



## Negligeance du gestionnaire + Syndicat refuse payer facture +

Par nikaia, le 21/09/2017 à 17:49

Bonjour

Le gestionnaire de l'immeuble ou j'ai un appartement, paye ma facture pour des travaux de remise en etat de ma salle de bains, (remplacement de carrage pour 962 euro) ou 2 grand trous avait ete creuse', pour la reparation de tujeaux d'eaux sales de la copropriete, a cause d'une fuite.

L'assurance du syndicat avait donne' son feu vert apres la visite de leur inspecteur pour la reparation dont l'estimation etait superieure au prix facture'.

Le gestionnaire me paye Mars 2014.

Le gestionnaire n'avait pas informe' le syndicat sur l'existence de ma facture, ni mis cette facture dans leur ordre du jour, pour l'assemblee de Juin 2014

A l'assemblee de Juin 2015 le gestionnaire continu a ne pas inclure ma facture dans l'ordre du jour, ou de soumettre copie au syndicat, mais informe un syndic de son existence.

N'ayant pa vu cette facture (pourtant acceptee par l'assurance) ce syndic refuse de donner son OK, m'offre 50 % du montant, que je refuse et propose d'en parler a la prochaine assemblee.

A l'assemblee du 2016 (a la quelle je n'etats pas present) le syndycat refuse d'accepter ma facture ecrivant que j'avais fait executer ces travaux sans communiquer de devis.

Le gestionnaire me debite le meme montant en 2016, qu'il m'avait paye' en 2014.

Questions: compte tenu que

1) le gestionnaire m'avait confirme'que ma facture serait payee par l'assurance pourquoi donc mettre en cause le syndicat?

2) le gestionnaire a manque' de presenter ma facture au syndycat en aux moins 2 occasions: s'agit il d'un cas de grave negligeance qui justifie une demande de compensation, compte tenu aussi

qu'ils ont mis 2 mois! pour me remettre une copie du document de l'assurance que j'avais demandee en 2017?

3) Puisque la loi francaise dit que le frais de travaux de copropriete' doivent etre rembourses' est ce qu'il y a ici un abus de pouvoir de la part du Syndycat, ne voulant me rembourser rien du tout?

Quelle chances aurais d'annuler le debit du gestionnaire?

4) Puis je demander une indemnité pour manque de jouissance pendant les travaux de réparation, pour dégradation de ma salle de bains, ( car on n'ai pas pu trouver du carrelage d'origine malgré de longues recherches), perte d'argent car je n'e pouvais pas louer mon appartement aux touristes pendant environs 2 semaines.... prévu par la loi 24? et quelle chances aurais je d'être remboursé? Mon estimation totale serait inférieure au 4000€ pour une conciliation auprès du Juge de proximité

Merci de vos conseils

Par **youris**, le **21/09/2017 à 18:09**

Bonjour,  
Pourquoi ne pas avoir contesté l'A.G. de 2016 qui a refusé le paiement de votre facture ?  
Si vous allez devant un tribunal, le juge rejettera votre demande hors délai et je pense que votre syndic le sait.  
Salutations

Par **santaklaus**, le **22/09/2017 à 06:55**

Bonjour,

Je ne comprend pas.  
Si l'assurance du syndicat a donné son feu vert pour paiement de la somme de 962 €, c'est qu'elle prend en charge ce sinistre?  
cette somme est versée par la compagnie d'assurance au syndic.  
Cette somme n'est pas réglé par le SDC. Pourquoi porter cette facture à l'ordre jour ? Que vient faire le SDC dans cette affaire ?  
Quelque chose m'échappe dans votre histoire.  
SK

Par **nikaia**, le **22/09/2017 à 09:44**

Merci de votre intervention. Pour moi cette affaire était clos en 2014, quand j'ai reçu le paiement de ma facture, pourquoi donc le syndicat se mêle après 18 mois du paiement de l'assurance?  
Maintenant le gestionnaire me dit que cette affaire est clos, comme il me semble avoir compris du modérateur.  
Est ce que la loi me permet de la rouvrir avec le syndicat pour disputer la restitution de l'argent et présenter tout ça au juge?  
De plus, le Gestionnaire ne serait il pas responsable à cause de sa négligence?

Par **santaklaus**, le **22/09/2017 à 10:21**

Re

Avez vous un courrier de la compagnie d'assurance acceptant de vous indemniser ? Existe il une franchise à la charge du SDC ?  
SK

Par **janus2fr**, le **22/09/2017 à 10:59**

Bonjour,  
Je ne comprends pas non plus...  
Qui est ce "gestionnaire" dont vous parlez ?

Par **nikaia**, le **22/09/2017 à 12:24**

en reponse a Santaclaus:

J'ai un mail de l'assurance en 2014 disant qu'ils avaient commis un erreur et qu'il ont une franchise en DDE, que la somme du sinistre est de 1402 euro e que l'expert avait evalue' 994 euro, mais qu'ils reglent quand meme 245 euro pour la recherche de la fuite et disent que le dossier est clos..  
Donc un manque de 163 € sur l'evaluation, tandis que la facture etait de 962€ pour la partie de boulot que j'ai fait faire avec une societe' de mon choix.  
Copie de ce mail de l'assurance je l'ai recue seulement en September 2017

En reponse a Janus2fr

Gestionnaire soit la compagnie qui fait la gestion du batiment.

En reponse a Juris:

Après le proces verbal de l'assemblee du 29 Juin 2016, a la suite de la decision du Syndicat de ne pas reconnaitre ma facture pour terminer un travail fait pour compte de la copropriete',en date 26.7.2016 ( soit entre la limite des 2 mois)j'ai ecrit au gestionnaire le suivant mail dont je vous copie le lignes plus importantes...

Comme vous voyes en bas, je fait faire les travaux apres le OK et messages echanges avec votre directeur en 2013

Vous m'avez debite' toutes les depenses dues par tous les coproprietaires en depit de ce qui avait ete agree et aussi de la loi?

Meme si mon message n'avait pas ete' passe' au Syndic, j'ai fait opposition dans la les 2 mois, selon la loi, pourquoi donc le juge devrait nier mon droit?  
Pourquoi d'ailleurs me payer si le gestionnaire savait que ce paiement devrait passer par le syndicat?

Par **santaklaus**, le **22/09/2017** à **12:59**

RE

Je comprend un peu mieux, la franchise étant de 1 402 et toutes sommes inférieures à ce montant reste à la charge du SDC. En plus la compagnie a fait une erreur, elle n'avait pas vu la franchise, en conséquence, le syndic vous a débité de la somme versée pour la redonner à la compagnie d'assurance

Du fait de la franchise, votre facture de 962 € non pris en charge par la compagnie d'assurance et pour laquelle vous demandiez le remboursement pour le remplacement du carrelage a été soumise à l'AG et les copro ont estimé que faute d'avoir communiqué ce devis au préalable pour acceptation, ils ont donc décidé de la rejeter. cela répond à votre question 1)

Sur le préjudice, regardez votre règlement de copropriété concernant les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives car les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux ont droit à une indemnité.

SK

Par **janus2fr**, le **22/09/2017** à **13:24**

[citation]En reponse a Janus2fr  
Gestionnaire soit la compagnie qui fait la gestion du batiment. [/citation]

Ce n'est toujours pas clair...

Vous parlez par ailleurs de syndicat des copropriétaires et de syndic, donc vous êtes copropriétaire dans une copropriété. Je ne vois toujours pas ce que vient faire là dedans un "gestionnaire du bâtiment" ?

Par **youris**, le **22/09/2017** à **13:32**

nikaia,  
L'opposition à une décision de l'A.G. doit se faire dans les 2 mois suivant réception du P.V. devant le TGI par un avocat et non auprès du syndic.

Par **nikaia**, le **22/09/2017** à **13:32**

Oui dans ce batiment il y a 21 proprietaires et je suis un d'eux.  
C'est la societe' immobiliere qui fait la gestion du batiment et qui m'a paye' apres que l'assurance avait donne' leur OK

Par **nikaia**, le **22/09/2017** à **13:43**

Merci SK!

Question 1 a cause des recherches prolongees pour trouver les carreaux et dont on ne pouvait pas savoir a l'avant le montant depense', j'ai pu seulement presenter la facture.

En effet les recherches, visites etc. ont coute' plus que les carreaux!

QUESTION 4 - Prejudice

J'avais l'obligation de faire rentrer le plombier etc car la fuite commune s'est produits dans mon bains et c'etait bien plus facile

de truer un mur de platre que d'arriver percant les murs exterieurs.

Ma facture de 926€ ne couvre pas le prejudice et je n'avais rien demande d'indemnité'

Je n'ai pas de papiers pour specifier les montants

mais je pense pouvoir justifier environs 1500 € aussi pour perte de clients... Suis je toujours en temps de le faire avec le juge de paix? (avec le formulaire)

QUEESTION 2

Est ce que je peux aussi mettre en cause, (dans le meme formulaire), la negligence de la societe' de gestion, n'ayant pas presente' ma facture au Syndic en 2014 ?

Par **santaklaus**, le **22/09/2017** à **16:22**

RE

QUESTION 4 - Préjudice Suis je toujours en temps de le faire avec le juge de paix? (avec le formulaire)

Oui bien sûr, et même le jour de l'audience vous pouvez augmenter ou diminuer vos demandes.

QUESTION 2 Le gestionnaire me paye Mars 2014.

Le gestionnaire n'avait pas informe' le syndicat sur l'existence de ma facture, ni mis cette facture dans leur ordre du jour, pour l'assemblée de Juin 2014.

Mais en 2014, la compagnie est d'accord pour payer. Donc pas besoin de passer par l'Assemblée générale. C'est après que la compagnie s'apercevant de son erreur que le gestionnaire informe le Syndic et de l'obligation de passer en AG pour régler votre facture par tous les copropriétaires qui en fait sera refusée.

SK

Par **janus2fr**, le **22/09/2017** à **16:41**

[citation]Oui dans ce batimant il y a 21 proprietaires et je suis un d'eux.

C'est la societe' immobiliare qui fait la gestion du batiment et qui m'a paye' apres que

l'assurance avait donne' leur OK[/citation]

Bon, je crois que l'on ne saura jamais ce qu'est ce "gestionnaire de bâtiment" !  
Est-ce le syndic, est-ce autre chose...

Par **nikaia**, le **22/09/2017** à **21:05**

a mon avis le gestionnaire est coupable de negligence ayant autorize' mon paiement sans  
verifier avec le syndic ( si on en avait besoin) et en suite pendant l'assemblee de juin 2014 de  
ne pas avoir souleve' la question ( j;'etais le president de cette assemblee)

que je retenais tout a fait enterre' jusqu'au moment ou on l'a resuscite' 1 an apres. et en suite  
il m'on redebite' ma facture

Negligence n'est pas?

Vous vouliez savoir le nom de la societe'? mais, a quoi ca servirait?

bon weekend

Par **janus2fr**, le **23/09/2017** à **18:42**

[citation]Vous vouliez savoir le nom de la societe'? mais, a quoi ca servirait? [/citation]

Non, pas du tout.

Ce que j'aurais aimé savoir c'est, comme déjà demandé, ce qu'est ce "gestionnaire", à quoi il  
sert, quel est son statut.

Car dans une copropriété "normale", il n'existe pas de "gestionnaire", juste un syndic.

Il est donc difficile, sans savoir ce qu'est ce "gestionnaire" de comprendre les articulations de  
l'affaire entre vous, ce gestionnaire, le syndic, le syndicat de copropriétaires et les assureurs...

Par **nikaia**, le **24/09/2017** à **11:15**

Oui, Le gestionnaire en effet est le syndic!

Je m'excuse... du malintendu, Je dois ameliorer mon francais technique...

Toute ma correspondance est passee a travers ce syndic donc a mon avis ils auraient du  
presenter ma facture en occasion de l'assemblee

du syndicat en 2014 n'est ce pas? e aussi transmettre mon mail de rejet ( en Juillet 2016) de  
la decision du syndicat a l'assemblee de Juin 2016?