



Je dois payer les frais de nettoyage de la partie commune?

Par **mouanda**, le **22/10/2013** à **15:19**

Bonjour ,

Je suis entrain de refaire tout mon appartement qui est devenu dans un état insalubre .Nous avons poncé (mon ami et moi)les murs de la cuisine ,malgré les masques on étouffait.On a ouvert la fenêtre qui donne sur une courette,bien sur ,il y a les autres fenêtres des voisins (6 étages)sans parler d autres fenêtres condamnées donnant sur les couloirs.La poussière est sortie en grande quantité puis s est posées un peu partout .

Un copropriétaire n était pas content et la présidente du conseil me dit qu il faut négocier avec une entreprise pour nettoyer à mes frais et la question se posera lors d une réunion syndicale ou AG . Mais nettoyer quoi? une cage de 6 étages et une courette qui n a pas vu le ménage ni ravalement depuis 30 ans ?

qu en pensez vous s il vous plait? Votre conseil sera précieux .Merci infiniment de me répondre pour avoir le coeur nette et n aime pas les lettiges....

Par **youris**, le **22/10/2013** à **23:08**

bjr,

selon le code civil c'est celui qui cause un dommage qui doit le réparer.

si le syndic et non le président du conseil syndical apporte la preuve que vous avez par vos travaux sali les parties commune soit vous en faites votre affaire soit le syndic peut après vous avoir mis en demeure mandaté une entreprise pour faire le nettoyage à vos frais.

je vous conseille de ccontacter votre syndic.

cdt

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **23:34**

D'un autre côté, il n'y a pas d'enrichissement sans cause. Or nettoyer l'ensemble des parties communes salies reviendrait, d'après ce qui est exposé, à les remettre en bien meilleur état qu'initialement.

Bref, c'est une affaire assez embrouillée, qui ne peut à mon sens se résoudre qu'à l'amiable. La solution raisonnable me semblant de voter un bon nettoyage des ces parties communes, passées dans les charges courantes de la copropriété. Ça ne coûtera pas plus cher qu'il y ait

un peu plus ou un peu moins de poussière...

Par **Delit33**, le **23/10/2013** à **03:48**

Bonjour,

Enrichissement sans cause ? Oui mais quoi que....

L'article 1382 du code civil dispose que : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* ». L'article 1383 précise ; « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* » et enfin, nous seulement on est responsable par son propre fait, mais aussi du fait des personnes et des choses que nous avons sous notre garde (article 1384 du code civil).

En l'espèce, déverser de la poussière dans les parties communes constitue une faute civile. Que l'acte soit intentionnel ou non intentionnel (Chambre civile 23 nov. 1972), que l'acte soit dans l'intérêt de nuire ou non (Chambre civile 2 avr. 1997), cela ne change rien à cette qualification. A titre de comparaison, déverser ses ordures ménagères devant votre porte, reviendrait au même d'après les textes. De plus, pour qualifier un comportement fautif, la jurisprudence tend à comparer votre comportement avec celui « du bon père de famille » ou de « l'homme sage et raisonnable ». En l'espèce, une personne qui salie se doit de nettoyer.

OUI mais à la hauteur du préjudice que vous avez causé ! La réparation d'un dommage, qui doit être intégrale, ne peut excéder le montant du préjudice (Chambre civile du 9 nov. 2004). En d'autre terme vous devez nettoyer uniquement votre poussière. Chose difficile lorsque cette dernière se dépose sur des saletés déjà présentes sur le sol des parties communes (selon vos dires). Donc pour rejoindre Julx64, nettoyer outre sa saleté pourrait être perçu comme une forme d'enrichissement sans cause dans le sens que vous vous êtes appauvries en nettoyant la saleté des autres (travail sans rémunération). Cependant, la faute commise par l'appauvri et qui est à l'origine de son appauvrissement, le prive d'invoquer l'enrichissement sans cause (Chambre civile 18 janv. 1989). Toutefois, le fait d'avoir commis une imprudence ou une négligence, ne prive pas celui qui c'est appauvri, de son recours pour l'enrichissement sans cause (chambre 11 mars 1997). Autant vous dire, au petit bonheur la chance au regard des juridictions.

Il serait donc plus juste que chacun paye la société de nettoyage mais que votre participation soit légèrement plus importante. En effet, vous avez-vous-même participé à la salissure des lieux au titre de vos passages répétés, mais aussi en déversant votre poussière. Discutez-en avec votre syndic. Vous êtes dans vos droits en ne voulant pas nettoyer la crasse des autres, mais ils sont aussi dans les leurs vis-à-vis de cette poussière.

Attention tout de même que poussière et carrelage ne font pas bons ménage. Une chute peut vite arriver et vous vous exposez à des sanctions civiles mais aussi pénales (art. 121-3, 222-19 et 222-20 du Code pénal). Je me souviens d'un arrêt où l'on a reconnu la responsabilité d'un médecin dans un cas d'homicide involontaire, pour avoir mal écrit une ordonnance, provoquant une erreur de dosage dans l'administration du traitement par l'infirmière...

