



Fuite terrasse et procès

Par **axuety**, le **21/02/2024** à **15:15**

Bonjour,

Suite à des infiltrations d'eau pluviale dans mon appartement qui provenait d'une terrasse située à l'étage supérieur, j'ai dû assigner le syndicat des copropriétaires pour inaction car il ne voulait pas réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse en question. J'ai gagné le procès et le syndicat a été condamné à exécuter les travaux.

Or, le syndic me demande de participer au frais de réfection de la terrasse alors que le syndicat, donc la partie adverse, a été condamné.

Je ne trouve pas ça normal.

Qui pourrait m'aider dans ma réflexion car mon avocat veut saisir le juge de l'exécution.

Merci pour vos réponses.

Par **Parisien420**, le **21/02/2024** à **15:57**

Bonjour,

Si le syndicat des copropriétaires a été condamné à exécuter et financer les travaux, c'est sans doute parce que la terrasse en question est une partie commune.

Par définition, puisque vous êtes copropriétaire, vous êtes membre de droit du syndicat, et vous devez donc participer au financement de ces travaux, à hauteur de vos tantièmes. Car quand le syndicat est condamné, tous les copropriétaires sont concernés !

Un copropriétaire peut se retourner contre le syndicat pour différentes raisons (la vôtre par exemple), mais n'oubliez jamais que vous faites parti de ce syndicat. Et si le syndicat est condamné, vous l'êtes également de manière indirecte et non individuelle, même si vous êtes la victime.

Par **youris**, le **21/02/2024** à **17:30**

bonjour,

article 10-1 de la loi 65-557 :

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

je ne partage donc pas la réponse précédente.

salutations

Par **axuety**, le **21/02/2024 à 18:57**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Effectivement c'est tout l'objet de ma question initiale.

Les frais d'avocat du syndicat prélevés sur mes charges sont en cours de régularisation.

Maintenant, je ne sais pas si les frais de procédure comprennent également les travaux.

Cordialement

Par **Parisien420**, le **21/02/2024 à 19:17**

Bonsoir,

L'article 10-1 de la loi de 1965 ne parle que des frais de procédure, pas des frais relatifs aux travaux sur des parties communes.

Pour les frais de procédure, si le syndicat est condamné, tous les copropriétaires payent ces frais par défaut, sauf si le juge en décide autrement, même en l'absence de demande du copropriétaire victime. Autrement dit, la dispense n'est pas de droit.

Visiblement, vous avez une régularisation, donc les frais de procédure sont en cours de remboursement.

Pour les travaux c'est différent : si l'origine de votre sinistre provient d'une partie commune, tous les membres du syndicat doivent s'acquitter du paiement de ces travaux à hauteur des tantièmes.

Vous avez gagné votre procès, les frais de procédure vous sont remboursés à titre individuel. Mais pour les travaux, s'agissant de l'entretien et la conservation de l'immeuble, vous ne pouvez pas être dispensé.