



litige de copropriété - travaux

Par **jeanphi13tr**, le **04/01/2019** à **12:40**

Bonjour,

Je possède un lot dans une copropriété de 4 lots. Le syndic bénévole est un des copropriétaires.

Nous avons eu un 1er dégat des eaux début 2016: infiltration par la toiture et le terrasse à usage exclusif du lot au dernier étage. Ce dégat à soulever 2 questions.

Premièrement, sur un document donné lors de l'achat "copropriété: état descriptif de division, état de répartition des charges" est notée que la terrasse est à usage exclusif du lot du dernier étage mais il y a aussi un tableau de répartition des charges qui ajoute que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (toiture et étanchéité de la terrasse) revient à 100% à ce dernier lot. Mais au moment de payer ces travaux en décembre 2017, nous avons cru la bonne fois du propriétaire de ce lot qui nous a dit s'être renseigné chez le notaire et que la terrasse faisant partie du bati de l'immeuble, il fallait diviser les charges selon la quote-part de chacun. Nous avons uniquement laissé à sa charge le recouvrement superficiel (carrelage décoratif) de la terrasse, le reste a été divisé au 1000ème. Etant donné que ce problème est de nouveau en train de se poser, suite à une récidence de dégat sur la toiture. Je souhaiterais savoir ce qu'il en est réellement et si je peux contester.

Deuxièmement, les infiltrations d'eaux ont causé des dégats chez moi dès le début 2016. Une partie de mon appartement a été inutilisable. Le syndic a mis beaucoup de temps à organiser les travaux malgré des relances de ma part (courrier recommandé de mise en demeure, citation d'un article de loi obligeant le syndic à réaliser les travaux en urgence en cas de dégats me privant d'usage). Comme précisé plus haut, les travaux ont eu lieu en décembre 2017. J'ai eu ensuite la visite de l'expert de mon assurance en 2018 qui a évalué les travaux qui ont été pris en charge par mon assurance. Mais il a aussi évalué à plus de 8000€ ma perte d'usufruit sur la période. Mon assurance ne prenant pas en charge ce montant, à fait un recours auprès de l'assurance "pacifica" de la copropriété qui les a renvoyé vers un organisme "spécifica". Pensez-vous que j'aurais gain de cause et sinon puis-je me retourner vers la copropriété pour ce dédommagement ?

Dernièrement, le propriétaire du dernier lot a eu des infiltrations d'eau dans son appartement par une autre toiture qui n'a pas encore été réparée. Lors d'une AG en 2018 nous avons refusé majoritairement les travaux de cette toiture pour donner priorité aux autres réparations en cours (cage d'escalier, etc...). Nous avons proposé de remplacer les quelques tuiles cassées ou déplacées en attendant de revoter ces travaux de plus grande envergure en 2019. Ce propriétaire mécontent a écrit un courrier au syndic citant le même article de loi que

j'avais évoqué dans mon cas pour l'obliger à faire les travaux en urgence. Il a demandé à un huissier de constater les dégâts et demande à la copropriété de lui rembourser les frais de justice et la perte de loyer de son appartement jusqu'à exécution des travaux. Est-ce que les copropriétaires peuvent être impactés ou comme dans mon cas il va devoir passer par l'assurance ? Le syndic, sans nous consulter, a donné 30% d'acompte à une entreprise pour la réalisation des travaux. Il me demande de verser environ 2000€ (appel de fonds sans courrier recommandé officiel). Je me demande d'une part s'il n'y a pas un moyen de ralentir les opérations pour attendre d'avoir les fonds, d'autre part si je ne peux pas justifier qu'à ce jour la copropriété me doit 8000€ non payés elle ne peut pas m'en demander 2000€.

Merci par avance de m'aider à y voir plus clair dans les démarches que je pourrais entreprendre.