Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Panne vmc - responsabilité copropriété

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons découvert des moisissures dans notre appartement (propriétaires). Après avoir pris contact avec notre assureur, celui-ci nous a indiqué ne pas prendre en charge les dégradations de moisissures.
Nous avons alors fait une déclaration à la copropriété qui a envoyé un expert indiquant que l'origine du sinistre provenait d'une panne de la VMC. L'entretien de la VMC est à la charge de la copropriété, nous avons fait un devis pour réparer et soumis ce devis au syndic (3000 euros).

L'assurance du Syndic a alors demandé une expertise qui a indiqué que nous étions responsables :
Extrait du rapport :
"Le sinistre résulte effectivement d'un défaut de fonctionnement de la VMC de l'immeuble.
Or, si l'entretien des bouches de VMC est à la charge des copropriétaires, ils doivent également signaler tout dysfonctionnement soit à la Régie, soit directement à la société XXX.
On peut ainsi considérer qu'aucune mesure conservatoire n'a été prise par les époux LIDUREAU. S'agissant des embellissements de leur logement, dès les premières tâches, un simple passage à l'eau de javel aurait stoppé le sinistre.
Aucune précaution n'ayant été prise, le problème s'est donc étendu et amplifiée.
La responsabilité de la copropriété ne parait pas engagée dans cette affaire."

Suite à ce rapport, le syndic nous a contacté :
"L'assurance de la copropriété ne prendra pas en charge la réfection des dommages. Il convient donc que vous vous adressiez à votre assureur pour la prise en charge. Nous procédons ainsi à la clôture de votre dossier."

Ma question est donc : Qui est responsable ? Et si c'est la copropriété, que dois je faire ? Engager les 3000 euros de travaux, mettre en demeure la copropriété et porter l'affaire au tribunal de proximité ?
Ou abandonner et faire les travaux moi-même (cout bien inférieur au 3000euros).

En espérant avoir été clair dans mes attentes,

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question est donc : Qui est responsable ? Et si c'est la copropriété, que dois je faire ? Engager les 3000 euros de travaux, mettre en demeure la copropriété et porter l'affaire au tribunal de proximité ?
Ou abandonner et faire les travaux moi-même (cout bien inférieur au 3000euros).

La copropriété, normalement en charge de l'entretien de tous les éléments communs ou relatifs à la structure et la ventilation de l'immeuble rejette sa responsabilité pour cause de négligence de votre part.

Une telle attitude est malheureusement tout à fait recevable sur un plan juridique. Dès lors que des dégâts apparaissent, fussent-ils minimes, vous avez un devoir d'information à l'égard de l'assurance de la copropriété.

Avec qui plus est, une expertise en votre défaveur, il serait à mon avis risque de tenter quoi que ce soit devant une juridiction de proximité puisque outre le rejet de votre demande, cette dernière vous condamnera probablement à rembourser les frais de procédure engagé par le syndic.

En conséquence, vous devriez effectivement faire les travaux vous même. Cela me semble être la meilleure solution à votre litige.

Très cordialement.