Image not found or type unknown

Remboursement des frais de copropriété

publié le **19/06/2016**, vu **3432 fois**, Auteur : Emmanuel Charbit, Avocat

Vous êtes propriétaire d'un appartement en Israël et découvrez jour après jour les aléas et tracas des relations face aux autres résidents de l'immeuble et au syndic qui traînent des pieds et tardent toujours à voter et entamer les réfections et réparations nécessaires.

Vous êtes propriétaire d'un appartement en Israël et découvrez jour après jour les aléas et tracas des relations face aux autres résidents de l'immeuble et au syndic qui traînent des pieds et tardent toujours à voter et entamer les réfections et réparations nécessaires dans l'immeuble que peuvent être des fuites venant du toit, de la plomberie défaillante ou un ascenseur qui ne marche pas.

Vous vous posez la question à juste de titre de savoir si étant propriétaire vous pouvez vous même faire réparer ce qui doit l'être et si vous pourrez récupérer par la suite l'argent dépensé ?

Le syndic de l'immeuble est titulaire au nom de tous les propriétaires pour l'entretien, la réparation et la gestion de la copropriété.

D'ailleurs, la loi sur les biens immobiliers a prévu que « un propriétaire est en droit d'exiger du syndic que soit réalisé toute réparation au sein de la copropriété ou des parties communes, dont la non réalisation pourrait porter atteinte à son appartement ou à sa valeur ».

La vraie question est donc de savoir si le syndic ne répondant pas à vos demandes, les reparations que vous avez éffectué pour le bien de l'immeuble, vous seront-elles remboursées.

Il faut savoir que le droit au remboursement par les autres propriétaires n'est pas automatique et ne va pas de soi.

Au vu du contentieux nombreux en la matière, la jurisprudence a fixé 4 grandes conditions cumulatives pour que vous soyez en droit au remboursement:

- La réparation à effectuer touche les parties communes;
- La réparation est urgente;
- La réparation effectuée est appropriée;
- La réparation a été effectuée à un prix raisonnable

Ainsi une réparation effectuée n'exigeant pas l'urgence ou à un prix élevé ne permettra pas au propriétaire ayant engagé les frais un remboursement total de la part du syndic.

La jurisprudence utilise également plusieurs marqueurs pour évaluer la réalisation des 4 conditions énoncées précedement:

- le montant estimé de la réparation et, était-il possible d'avoir recours à une reparation partielle;

- la gravité du défaut à corriger et l'urgence de la réparation;
- si aucun dommage n'a encore été causé, il faut raisonnablement évalué que le défaut endommagerait véritablement l'appartement dans le futur;
- les mesures prises par le syndic pour réparer le défaut et le traitement de la demande effectuée par les propriétaires;
- les raisons pour lesquelles le défaut n'a pas été traité;
- le temps laissé au syndic pour régler le problème;
- la date à laquelle a été traitée le problème précédement si celui-ci revient ou est récurent.

Il existe d'autres considérations à prendre en compte avant de se lancer seul dans ce type de travaux et de réparation. En effet, un des points centraux dans ce genre de prise en charge est la garantie qui vous sera fournie par le réparateur.

Cela signifie que lorsque vous vous tournez vers un professionnel afin de traiter la perméabilité du toit, la garantie qu'il va vous donner à la fin du travail l'est pour une durée prédéfinie mais est également conditionnée au non recours à un autre professionnel pendant la durée de la dite garantie.

Le recours à un professional pendant une durée de garantie délivrée par un autre professional annule la garantie existante et entraîne des frais supplémentaires.

La jurisprudence a également fixé que dans le cas où le syndic ne remplie pas ses obligations, il est parfois préferable de se tourner vers le tribunal afin d'obliger le syndic à répondre à ses obligation et à réaliser les travaux nécessaires. Bien évidement, le recours à la justice augmente le temps de traitement car rien n'est automatique, mais pourra vous éviter de vous retrouver dans une situation où vous ne pourrez pas vous voir rembourser de frais que vous aurez engagé au nom des copropriétaires et pour le bien de tous.

Ce document ne constitue pas une consultation juridique et ne remplace pas un conseil juridique et/ou fiscal spécifique. Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions juridiques. Notre cabinet est spécialisé en droit immobilier, des successions, en création et gestion de sociétés et en matière de propriété intellectuelle.

-

Emmanuel Charbit, Advocate
Admitted to practice in France and Israel
Weizman St. 4
Asia House, 4th floor
Tel Aviv 6423904
Tel: +972 73 21 60 167
Cel: +972 54 22 89 869
Fax: +972 73 21 60 100
Email: emmanuel@charbitlaw.com ou emmanuel@anc-law.co.il
Web: www.charbitlaw.com
Blog: Legavox
Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés