



répartition facture "réfection des façades"

Par **morgon05**, le **13/11/2019** à **11:59**

Bonjour,

nous habitons une copropriété de 3 lots

rez de jardin (jardin privatif) : 280 millièmes

1er étage (moi) : 265 millièmes

2ème étage en duplex (combles aménagées) : 455 millièmes

Notre bâtisse date de 1908 et les façades sont d'origine et très détériorées. Elles présentent des chutes de pierres qui en mon sens peuvent nous attirer des ennuis si autrui (notamment locataire du 2ème avec 3 enfants) recoit une pierre et des risques d'infiltration.

Nous sommes tous d'accord qu'il faille rénover les facades.

Mais les 2 copropriétaires (rez de jardin et 2ème) souhaitent que l'on partage la facture par 3 et non au prorata des millièmes. M'opposant ils refusent la réfection.

Mes questions sont :

1) Suis-je dans mon bon droit de refuser un tel arrangement même si je suis aux millièmes minoritaire ?

2) Si les travaux ne se font pas, puis je me désolidariser en cas du litige si quiconque recoit une pierre ?

Merci pour votre retour.

Bien cordialement

M. Hossepian

Par **youris**, le **13/11/2019** à **14:20**

Bonjour,

comme vous êtes en copropriété, il doit exister un règlement de copropriété qui traite de la répartition des charges communes générales comme les frais de ravalement.

en principe les charges communes générales sont réparties au prorata de la quote part des charges communes générales attachées à chaque lot c'est à dire aux tantièmes de chaque lot.

vous avez donc le droit de contester cette répartition un peu simpliste, que dit votre syndic ?

en cas d'accident causé par le mauvais état de la façade, c'est le syndicat des copropriétaires qui sera responsable, vous ne pouvez pas vous désolidariser.

salutations

Par **morgon05**, le **13/11/2019 à 15:56**

Merci pour votre retour

Je suis syndic bénévole depuis que la loi nous impose de rendre des comptes.

Donc sans syndic professionnel, je suis (alors que je suis le seul à oeuvrer pour cette refection) responsable en cas de problème ?

Par **youris**, le **13/11/2019 à 17:29**

bonjour,

comme syndic, vous devez obtenir le vote de votre A.G. pour ces travaux, vous ne pouvez pas décider seul.

un ravalement de façades ne se décide pas à la légère, je vous conseille de lire l'article ci-dessous:

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1571760/ravalement-avez-vous-pense-a-tout

j'espère que vous avez une assurance responsabilité civile pour votre activité de syndic.

salutations

Par **morgon05**, le **13/11/2019 à 17:46**

Merci pour votre retour

Oui j'ai une assurance

Les 2 copropriétaires ne contestent pas l'utilité de ces travaux urgents mais négocient avec moi pour que nous patagions la facture en 3 et non aux millièmes.

Etant syndic bénévole et vu que je souhaite me protéger en cas de problèmes je cherche les réponses juridiques pour me protéger ayant conscience que je ne peux pas obliger le vote.

Cordialement

Par **youris**, le **13/11/2019** à **19:16**

que dit votre règlement de copropriété ?

Si votre A.G. vote le financement par tiers, vous pouvez indiquer aux autres copropriétaires que vous contesterez ce vote devant le TGI car cette résolution sera contraire à la loi de 65 et à son décret de 67 et sans doute contraire à votre RC.

Par **morgon05**, le **13/11/2019** à **21:40**

Le règlement de copropriété note que les dépenses communes se font aux millièmes !

Ce qui m'amène encore à écrire qu'en tant que syndic bénévole je prends des risques à être inquiet car les travaux risquent de ne pas passer.

Pour revenir au début de ce post et au vu de vos réponses pertinentes et avisées j'entends que :

- Le règlement de copropriété fait foi : à savoir répartition des frais communs aux tentièmes.
- Les copropriétaires majoritaires ne peuvent pas imposer cette répartition en 1/3 pour chaque copropriétaire.
- Le syndic bénévole (moi) engage sa responsabilité en cas de litige. Et qu'il lui faut saisir le TGI pour se dédouaner de quelconque problème à venir.

Si vous êtes OK avec ceci, je pense avoir matière pour gérer cette situation.

Nous ne sommes que trois, pourtant cela est autant chronophage qu'énergivore. Alors qu'il suffit de respecter les lois.

Ayant un garage sur une autre copropriété, je viens de régler des travaux de refecton de balcon. Alors que le dit garage est extérieur aux batiments. C'est ce que précaunisait le règlement de copropriété.

Merci pour vos retours très instructifs.