A méditer [smile3]?

Par **HOODIA**, le **27/10/2013** à **09:42**

Dans le sens de l'article 1382 ,celui qui provoque un dommage par sa négligence est responsable (pas de protections).

Il vous appartient de remettre en état ,soit par vos soins (huile de coude) ou par l'intermédiaire d'une entreprise spécialisée à vos frais...

Il s'agit uniquement de poussières ?

Par **Delit33**, le **28/10/2013** à **02:22**

[citation]« Dans le sens de l'article 1382, celui qui provoque un dommage par sa négligence est responsable (pas de protections). »[/citation]

Qu'entendez-vous par « *pas de protection* » ? Selon vous, on ne pourrait déroger au principe ? C'est méconnaître les causes étrangères d'irresponsabilité ou exonératoire. (Force majeur, faute de la victime...)

[citation]« Il vous appartient de remettre en état, soit par vos soins (huile de coude) ou par l'intermédiaire d'une entreprise spécialisée à vos frais... »[/citation]

Une jurisprudence appui-t-elle vos affirmations?

L'article 1382 prévoit la réparation de son propre dommage, pas celle des autres. C'est la raison pour laquelle la chambre civile du 9 novembre 2004 à considérer que la réparation d'un dommage de doit ne pas excéder le montant du préjudice.

En d'autres termes, si la poussière vient se rajouter à l'état déplorable des lieux, la personne n'est pas tenue de nettoyer la crasse des autres mais uniquement son propre dommage. La remise en état consisterait en l'espèce d'enlever uniquement la poussière, ce qui n'est chose possible. La personne ne peut donc endosser seule la charge d'un tel nettoyage.

[citation]Il s'agit uniquement de poussières ?[/citation]

Que le dommage soit de simples salissures ou de simples dégradations, cela ne change rien au principe légal imposé par l'article 1382.

Par **HOODIA**, le **28/10/2013** à **07:55**

Bonjour,

Je ne vois pas ici un cas de "FORCE MAJEUR" "qui interdit le principe de précaution et nous considérons qu'il s'agit d'un facteur d'aggravation des charges .

la simple pose d'un film plastique sur les moquettes de l'escalier est déjà le premier signe de

respect vis à vis de l'entreprise chargée de l'entretien ,et le fait d'ouvrir les fenetres pour faire partir la poussière chez le ou les voisins laisse songeur! Cas identique dans une copro (témoignages par courrier au syndic) et facture au responsable!

Par **Delit33**, le **28/10/2013** à **12:48**

Bonjour,

[citation]« Je ne vois pas ici un cas de "FORCE MAJEUR" »[/citation]

Moi non plus, c'est la raison pour laquelle je ne la soulève pas... Je m'interrogeais sur votre « pas de protection ». Rien de plus.

[citation]« la simple pose d'un film plastique sur les moquettes de l'escalier est déjà le premier signe de respect vis à vis de l'entreprise chargée de l'entretien, et le fait d'ouvrir les fenêtres pour faire partir la poussière chez le ou les voisins laisse songeur! »[/citation]

Oui ! Du respect, du bon sens, de la négligence, de la volonté de nuire, de l'oublie etc... Cela n'empêche pas que le dommage est là, et que la personne est tenue de réparer uniquement ce qu'elle a dégradé. Rien de plus. (Ce n'est pas moi qui le dis, c'est la jurisprudence).

[citation]« Cas identique dans une copro (témoignages par courrier au syndic) et facture au responsable! »[/citation]

Vous voulez dire que pour conceptualiser l'article 1382, vous faites appels à des sources extra juridique ?

Par **HOODIA**, le **28/10/2013** à **13:54**

Bonjour,

"Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" Article 1382 : LIMPIDE n'est il pas!...

Le paragraphe concernant l'aggravation des charges n'ayant rien d'extra juridique de par le fait

...

Rien de plus...

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **14:11**

je rejoins Delit, en l'occurrence on ne peut pas faire application de ce seul texte, puisqu'il est matériellement impossible de ne réparer QUE ce dommage.

Par **mouanda**, le **30/10/2013** à **14:17**

Bonjour ,

Je vous remercie infiniment de toutes ces réponses.Oui je confirme je n ai fait que de la poussière blanche et d ailleurs elle a donné un aspect plus propre qu avant mais bon.

Et ce n est pas fini la présidente de conseil syndical continue à m harceler à négocier vite avec une entreprise pour nettoyer avant que le problème se pose à l assemblée générale.Elle m a écrit un mail disant qu elle croule de mail des voisins .Je lui demande de me les montrer mais elle ne réagit pas .

Merci à tous.Cordialement

Par **youris**, le **30/10/2013 à 14:52**

bjr,

je me répète en vous disant que vous devez discuter avec le syndic et non le président du conseil syndical qui n'a aucun pouvoir en la matière.

l'interlocuteur des copropriétaires est le syndic et non le président du conseil syndical.

cdt