



Propriétaire d'un appartement loué : plomberie

Par **Visiteur**, le **22/09/2008** à **01:04**

bonjour, mon fils est propriétaire d'un petit appartement qu'il loue à 1 personne. Ce soir cette personne m'appelle pour me dire qu'elle a un problème de plomberie et me passe en ligne son plombier qui me dit que la canalisation "colonne générale" est bouchée. Et me demande qui paie ? alors que cet appartement est dans une maison séparée en 3 appartements mais il n'y a pas de syndic. Ce problème n'étant pas le signe de vétustée mais d'utilisation les frais de plomberie seront à la charge de qui ? au locataire ou au tertième propriétaire. Merci de votre aide

Par **cl0141**, le **22/09/2008** à **18:42**

Bonjour,

Si la maison est divisé en 3 appartements, c'est une copropriété.

Si aucun règlement de copropriété n'a été fait et déposé, c'est regrettable car alors tout est sujet à discussion (procès si la chose est importante ou met en jeu une assurance).

Vous dites qu'il n'y a pas de syndic (professionnel), mais on peut considérer que celui des trois qui a l'habitude de recevoir le courrier est le "syndic bénévole", rôle reconnu par la loi.

Revenons à la canalisation bouchée. Lorsque c'est un conduit commun, l'usage reconnu par les tribunaux est que TOUS ceux qui sont situés "au dessus" de l'endroit bouché (et eux seuls) participent aux frais de débouchage. Comme il s'agit d'une dépense d'entretien, elle est récupérable auprès du locataire, sauf faute grave d'entretien (à prouver) de la part du propriétaire.

Dans votre cas, c'est le "syndic bénévole" qui doit régler la facture du plombier, non pas de ses propres deniers, mais en prélevant sur l'avance déposée entre ses mains par (tous) les copropriétaires. Je me doute qu'il ne détient pas d'avance, alors il vous faudra lui en fournir exceptionnellement pour qu'il puisse régler le plombier (la facture étant établie au nom du syndicat).

Puis le "syndic benevole" demandera aux seuls copropriétaires concernés de le rembourser. Dans votre cas, cela sera sans doute fait par l'avance que vous lui aurez fait à cette occasion. Et enfin, vous, en temps que propriétaire récupérer ce montant auprès de votre locataire en l'incorporant aux charges dues.

Vous voyez que la procédure n'est pas compliquée, mais obtenir les remboursements est

moins simple, d'autant plus si vous etes plusieurs "au-dessus" du bouchon.
Amicalement Claude (cl0141@freesurf.fr)