



Travaux supportés par une minorité de copropriétaires .

Par **Iacosta**, le **28/02/2015** à **12:14**

Bonjour
Je suis copropriétaire bailleur au sein d'une résidence comportant trois bâtiments -D-E-F comptant 52 appartements.
Le D en l'occurrence le notre est le plus petit, il est composé de deux étages et ne comporte aucun ascenseur contrairement aux deux autres.
En conséquence, nous représentons un faible volume de tantièmes lors des assemblées générales. Il y a quelques mois, le système d'interphone de notre bâtiment est devenu défectueux. Ceci a rendu inopérant le passe du facteur. Les locataires sont donc contraints à laisser la porte du rez de chaussée entrouverte afin que le préposé puisse y déposer le courrier. Dans un premier temps le syndic avait précisé que la consultation du conseil syndical était rendue obligatoire pour le changement de ce dispositif. Le montant des travaux dépassait les 500 euros fixé par l'assemblée générale.
Néanmoins vu les nuisances occasionnées déperdition de chaleur et possibilité d'une intrusion malveillante, nous avons contraint le syndic à réagir. L'ouvrier d'une société a essayé de pallier à ce problème, en prélevant des composants électriques de la porte arrière pour l'installer provisoirement sur la porte défaillante. Mais hélas ceci n'a pas fonctionné. Comme nous n'étions pas certain que le syndic allait évoquer ce problème à l'ordre du jour, un courrier lui a donc été adressé en recommandé en ce sens.
Comme nous l'avions pressenti, notre requête figurait en dernière position énoncée de la manière suivante : demande formulée par un copropriétaire - Demande de travaux par....
Lors de cette assemblée nous nous sommes entendus dire par le syndic que la réparation de ce mécanisme devait reposer uniquement sur le consentement et deniers des trois copropriétaires du bâtiment D.... !!!!
Toutefois , aucun vote dans ce sens n'a été sollicité à l'assemblée générale !!!
Alors que nous n'avons pas encore reçu le compte rendu de celle-ci, je viens de recevoir en recommandé le courrier suivant « Nous faisons suite à la demande de l'assemblée générale de la résidence Et vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les trois devis réalisés par votre syndic concernant le remplacement de l'interphonie défaillante.

Le conseil syndical souhaite vous donner la possibilité de choisir la société la mieux disante, c'est pour cela que nous demandons de bien vouloir nous retourner sous quinzaine, votre accord sur l'un des devis annexé au présent courrier.

Nous vous informons que cette dépense sera répartie en fin d'année dans vos charges de bâtiment.

Dans l'attente »

Qu'en est-il au point de vue législatif ? A mon avis je n'ai pas vu dans le règlement de copropriété un alinéa qui régleme ce cas. Je sais que nous ne participons pas aux frais d'entretien des ascenseurs des autres bâtiments. Néanmoins ceux-ci disposent également de l'interphonie.

Il faut préciser que le conseil syndical n'a pas de président

A votre avis que dois-je faire dans l'immédiat, car en plus un des copropriétaires de notre bâtiment ne voudra vraisemblablement pas participer aux frais de remplacement. En effet celui-ci a posé un rideau électrique dans la cage d'escalier menant à son appartement situé au dernier étage !!!!

Merci de vos réponses

Par **goofyto8**, le **28/02/2015 à 14:33**

Bonjour,

Votre problème revient malheureusement très fréquemment lorsqu'il s'agit d'une résidence X qui n'est pas d'un seul tenant, mais composée de plusieurs bâtiments (A,B,C etc...) indépendants les uns des autres, et où il existe des disparités assez importantes d'équipements entre chacun d'eux.

Dans la mesure où vous ne participez pas aux frais d'entretien des ascenseurs des autres immeubles, il est probable que la panne de l'interphone et du dispositif d'ouverture automatique de votre entrée d'immeuble soit imputable aux seuls occupants de ce bloc d'immeuble et que les frais de remise en état soient donc supportés uniquement par eux, et pas par l'ensemble des résidents de la résidence.

Par **aguesseau**, le **28/02/2015 à 15:02**

bjr,

il faut relire votre règlement de copropriété en particulier son état descriptif de division qui doit indiquer s'il existe des charges par montée, ascenseurs et hall d'entrée. je pense qu'effectivement le dépannage de votre interphone est à la charge des copropriétaires de la montée concernée.

Par **goofyto8**, le **28/02/2015 à 16:18**

[citation]en plus un des copropriétaires de notre bâtiment ne voudra vraisemblablement pas participer aux frais de remplacement. En effet celui-ci a posé un rideau électrique dans la cage d'escalier menant à son appartement situé au dernier étage !!!![/citation]

Il est complètement dans l'illégalité.

De plus, il n'a aucun motif légal pour refuser de payer la réparation de la porte d'entrée de l'immeuble

Par **aguesseau**, le **28/02/2015 à 17:26**

je ne vois pas le rapport entre le rideau électrique (illégal puisque installé sur une partie

commune sans autorisation) ce qui revient à annexer cette partie commune et le refus de paiement de la réparation de l'interphone.

Par **goofyto8**, le **28/02/2015** à **18:34**

[citation]je ne vois pas le rapport entre le rideau électrique et le refus de paiement de la réparation de l'interphone.rn[/citation]rnVu le comportement d'un tel individu, c'est au contraire, tout à fait logique.rnrnIl se barricade chez lui au moyen d'un dispositif non conforme rn=> donc il ne voit l'utilité, pour lui, d'avoir une porte d'immeuble qui ferme rn=> Par conséquent, il ne voit pas pourquoi il paierait pour une réparation qui lui semble inutile.