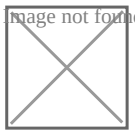


# Rapport expert non prise en compte par un syndic

Par **Vddd**, le **14/03/2020** à **16:38**

Bonjour, après litige avec une copropriété attenante à ma residence, il a été fait appel à un expert indépendant en presence du syndic et moi-même afin de déterminer la responsabilité des travaux à effectuer. Malgré le rapport, le syndic ne souhaite pas effectuer les travaux après 3 AR. Que puis-je faire ?

Par **youris**, le **14/03/2020** à **16:52**

bonjour,

ce n'est pas au syndic de décider des travaux mais à votre assemblée générale qui seule peut décider ou non des travaux ainsi que son financement.

il faudrait connaître les circonstances de cette expertise, s'agit-il d'un expertise demandée par un tribunal dans le cadre d'une procédure judiciaire, si ce n'est pas le cas qui a mandaté et choisi cet expert.....

quelle est la position de votre conseil syndical sur cette affaire ?

salutations

Par **Vddd**, le **14/03/2020** à **17:07**

L expert indépendant a été envoyé par un cabinet suite à une saisine de mon assurance. Cette démarche a pour but initial d éviter de rentrer dans une procédure judiciaire mais à l'amiable. Lors de l entretien avec l expert, celui-ci a rappelé son indépendance dans cette affaire en présence du syndic et de moi-même. Cordialement

Par **youris**, le **14/03/2020** à **17:36**

on peut avoir quelques réserves sur un expert envoyé par votre assurance, comme il s'agit

d'une procédure amiable, il n'y a pas d'obligation pour les parties d'être d'accord sur les conclusions d'e l'expert.

comme je l'ai indiqué, ce n'est pas le syndic qui décide, mais l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic va sans doute communiquer le rapport de l'expert au conseil syndical qui décidera de mettre cette question à l'ordre du jour de la prochaine A.G. , mais vous pouvez comme copropriétaire demander vous-même l'inscription de cette question à votre A.G.

Par **Vddd**, le **14/03/2020** à **17:53**

Comment s assurer que le conseil syndical ait pris connaissance de la totalité du rapport. Y a t il une procédure ? Je viens de recevoir l ordre du jour de l AG et aucune mention n y est faite. Ma demande d inscription via ma protection juridique a ete rejeté invoquant que seul un copropriétaire peut porter la question. En revanche, le syndic a pris en compte certains points de rapport : abattage arbre, retrait du lierre. La difficulté est que ma protection juridique a demandé l inscription non pas en ma qualité de copropriétaire mais propriétaire du mur mitoyen.
Merci

Par **youris**, le **14/03/2020** à **18:13**

vous écrivez " *ma protection juridique a demandé l inscription non pas en ma qualité de copropriétaire mais propriétaire du mur mitoyen*."

je ne comprends pas comment votre assurance est propriétaire du mur mitoyen si vous êtes copropriétaire.

pour savoir si votre C.S. a été informé, il faut poser la question à son président.

juste une question, le syndic présent à l'expertise, c'était votre syndic ou le syndic de l'autre copropriété.

les travaux à faire concerne votre copropriété ou la copropriété voisine ?

Par **Vddd**, le **14/03/2020** à **18:29**

Je suis propriétaire d une maison dont le mur du fond de mon jardin donne sur une copropriétaire dont je suis aussi actionnaire (parking). Ce mur est mitoyen. Celui-ci fait l objet d une dégradation du côté de la copropriétaire et sefrite sur ma place de parking. N etant pas responsable du choix du revêtement du mur cote copropriété ((car bétonné chez eux et nu de mon côté)et du non entretien l expert a conclu que la prise en charge des travaux incombe à la copropriété à 100%. Le syndic a reçu 3 ar afin d effectuer les reparations pour que je puisse me garer en sécurité d ou la demande d inscription à l AG. Le syndic refuse la position

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

et me reclame 50% de la prise en charge. Cordialement

Par **beatles**, le **14/03/2020** à **18:57**

Bonsoir,

En fait vous nêtes pas copropriétaire donc le syndic de la coporpriété ne peut pas vous demander 50% de prise en charge !

Devant un tribunal, avec l'appui de cet arrêt de la Cour de cassation ( https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000021387 ), il y a de très fortes chances que ce syndic ignrant ne se retrove le bec dans l'eau !

Pour une meilleure compréhention de cet arrêt je vous conseille ce rapport annuel de la Cour de cassation ( https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti ) qui résume l'affaire depuis le début.

Cdt.

Par **youris**, le **14/03/2020** à **19:05**

en cas mitoyenneté d'un mur, les coûts d'entretien et de réparation sont répartis entre les deux copropriétaires (article 655 du code civil).

voir ce lien: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415

Par **Vddd**, le **14/03/2020** à **19:13**

Tout à fait sauf que la copropriété a rajouté à ses frais un enduit bétonné sans m en informer. Celui-ci est défectueux et me reclame sa réparation. Considérant que si l un des propriétaire prend seul l initative de réaliser les travaux sur le mur mitoyen, il ne peut obtenir de l autre propriétaire une participation ou remboursement. Cordialement

Par **beatles**, le **15/03/2020** à **16:54**

Youris, je suis surpris que vous donniez un tel lien, sorti du contexte présent, basé sur l'article 655 du Code civil, alors que vous n'ignorez pas que pour une loi, bien que concise, un article peut être restreint ou complété par un autre.

Article 655 du CC

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.[/quote]
Mais, sachant qu'une clôture peut être une haie, un mur, etc...

Article 667 du CC

[quote]La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs ;[/quote]
Article 1240 du CC

[quote]Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.[/quote]
Article 1241 du CC

[quote]Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.[/quote]
Article 1242 du CC

[quote]On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.[/quote]
Article 18 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, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- ... ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

[/quote]
Nous avons donc bien à faire à un syndic incompétent qui n'assume pas les devoirs que lui impose le loi !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés