



VALEUR JURIDIQUE

Par **mareska1976**, le **04/01/2012** à **23:24**

Bonjour, quelle est la valeur juridique d'une « demande » de copropriétaires formulée en AG mais sans vote (puisque le point n'avait pas été porté à l'Ordre du Jour) ?

Dans ce cas précis, suite à une fuite chez mes voisins du dessous (dont ils suspectaient que l'origine était chez moi-même si chez moi il n'y avait rien), nous avons rempli un constat amiable (j'avais coché dans origine de la fuite « à déterminer ») j'ai effectué des travaux de recherche et réparation de la fuite et réglé la totalité de la facture à mon plombier. Il s'est avéré que la fuite était dans un tuyau commun situé sous la dalle de mon appartement, j'ai donc demandé le remboursement de la facture correspondante au syndic qui a effectué le remboursement en confirmant par écrit que l'origine de la fuite était dans les parties communes.

Mais certains copropriétaires ont contesté ce remboursement pendant l'AG et ont « demandé » que je restitue 50% des sommes remboursées par le syndic au motif que la fuite aurait peut-être son origine partiellement dans la partie privative...

Dans un tel cas :

- l'AG est elle compétente pour faire une telle demande de remboursement ?
- le syndic est il autorisé à reproduire cette « demande » dans le PV d'AG ?
- le syndic est il autorisé sur la seule base de cette « demande » à me facturer (comme il l'a fait sur l'appel de fonds suivant) la somme « demandée » ?

Je me demande même si un vote de l'AG pourra être suffisant pour que cette restitution devienne légalement exigible ? Ne faut-il pas une décision de justice puisque cette facture m'a été régulièrement remboursée et que le syndic a reconnu la responsabilité de la Copropriété par écrit ? L'AG me semble-t-il ne peut pas « se faire justice elle-même » et décréter que je suis à moitié responsable et m'ordonner de redonner la moitié de la somme (pour 50% d'ailleurs et pas 30 ou 60 ?!). Merci beaucoup pour votre aide et vos conseils.

L ' AG ne possède un pouvoir de décision , que lorsque celle ci est entérinée par un vote effectué sous le bon quorum de majorité

Par **pieton78**, le **15/01/2012** à **17:41**

Le syndic a dû souscrire une assurance couvrant ce risque, il aurait dû faire une déclaration à l'assurance qui aurait envoyer un expert (même après le réparation dont l'urgence ne permet

pas

d'attendre) et déterminé l'origine de la fuite en partie commune ou pas. si c'est en partie commune c'est l'assurance copropriété qui paie. Si c'est en partie privative c'est votre propre assurance qui paie.