées le 18 décembre pour des moisissures. Notre désaccord concerne les frais de remise état des appartements sinistres. Nous sommes tout à fait d'accord pour supporter les frais de remise en état de la vmc.

Par yapasdequoi

Bonjour,
On ne peut pas répondre sérieusement avec aussi peu d'informations.

Est-ce une VMC collective ou individuelle ?
Quelle est la cause de la panne de la VMC ?
En quoi consiste exactement les "sinistres" ?
Le syndic veut faire payer la remise en état de quoi ? de la VMC ? des appartements ?
Et quel est l'objet de cette expertise ?

Il doit y avoir un ou des assureurs impliqués.... Ils couvrent quoi ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La répartition des charges est fixée dans le règlement de copropriété. Soit il y a des charges spéciales pour la VMC et il faut appliquer les tantièmes correspondant, soit il n'y en a pas et il faut appliquer les tantièmes généraux ou propres au bâtiment.

Idem pour les frais d'expertise sous réserve que le syndic estime une expertise justifié. S'il refuse, l'expertise est aux frais du demandeur.

Si les appartements sont sinistrés, il doit avoir été fait une déclaration de sinistre ? Avec quelles conséquences ?

Par Jocegui

Merci de votre réponse, je vous donne quelques précisions.
C'est une vmc collective installée dans les combles. L'entretient annuel a été fait le 28 août 23.Les sinistres pour moisissures on été signalées au syndic le 18 décembre. Ce sont les frais de remise en état des 2 appartements sinistres que le syndic veux faire supporter aux copropriétaires. Pour la remise en état de la vmc la répartition des frais est normale. L'expertise demandée

par le syndic serait pour déterminer les dégâts provoqués
par la défaillance de la vmc. L'expertise ne devrait telle pas aussi établir un degrés de responsabilité des occupants des appartements sinistres. Seulement 2 sur 8 sont sinistres ?
L'assurance du syndic et de la copropriété ne fonctionnerait pas car se n'est pas un dégât des eaux?
Merci de votre attention.

Par Nihilscio

L'assurance de la copropriété couvre la responsabilité civile du syndicat. S'il y a un lien de causalité entre la panne de la VMC et les dégâts dans les appartements, elle devrait financer la réparation des dégâts. Dans le cas contraire, le syndicat n'est pas responsable et ni lui ni son assurance n'ont à indemniser les copropriétaires concernés, encore moins l'assurance du syndic.

Je suppose que l'expert qui est intervenu est celui de l'assurance de la copropriété. Il devrait se prononcer sur les causes du sinistre et donc sur la responsabilité du syndicat.

Je suis assez sceptique sur les deux sinistres. Une panne de VMC peut être en partie une cause d'apparition de moisissures mais je doute qu'il y ait des dégâts considérables. Les moisissures se nettoient le plus souvent facilement avec un peu d'eau de javel.

Par yapasdequoi

La remise en état des logements est privative et à la charge exclusive de leurs propriétaires respectifs.
Ils sont assurés non?

Et si leur assureur refuse d'indemniser ils devront demander au tribunal de l'imputer aux responsables s'il y en a.

En attendant le syndic dépasse son rôle IL ne peut ni indemniser les copropriétaires victimes ni imputer les travaux sans vote en AG.

Vous pouvez aussi refuser de payer une expertise qui ne servira à rien si l'expert n'est pas nommé par le juge ou par l'assureur qui prend en charge le sinistre.