Image not found or type unknown

Assignation en référé par un copropriétaire

Par **Marie33000**, le **12/04/2021** à **11:41**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue à l'année et j'ai reçu une lettre d'assignation en référé car la chaudière d'un appartement ne fonctionne plus à cause de travaux non effectués par certains copropriétaires. J'ai eu une estimation tarifaire d'un avocat mais je me demande si je ne peux pas faire autrement.

Pour information, les appartements de la résidence possèdent des chaudières gaz privatives (pour le chauffage et eau chaude des appartements) et chaque chaudière gaz est reliée à une colonne de ventilation par une bouche d'extraction (nommée VMC gaz).
Pour le syndic, ces bouches étant situées à l'intérieur des appartements donc en parties privatives, il n'a pas missionné l'entreprise X pour commander cette intervention mais lui a demandé de réaliser un devis pour les copropriétaires.

Le 30/03/2020, j'ai reçu une note du syndic de copropriété indiquant que la chaudière gaz d'un appartement de la résidence est en panne.
Cette panne vient d'un équilibrage de l'ensemble des bouches (gaz et VMC) défectueux et atteint l'aération des logements et le fonctionnement des chaudières (constat de l'entreprise X).

L'entreprise X chargée du changement des bouches sur l'ensemble immobilier a préconisé le changement de toutes les bouches VMC et gaz de la résidence et a fait suivre un devis pour chacun des copropriétaires.

J'ai accepté ces travaux et le 22/05/2020 toutes les bouches de l'appartement ont été remplacées (facture remise, 1 bouche gaz et 2 bouches VMC).
Mi octobre, je reçois un courriel de l'assurance juridique du propriétaire du logement ayant la panne de chaudière, me demandant un justificatif de réparation. J'envoie la facture de réalisation des travaux ; la personne l'insère dans son dossier.

30/12/2020, je reçois une lettre d'assignation en référé devant le président du tribunal judiciaire pour une expertise judiciaire. La panne de chaudière étant toujours en cours, l'avocat du propriétaire assigne la copropriété (les propriétaires et le syndic). La date de l'assignation est le 8 février 2021.

J'ai une protection juridique seulement les problèmes de propriétaire bailleur ne sont pas compris.

Deux questions :

1. Comment savoir si la séance s'est déroulée à cette date et connaître le compte-rendu pour savoir si l'expert judiciaire est passé ? Est-ce que je peux appeler directement le tribunal ?
2. Ayant fait les réparations, je trouve injuste le fait de devoir payer un avocat pour me défendre. Est-ce possible de me défendre toute seule et/ou de faire valoir le fait que j'ai fait la réparation.

Merci d'avance pour vos retours.

Par **santaklaus**, le **12/04/2021** à **12:04**

Bonjour,

1-je trouve injuste le fait de devoir payer un avocat pour me défendre. Est-ce possible de me défendre toute seule et/ou de faire valoir le fait que j'ai fait la réparation.

Sauf erreur de ma part, la représentation par un avocat est obligatoire. Vous ne pouvez pas vous présenter toute seule devant le tribunal.

2-Comment savoir si la séance s'est déroulée à cette date et connaître le compte-rendu pour savoir si l'expert judiciaire est passé ? Est-ce que je peux appeler directement le tribunal ?

Non représentée, (donc non comparante) vous recevrez tout de même une copie du jugement et l'expert désigné vous contactera par couurier pour fixer un RV.

Enfin il vous sera difficile d'obtenir des informations par téléphone auprès du tribunal.

SK

Par **beatles**, le **12/04/2021** à **12:24**

Bonjour,

[quote]
30/12/2020, je reçois une lettre d'assignation en référé devant le président du tribunal judiciaire pour une expertise judiciaire. La panne de chaudière étant toujours en cours, l'avocat du propriétaire assigne la copropriété (les propriétaires et le syndic). La date de l'assignation est le 8 février 2021.

[/quote]
C'est donc le syndic et le syndicat et non pas vous à titre personnel qui êtes assignés.

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

[/quote]
Article 15 :

[quote]
Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

[/quote]
C'est au syndic de voir !

Cdt.

Par **beatles**, le **12/04/2021** à **19:42**

Par précipitation je pense que vous avez personnellemnt mal lu ou du moins pas jusqu'au bout.

[quote]J'ai accepté ces travaux et le 22/05/2020 toutes les bouches de l'appartement ont été remplacées (facture remise, 1 bouche gaz et 2 bouches VMC).[/quote]
Comment Marie33000 peut-elle être poursuivie pour mauvais entretien de ses parties privatives (1 bouche gaz et 2 bouches VMC) puisqu'elle sont neuves et ont été changées suite à une expertise.

Premier cas : La panne persiste parce que certains copropriétaires n'ont pas fait, ou pas laissé, effectuer les travaux préconisés.

Deuxième cas : La panne persiste bien que tous les copropriétaires ont fait effectuer les travaux préconisés et c'est la colonne commune qui serait défectueuse.

Pour le syndic, le syndicat et éventuellemnt certains copropriétaires il peut leur être reproché le non respect de l'article 9 :

[quote]
I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

[/quote]
Qui doit être complété par le 9-1 :

[quote]
Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

[/quote]
La loi toujours la loi !

