



SYNDIC COPROPRIETE

Par bene64

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement qui est mis à la location. L'agence m'a prevenu de l'apparition de moisissures sur les murs.

J'ai donc fait une déclaration à mon assurance qui a mandaté le passage d'une entreprise pour trouver la cause. Celle ci a pointé la présence de pont thermique en façade, possiblement en lien avec d'éventuelles infiltrations, et un souci d'aération et donc de condensation.

J'ai également signalé le problème à mon syndic. Celui-ci a envoyé sur place un architecte. Je reçois aujourd'hui le dossier de l'architecte (qui ne pense qu'il ne s'agit là que de condensation) et ... la facture ! 800 euros. Sauf que je n'étais pas au courant de ce montant !

Est-ce qu'ils peuvent me faire payer ce montant sans m'avoir consulté au préalable ou envoyé un devis ?!

je vous remercie.

Par AGeorges

Bonsoir,

Le principe global est assez simple.

Toute personne qui vit et respire dans un appartement génère de l'humidité. Dans la mesure où l'appartement est correctement isolé, tous les murs extérieurs ont la même température (relevée à l'intérieur, sur le mur). Par ailleurs, la plupart des appartements sont équipés de divers systèmes de ventilation. La VMC en est un, de même que les bouches d'aération ou les ventilateurs muraux qui peuvent leur être associés.

Lorsqu'il y a un mur, ou une partie de mur en défaut d'isolation, ou un 'trou' qui crée un pont thermique, cette partie du mur est plus froide et ce froid condense l'humidité intérieure et peut se transformer en moisissure et dégradations diverses.

Dans votre cas, ce qu'il est possible de dire :

- Assurez-vous auprès de vos locataires qu'ils aèrent régulièrement votre logement et que les 'grilles' d'aération n'ont pas été bouchées.
 - Cependant, vous ne pouvez pas demander à vos locataires de ne pas respirer à la maison, donc s'il y a un vrai mur froid, l'aération ne suffira pas.
 - Vous pouvez encore avoir des défauts d'étanchéité du toit avec des infiltrations d'eau de pluie qui ajoutent à l'humidité de la respiration des habitants,
 - Vous indiquez que votre assurance a envoyé une 'entreprise'. Ce n'est pas approprié. Il faut demander une "expertise". Ceci fera foi, et l'architecte mandaté par le Syndic, qui n'est pas un spécialiste de l'isolation au même titre qu'un expert, ne pourra tirer des conclusions inverses.
 - Une fois muni de votre expertise, envoyez une LR/AR au Syndic pour lui demander d'agir. Depuis 2017, les copropriétés ont obligation de mettre leurs constructions aux normes des réglementations thermiques.
 - Il existe de petits dispositifs pas trop onéreux pour tester la température d'un mur réputé froid. La démonstration n'est donc pas trop complexe. Ceci se fait par comparaison.
- Il existe aussi des caméras thermiques qui repèrent les ponts thermiques (point rouge dans une image bleue)...
- Au plan technique, tout ce qui a été 'envisagé' par l'intervenant envoyé par votre assurance est donc vérifiable.

Si vous avez accès au document 'rapport' de l'architecte, ce serait intéressant d'en connaître les conclusions détaillées.

Visiblement, votre Syndic n'a pas crû les conclusions de votre assurance. Ceci ne lui permet pas de mandater l'architecte de la Copropriété (disons plutôt SON architecte, personne à qui il donne du travail et qui lui est bien 'dévouée' [expérience personnelle]) pour vérifier l'expertise de votre assurance et encore moins de vous envoyer la

facture d'une intervention que vous n'avez pas demandée.

Surveillez vos charges et ne payez pas cette facture d'architecte. SVP, faites confirmer avec un autre avis.

Par bene64

Bonjour Monsieur,

Tout d'abord, un grand merci pour votre réponse.

Elle va exactement dans le sens de l'assistance juridique (me de travail) que j'ai pu contacter rapidement vendredi soir.

Elle me conseillait également d'envoyer un courrier recommandé à l'assurance de la copropriété pour les avertir de la situation.

Car le syndic refuse toujours cette démarche.

Je vais également recontacter mon assurance pour essayer de faire en sorte qu'un "expert" se rende bien sur les lieux, comme vous le précisez.

Cela ne réconcilie par avec les syndics !

Bon we

Par AGeorges

Bonjour,

Pour tempérer un peu les choses, il est possible de dire que le Syndic défend les intérêts de la communauté en essayant d'éviter de lui faire prendre en charge des défauts d'origine privée.

Mais bien sûr, il y va aussi de son intérêt, puisque si votre immeuble n'a toujours pas été isolé proprement depuis 2017, c'est que le Syndic n'a pas fait ce qui était exigé de lui par la loi : Proposer un plan pluri-annuel de travaux, mettre votre résidence aux normes des Réglementations Techniques, proposer des résolutions en AG et TRAVAILLER sur le sujet.

Trop de Syndics accumulent les résidences pour gagner plus de forfaits et jouent sur les économies d'échelle pour en faire le moins possible. Après, tout traîne. Les exemples sont foison, il suffit de lire les abus de l'ARC ...

Il faut espérer que le Code de la Copropriété, annoncé par la loi ELAN, soit enfin publié, avec de vrais moyens d'action contre les mauvais Syndics qui pourrissent leur monde professionnel. Heureusement, ils ne sont pas tous comme ça.