



## Problème de franchise avec le syndic

Par **Milou**, le **19/03/2013** à **15:56**

Bonjour,

je vous expose mon problème afin de savoir qui est en tord et ce que je pourrai faire comme démarche.

Voilà mon problème:

Mon ex-copine, locataire s'était faite cambriolée, les dégâts occasionnés dépassaient 1600 H.T et c'était à l'assurance du syndic de prendre en charge les travaux.

Cela s'est passé l'année dernière, et voyant les choses trainées (au bout de 4 mois toujours pas de travaux ... sachant que c'était une porte , une fenêtre etc..) je décidé d'avancer les frais et le syndic me dit qu'il me remboursera une fois que l'assurance les aura indemnisée. Je recois donc un premier chèque correspondant bien à 50% de la somme et ensuite un deuxième chèque mais d'un montant inférieur.

Je le dis alors à l'agence du syndic qui me dit tout d'abord que cela est lié à la partie "vétusté" correspondant à 10% et que je serai remboursé ultérieurement.

6 mois se passent et rien ne se passe ... je les relance ... et ils me disent que le montant manquant est lié à la franchise de l'assurance.

D'une : mon ex copine a déjà payé une franchise auprès de son assurance.

De deux: moi légalement je n'ai rien à voir avec cette histoire, j'ai purement avancé les frais pour mon ex copine et je devais être remboursé ou mon ex devait l'être.

Une franchise si elle est payé et au locataire ou au propriétaire ou au syndic mais pas à moi !

La locataire, mon ex copine, l'a déjà fait auprès de son assurance à elle .. il en revient donc que ce soit auprès du propriétaire ou du syndic de régler cette franchise.

Que puis-je faire légalement ?

J'ai déjà envoyé un mail mais je pense passer au recommandé avec des choses bien plus sérieuses.. avez vous une lettre type que je dois utiliser, des articles à citer ou des conseils sur quoi faire .

Merci beaucoup!  
Bonne journée.

Par **Lag0**, le **19/03/2013** à **16:42**

Bonjour,  
Tout d'abord, vous confondez assurance de la copropriété et assurance du syndic.  
Ensuite le syndic n'a aucun rapport avec les locataires, il ne traite qu'avec les copropriétaires.  
Le locataire, lui, doit s'adresser à son bailleur (ou le cas échéant à son mandataire).  
Pour ce qui est du coût des réparations après cambriolage, si la responsabilité du locataire n'est pas mise en cause (pas d'imprudence), c'est au bailleur de les supporter en totalité.  
Mais, je vous rappelle que lorsqu'un locataire commande lui-même des travaux, même s'ils sont normalement à la charge du bailleur, c'est à lui d'en supporter les frais.  
Le bailleur ici n'a donc pas obligation de rembourser les travaux au locataire qui a décidé lui-même de les faire faire.

Par **Milou**, le **19/03/2013** à **16:48**

Bonjour ,  
merci de votre réponse.  
Peut être je me suis mal exprimé mais je parlais bien de l'assurance de la copropriété et c'est l'agence du syndic qui gère cela.  
Les travaux sont bien pris en charge en totalité par cette assurance.  
Cela est due au accord entre les assurances lorsque les travaux dépassent un certain montant.  
Le locataire s'est déjà acquitté de sa franchise lié à son assurance habitation mais n'a pas payé la franchise de l'assurance des copropriétaires. De plus moi légalement je n'ai rien à voir comme je ne suis ni locataire ni bailleur ! Le syndic s'était engagé à me rembourser intégralement mais ils m'ont remboursé franchise déduit et c'est cela que je dénonce

Par **chaber**, le **19/03/2013** à **18:35**

bonjour

vous n'aviez pas à avancer des fonds pour le compte de la propriété.  
[citation]Les travaux sont bien pris en charge en totalité par cette assurance. [/citation]les assureurs peuvent très bien régler immédiatement vétusté déduite et le solde sur justificatifs

Mais ce n'est pas votre problème. LRAR au syndic et sans réponse favorable tribunal.

Par **Lag0**, le **19/03/2013** à **18:59**

[citation]c'est l'agence du syndic qui gère cela. [/citation]

Attention de ne pas mélanger les termes, surtout si vous deviez vous retrouver devant un tribunal.

Comme déjà dit, le syndic n'a qu'une fonction, gérer la copropriété pour le compte des copropriétaires, il est leur interlocuteur.

Vous, locataire, n'avez comme interlocuteur que votre bailleur ou son mandataire.

Il arrive, que ce soit le même professionnel qui ait les 2 casquettes, syndic de copropriété et mandataire des bailleurs.

Mais il faut bien faire la distinction, vous, locataire, vous adressez à l'agence, mandataire de votre bailleur et non au syndic, même si au bout du compte, c'est la même personne.

Par **Milou**, le **20/03/2013** à **10:48**

Merci pour vos réponses ... mais je reste perplexe ! Lag0 merci pour tes réponses et j'ai bien compris la différence de tous les termes mais ça ne réponds pas à ma question ! ;)

Qui a tort ? Qui a raison?

Je résume de façon très brève:

Mon ex se fait cambrioler. Elle contacte son assurance habitation. Ses affaires personnelles sont prises en charge par son assurance où elle paye une franchise mais les travaux doivent être pris en charge par l'assurance des copropriétaires (à cause de l'accord entre les assurances quand les travaux dépassent 1600 euros).

Au bout de 4 mois les travaux ne sont pas fait , retard de l'assurance, je décide d'avancer les frais (qui sont pris en totalité par l'assurance des copropriétaires), l'agence de copropriété s'engage à me rembourser. Il me rembourse mais en déduisant une franchise de 300 euros.

Qui doit payer cette dernière franchise ? Le locataire ? Le bailleur ? L'ensemble des copropriétaires ? Sachant que moi je ne suis ni aucun des trois , j'ai juste avancé les frais pour le compte du locataire, ils n'ont pas le droit de me déduire la franchise comme ce n'est pas à moi de la payer!

Dans la LRAR , que dois-je dire ? ou mettre comme article de loi?

Par **Lag0**, le **20/03/2013** à **12:08**

Bonjour,

Votre situation est complexe...

Puisque vous n'êtes pas locataire en titre, le bailleur n'a pas, normalement, de lien avec vous.

Vous avez payé des travaux qu'il ne vous incombait pas de payer. Avez-vous un écrit de la part du bailleur vous promettant le remboursement de ces travaux ?

Si non, malheureusement, vous avez peu de recours.