Qu'en pensent wolfram2... et Tisuisse ?

Par **beatles**, le **12/04/2021** à **21:32**

Laissez tomber !

Si vous aviez compris une bribe du problème vous auriez fait référence aux articles 9 et 9-1 !

L'on n'a pas à faire à une corrida portugaise pour prendre le taureau par les cornes !

[quote]
Pour l'instant vous n'êtes pas poursuivie pour mauvais entretien de vos parties privatives. Le copropriétaire dont la chaudière est en panne a décidé de prendre le taureau par les cornes. Il n'accuse personne en particulier d'être responsable de la panne mais il n'exclut aucune

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

hypothèse.

[/quote]
Pour l'instant...

Je crois rêver avec vos supputations foireuses !

Vous êtes plutôt en forme, ce soir, pour être à côté de la plaque dans vos différentes interventions aléatoires.

Par **Marie33000**, le **12/04/2021** à **21:33**

Bonsoir à tous,

Merci de vos retours rapides concernant ce problème.

@santaklaus
J'ai bien noté que je devrais recevoir une lettre pour la nouvelle date d'assignation ou pour le passage de l'expert.

@Beatles
Je vous confirme que l'avocat du propriétaire assigne les copropriétaires et le syndic et non le conseil syndical.
D'après l'article 15 que vous citez, les copropriétaires pourraient se joindre au syndic pour se défendre ? Autrement, on peut penser se regrouper entre copropriétaire pour prendre un avocat si c'est obligatoire.

@Yukiko
En effet, chaque copropriétaire et le syndic sont tenus responsables du non fonctionnement de la chaudière d'un copropriétaire. La lettre reçue est bien une convocation à titre personnel.

Lorsque vous dites 'vous pouvez demandez des dommages et intérêts', est-ce par le biais d'un avocat ? Concrètement, dans ce type de cas, y-a-t-il vraiment une chance pour récupérer les honoraires de l'avocat ?

Dans un premier temps, je vais me rapprocher du syndic pour savoir s'ils ont des nouvelles pour les dates et/ou expertise et voir s'ils ont déjà engagé un avocat.

Merci encore pour vos retours.

Bonne soirée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **13/04/2021** à **10:20**

@]Marie33000 :

Vous êtes propriétaire d'un lot de copropriété et vous confondez conseil syndical et syndicat des copropriétaires.

1 bouche de gaz et 2 bouches de VMC, parties privatives, sont obligatoirement reliées à une colonne partie commune ; pour les changer il faut toucher à cette partie commune, donc l'affecter, et dans ce cas il faut une autorisation de l'assemblée générale (article 25b) mais cela à la demande du copropriétaire concerné.

Vous n'êtes pas dans ce cas et en plus vous avez à faire à un mauvais syndic qui ne fait pas son travail.

Le syndic ne peut pas vous imposer d'intervenir sur une partie commune.

Suite à l'expertise comme il fallait changer toutes les bouches dans toute la résidence, qui affectent la ou les colonnes, c'était au syndic de faire voter les travaux et de les faire exécuter conformément à l'article 9 de la loi.

Il se trouverait que certains copropriétaires n'auraient pas fait exécuter les changements requis, que l'on leur imposeraient, qui affectent une partie commune, ce qui n'est pas une autorisation prévue à l'article 25b.

Vous écrivez vous-même que le copropriétaire assigne la copropriété et vous précisez les copropriétaires et le syndic, et les copropriétaires c'est le syndicat des copropriétaires (personnalité civile) qui sont propriétaires indivis de ou des colonnes auxquelles sont attachées les bouches individuelles.

Si le syndic en tant que tel est assigné c'est normal car il n'a pas fait exécuter les travaux suite à une décision d'AG, quil aurait dû faire voter, pour lequel le syndicat des copropriétaires doit être le maître d'oeuvre (article 9).

Il n'est pas dit expressément que l'expert doit passer dans votre lot, car vous précisez bien que l'assurance juridique du plaignant vous a demandé de joindre la facture des travaux pour la joindre au dossier qui a été remis à l'expert juridique qui saura ainsi dans quels lots les travaux n'ont pas été effectués et qu'il pourra aller le vérifier sur place si besoin est.

Le syndic n'a pas fait son travail correctement et la lettre d'assignation n'est pas envoyée par le tribunal mais par un huissier à la demande de l'avocat du plaignant à titre d'information.

Mais comme c'est l'ensemble des copropriétaires (le syndicat) qui est assigné conformément aux article 15 et 18 c'est le syndic qui représente le syndicat.

Le problème c'est que le syndic a cherché à forcer la main des copropriétaires pour effectuer des travaux touchant à une partie commune sans laisser de trace (décision d'AG) pensant se dégager de toute responsabilité en cas d'une mauvaise exécution, car si c'est le syndicat qui

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

est maître d'oeuvre il est chargé de vérifier la bonne exécution des travaux.

Puisque vous vous êtes regroupés à plusieurs copropriétaires je vous conseillerai de demander au syndic de s'expliquer au vu des articles 9, 9-1, 15 et 18 de la loi et lui rappeller le VII de l'article 18 :

[quote]
VIII.- Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.[/quote]

... avec dommages et intêrets !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés