



## Ascenseur régulièrement en panne

Par **job88**, le **29/07/2024** à **09:36**

Bonjour,

je suis une opersonne à mobilité réduite et je loue un appartement dans une copropriété équipée d'un ascenseur.

Cet ascenseur tombe régulièrement en panne.

De temps en temps, les commandes ne répondent plus, et i faut attendre entre le temps que la batterie de l'ascenseur se recharge pour qu'i se remette en marche.

Ca fait plusieurs mois que le syndic de copropriété et l'ascensoriste se renvoie la balle, et rien n'est fait.

J'ai déjà été empeché à plusieurs reprises de me rendre à des rendez-vous médicaux...

Ai-je un recours pour faire en sorte qu'une des parties soit obligée de remettre en état de marche permanente de l'ascenseur ?

Merci

Job

Par **youris**, le **29/07/2024** à **09:52**

bonjour,

ce n'est pas le syndic qui va réparer votre ascenseur mais la société qui a le contrat de maintenance.

si la société de maitenance ne peut pas réparer l'ascenseur, il faut changer de socité de maintenance.

votre interlocuteur est votre bailleur et non le syndic de copropriété qui ne connait que les copropriétaires.

salutations

Par **Lingénu**, le **29/07/2024** à **11:32**

Bonjour,

Ce n'est pas le syndic qui va réparer l'ascenseur mais c'est lui qui est responsable du bon état de l'immeuble à l'égard des copropriétaires **et des occupants**.

Vous pouvez exercer une action extra-contractuelle envers le syndicat des copropriétaires après avoir notifié sans succès vos doléances au sujet de l'ascenseur à votre bailleur. Une demande de dommages et intérêts au syndicat serait recevable.

Par **job88**, le **29/07/2024** à **13:46**

Merci de votre réponse.

En quoi consiste une action extra-contractuelle ?

Comment la mettre en oeuvre ?

Par **Lingénu**, le **29/07/2024** à **16:34**

Une action extracontractuelle est une action dirigée en dehors d'un cadre contractuel.

Les copropriétaires sont liés contractuellement avec le syndicat à la différence des locataires. Mais le syndicat ne peut totalement ignorer les locataires. Il est responsable des préjudices qu'il peut leur porter.

En plus de vous plaindre à votre bailleur du mauvais fonctionnement de l'ascenseur, vous pouvez faire pression sur le syndic, représentant du syndicat, et éventuellement l'attaquer en justice en cette qualité pour lui demander des dommages et intérêts en réparation du préjudice que vous ont causé les pannes répétées de l'ascenseur.

Un exemple est donné par l'arrêt de la cour de cassation du 17 juin 2008, n° 07-14.864. Dans cette affaire, un locataire avait demandé au syndicat le remboursement d'une facture de nettoyage *d'une colonne d'évacuation de l'immeuble, partie commune, compte tenu du refoulement intempestif des eaux usées par l'évier*. Le syndic ayant refusé, le locataire a demandé ce remboursement devant la juridiction de proximité. Celle-ci lui a donné tort au motif qu'un locataire *n'a aucun lien de droit avec le syndicat et qu'il lui appartenait de diriger sa réclamation à l'encontre de son bailleur*. Le locataire s'est pourvu en cassation et la cour de cassation a cassé le jugement sur le fondement de l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : *Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires **ou aux tiers** ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires*.

Cette affaire a coûté au syndicat 2 500 € d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile au profit du locataire qui a eu finalement gain de cause.

Par **beatles**, le **29/07/2024** à **23:04**

Bonsoir,

Encore faudra-t-il prouver qu'il existe un défaut d'entretien de l'ascenseur... surtout qu'il doit exister un contrat d'entretien.

De plus l'arrêt cité, qui est un arrêt d'espèce non inscrit au bulletin, condamne seulement le syndicat aux dépens ([article 695 du CPC](#)) et non pas pour un défaut d'entretien, mais pour le fait que la réclamation pouvait être dirigée contre lui et non pas vers le bailleur.

Les 2 500 euros ont servi à rembourser (article 700 du CPC) :

[quote]

Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 .

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.

La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %.

[/quote]

Cdt.

Par **Lingénu**, le **30/07/2024** à **00:23**

Cet arrêt n'a pas été publié au bulletin de la cour de cassation mais ce n'en est pas moins un arrêt de principe parce qu'il commence par la règle de droit retenue par la cour pour motiver son arrêt et non par l'exposé du litige :

*Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*Attendu que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.*

La cour de cassation a condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens et à 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle ne l'a pas condamné pour défaut d'entretien pour la simple raison que la cour de cassation ne juge pas, sauf exception, sur le fond. Elle a renvoyé l'affaire à une autre juridiction de proximité. Nous ne connaissons pas la suite mais ce n'est pas ce qui nous intéresse.

**Ce qu'il faut retenir est qu'une demande à l'encontre du syndicat fondée sur un défaut d'entretien des parties communes de la part d'un occupant de l'immeuble qui n'est pas copropriétaire est recevable contrairement à ce qu'avait déclaré le tribunal de première instance.**

Par **beatles**, le **30/07/2024** à **08:54**

Je ne pense pas qu'au vu de [ce lien](#) que l'on soit devant un arrêt de principe (non publié au bulletin) pas plus qu'au vu de [cette étude](#) de Monsieur Jean-François Weber : il ne mentionne pas de solution qui pourrait s'appliquer à d'autres cas... contrairement à cet arrêt du 4 juillet 2007 ([pourvoi n° 06-11.015](#)).