



Facturation perturbation de travaux

Par **boulat olivier**, le **25/06/2018** à **14:09**

Bonjour,

Le syndic de propriété de l'immeuble de mon papa sous curatelle lui réclame 990€ de frais de "perturbation de travaux", mon père a en effet fait fuir les ouvriers suite au bruit engendré, et ils lui facture une journée de travail.

le règlement de copro spécifie clause n8 : les copropriétaires que aggraveraient les charges générales de leur fait supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 qui limite les frais payés par un seul copropriétaire va complètement à l'opposé de de cette clause

la clause doit elle être dénoncée car illégale ?

Doit il refuser de payer ?

Merci pour votre aide

Par **Philp34**, le **26/06/2018** à **11:58**

Bonjour,

Outre que le premier alinéa de l'article 1353 du Code civil énonce que :

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver » ;

que le syndic ne démontre pas comment un seul homme peut en faire fuir plusieurs, ni la raison pour laquelle les ouvriers n'ont pas fait appel à leur employeur afin que ce dernier fasse intervenir le syndic pour sur place, gérer cette situation, ni davantage si ces ouvriers n'ont pas été dirigés sur d'autres tâches ailleurs et non stopper complètement leur activité sur toute une journée, ni enfin expliquer pourquoi cette retenue d'une journée de travail et non par exemple 1 heure d'interruption,

Outre que l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose en substance, au contraire, que :

« 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. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux »;

SEUL UN JUGE A CAPACITE POUR SANCTIONNER UN RESPONSABLE D'UN DESORDRE SUR LES PARTIES COMMUNES, puisque s'il y a faute, celle-ci doit être jugée.

Autrement, chacun ferait sa propre Loi.

Ainsi, la clause inscrite au règlement de la copropriété qui donne ce pouvoir au syndic est susceptible de caractériser un abus, dont il résulte que cette clause est abusive et donc réputée non écrite.

Ces éléments vous permettront de combattre la demande du syndic.

Par **boulat olivier**, le **26/06/2018 à 12:46**

Je vous remercie pour votre réponse, je vais tourner mon courrier recommandé en ce sens, car il s'agit de racket pur et simple.

Par **Bernard Alexandre**, le **08/08/2018 à 16:51**

Par contre, il aurait du faire constater par huissier la nuisance occasionnée. Est-ce que le règlement de copropriétés a été rédigé par un notaire ? Avez-vous un retour. Voici d'autres informations sur le [règlement de copro](#)

Par **boulat olivier**, le **08/08/2018 à 18:04**

bonjour,

Le règlement de copropriété a été rédigé par un notaire, le syndic n'a pas fait constater les nuisances par un huissier, il se base sur le témoignage des voisins et de la société qui a été perturbée.

J'ai contesté ces charges par recommandé et ai envoyé une mise en demeure 1 mois après, le syndic persiste et affirme qu'il n'y a pas besoin d'un jugement pour appliquer la clause d'aggravation des charges.

Je vais confier ce dossier à mon avocat à la rentrée.

Par **Philp34**, le **08/08/2018** à **19:41**

Bonsoir boulat olivier,

L'application de cette clause ne peut être mise en jeu sans que le syndic ne saisisse la justice.

Ainsi, comme dit précisément, si le règlement de copropriété donne cette autorité à votre syndic, cette clause abusive est réputée non écrite.

Par ailleurs, un témoignage n'est recevable que sous certaines conditions parmi laquelle celle, où le témoin doit écrire de sa main avoir connaissance que son témoignage sera produit en justice avec toutes ses conséquences ; cela freine bien des ardeurs.

S'il est normal que les copropriétaires n'ont pas à subir une hausse des charges par la faute de l'un deux, pour autant, sa réparation ne peut l'être que selon le bon vouloir ou jugement d'un syndic.