



## Droit et devoirs syndic / propriétaire

Par **faure42**, le 27/11/2009 à 11:40

Bonjour,

En 2005 mon studio a subi un dégât des eaux suite à un problème de toiture (parties communes). Je l'ai déclaré au syndic. Celui-ci m'a dit de lui envoyer un devis de réparation. Je l'ai fait mais rien n'a bougé. J'ai relancé à plusieurs reprises. Rien. J'ai menacé de verser les charges chez un homme de loi. Rien. J'ai donc arrêté de payer mes charges. Rien sauf les relances bien sur. En désespoir de cause, en 2008 j'ai saisi mon assurance qui c'est occupée des réparations et a demandé au syndic les sommes dues pour les réclamations. Le Syndic a bien sur payé (l'assurance du moins). Donc mon problème est résolu. J'ai donc payé les charges mais sans les frais de relance. En effet, le syndic n'ayant rien fait pour régler le problème malgré mes relances, pourquoi lui payer des frais? Je sais que l'on se doit de payer les charges. Mais le syndic ne se doit-il pas de faire son travail? Ce qui, dans le cas présent n'a pas été fait de bout en bout! Je pense avoir bientôt des problèmes de mise en demeure. Si l'affaire va en justice, est-ce que je perdrai d'avance ?

Merci pour votre aide  
Sincères salutations  
G. Faure

Par **persan80**, le 27/11/2009 à 22:01

Bonjour,

Si vous allez sur le site de l'ARC, vous constatez que les juges admettent que les honoraires ne sont pas dus si le travail correspondant du syndic n'a pas été effectué.

Ce qui est frappé au coin du bon sens.

Des frais de relance du fait de sa carence sont des charges abusives puisqu'il en est la cause.

Mais il faut voir combien vous coûterait la procédure pour vous défendre.

Le syndic n'en a pas le droit mais il faut des procédure avec l'argent de la copropriété et, comme le notre, il vous les facture en charges privées.

Ce qui est interdit par la loi.

Cordialement.

Par **pieton**, le 11/12/2009 à 17:54

Bonjour,

Vous même avez une assurance (c'est obligatoire) avec probablement une assistance juridique, alors inspirez vous de la note ci-dessous.

Votre voisin est le syndicat des copropriétaires, et les assurances s'arrangeront entre elles!  
Observations: les syndics ne font que le travail qui leur incombe et ceux à minima...

1er juin 2008

Que faire en cas de dégâts des eaux ?

La garantie dégâts des eaux couvre les dommages matériels causés par l'eau provenant : - des fuites ou des ruptures de canalisations, - du débordement d'installations sanitaires - du débordement d'appareils électroménagers Ne sont pas garantis les dommages dus au mauvais entretien d'un appareil, à l'humidité, à la condensation, aux inondations non déclarées, aux catastrophes naturelles. Un dégâts des eaux s'est directement produit chez vous, ou votre appartement a été endommagé du fait d'un dégâts des eaux survenu chez votre voisin. Quelles sont les démarches à accomplir ?

\*1.2 En provenance de chez vous (vous avez aussi endommagé l'appartement de votre voisin)

- Remplissez un constat amiable en complétant votre partie et en répondant "OUI" à la question: "La cause du sinistre se situe-t-elle chez vous ?". Votre voisin répondra "NON" à cette question. - Dans les cinq jours, envoyez l'un des exemplaires du constat rempli à votre assureur par lettre recommandée. Il servira de déclaration. Si vous n'avez pas de constat amiable dégâts des eaux, envoyez une lettre recommandée à votre assureur dans laquelle vous indiquerez, votre nom et adresse, le numéro de votre contrat, la description des dommages, la cause apparente du sinistre et, si possible, un devis de réparation ainsi que les factures d'achat des objets détériorés. - Au terme de la convention CIDRE (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à Recours) qui prévaut entre les assureurs, c'est l'assureur du lésé qui indemnise directement son assuré (qui que soit le responsable) pour les embellissements. En clair, votre assureur vous indemnise et votre voisin sera indemnisé par son propre assureur, sans que ce dernier ne puisse se retourner contre votre assureur (fonctionne uniquement en dessous d'un certain montant: environ 1525 euros HT soit 10 000 F). - Votre assureur règle intégralement la facture de réparation sans application de franchise puisque nous sommes dans le cadre de la convention CIDRE (Il y a un adversaire assuré)