



facturation syndic tvx sur mes parties privatives sans m'avertir

Par **phenomene30**, le **07/12/2020 à 17:52**

Bjr, mon locat avant de partir s'est rendu compte d'une mini fuite d'eau dans la sdb (plainthe humide/lino noirci). Stressé d'une perte de caution, il a sans me prévenir demandé directement au syndic de faire intervenir une sté arguant la possibilité que la fuite vienne des parties communes. Le syndic a sollicité une entreprise (07/18) pour intervenir dans l'appart sans m'en avertir ni par oral ni par écrit et me l'a facturé une 1ere fois en exercice N, 6 mois après la réparation et le départ du locataire puis abandonné après mail de ma part (02/19).

La même agence me l'a de nouveau facturé 18 mois après la réparation dans l'exercice N+1. Après une 2eme réclamation j'ai eu une réponse sybiline en mail ("on vous l'a retiré") non suivie d'effets (2 relances successives de la comptabilité malgré un nouvel appel pour les prévenir). Je vais lui écrire en AR avant procédure ctx.

Quel texte/ jurisprudence est applicable dans ce cas ? merci de votre aide

Par **youris**, le **07/12/2020 à 18:18**

bonjour,

pour savoir à qui incombe la fuite, il faudrait savoir si elle provient d'un ouvrage partie commune ou partie privative.

le syndic a une obligation d'intervenir, en cas d'urgence, c'est ce qu'il a sans connaître l'origine de la fuite.

le syndic aurait pu vous prévenir, mais il a sans doute pensé que votre locataire vous avait informé de la fuite.

pour répondre, il faut savoir d'ou provient la fuite, partie commune ou partie privative.

avec la nouvelle convention IRSI, le syndic n'intervient plus pour la recherche de fuite.

salutations

Par **phenomene30**, le **07/12/2020 à 19:13**

merci pour votre réponse . La fuite était privative : mauvais serrage du robinet d'arrivée d'eau de machine à laver le linge. L'entreprise n'a même pas cherché réellement d'où venait la fuite et a mis 5 cm de joint sur le bord de baignoire considérant que de l'eau s'écoulant du rebord en facturant 130€ au syndic. Aucune présence d'eau dans aucune des parties communes qui d'ailleurs n'ont même pas été visitées : l'entreprise s'est rendue directement chez le locataire.

A noter que c'est le président du CS qui a demandé des explications au syndic sur cette facture refusant de la considérer comme facture de copropriété en 2020. (

Par **youris**, le **07/12/2020 à 21:03**

donc cette facture est à la charge de votre locataire puisque cela fait partie de l'entretien et des menues réparations.

cela ne concerne ni le bailleur, ni la copropriété.

Par **oyster**, le **08/12/2020 à 07:55**

Bonjour,

Il appartenait au locataire de contacter son assurance habitation pour faire effectuer une recherche de fuite .