



## Exécution de travaux sous astreinte

-----  
Par visiteur\_13

Bonsoir,

Je voudrais savoir si quelqu'un pourrait me donner un avis éclairé sur une question pour laquelle j'ai déjà consulté deux avocats, et qui me donnent des avis contradictoires.

Je suis copropriétaire dans un ensemble immobilier où le syndicat manque à son devoir de conservation de l'immeuble (article 14 de la loi de 1965). Sans rentrer dans les détails de l'affaire, ce manquement m'occasionne un trouble de jouissance. Il y a déjà eu une expertise judiciaire faite, sur laquelle l'expert a donné son avis et a préconisé des travaux qui permettraient de mettre fin aux désordres. Le problème est que ses préconisations sont assez vagues : techniquement il y a plusieurs solutions possibles, et aucune n'est chiffrée ni énoncée précisément.

Aucune décision n'a jamais été prise en AG pour faire exécuter quoi que ce soit. J'ai mis le syndic en demeure de faire le nécessaire pour que mon trouble de jouissance cesse et que les travaux soient faits, en lui rappelant son devoir de conservation de l'immeuble et les articles 14 et 18 I de la loi de 1965. Il n'a jamais rien fait.

Aujourd'hui, je suis contraint de devoir assigner le syndicat pour faire exécuter les travaux sous astreinte. Sur ce point, les deux avocats que j'ai consultés sont d'accord. Mais là où ils sont en désaccord, c'est sur la stratégie à adopter :

- le premier me dit que pour que mon action prospère, je dois obligatoirement avoir demandé au préalable au syndic l'inscription d'une résolution à la prochaine AG afin qu'elle dise si oui ou non elle décide les travaux. D'après lui, sans avis de l'AG sur cette question, et sans un avis négatif, pour être précis, mon affaire est perdue d'avance.

- et le deuxième me dit exactement le contraire, à savoir que sur le strict plan du droit, il est établi que le syndicat est débiteur vis-à-vis de moi, que c'est son seul problème de s'exécuter, et que je ne dois surtout pas me mêler de la manière dont le problème sera résolu. Ma mise en demeure suffirait, et il ne peut pas m'être fait grief de ne pas avoir demandé l'inscription de cette question en AG, qui est un droit (article 10 du décret de 1967) et non un devoir ou une obligation.

J'aurais tendance à suivre le deuxième, car si je demande cette résolution, j'entrevois assez facilement la suite : il se peut que l'AG adopte une décision qui dise "L'assemblée générale décide d'engager les travaux d'étanchement relatifs aux lots xxx et yyy". Et que derrière, il ne passe RIEN. Ni expertise, ni devis, ni évocation de la question dans les AG suivantes. RIEN. Alors qu'une mise sous astreinte directe, elle, ferait bouger les choses.

En gros, la deuxième stratégie me ferait me comporter comme si j'étais un tiers, qui se désintéresse totalement des affaires du syndicat, et demande simplement à ce que ses droits soient rétablis. Sauf que ces droits résultent de la loi de 1965, et qu'ils sont établis parce que je suis copropriétaire, donc je suis plus qu'un tiers.

Peut-on me reprocher de ne pas avoir demandé l'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG, alors que cette possibilité m'était offerte par l'article 10 du décret ?

Il y a un flou juridique qui me dérange. Je voudrais savoir ce que vous en pensez.

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez plus qu'à consulter un 3eme avocat ...

Si vous assignez le syndicat directement sans aucune démarche amiable préalable, il y a de grandes chances d'être débouté.

Mais ce n'est que mon pauvre avis et je ne suis pas avocat.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

En effet, personnellement j'aurais tendance à rejoindre yapasdequoi car les tribunaux sont très attachés aux démarches amiables, mêmes quand elles ne sont pas obligatoires.

Il faudrait voir si il est possible de gérer les 2 en parallèle, à savoir engager les démarches pour l'AG (voire solliciter vous même une AG pour ce point, mais frais en plus) et engager au fond avec éventuellement un sursis (les délais de procédures devraient vous permettre de gérer cela).

L'AG accepte, vous vous désistez, l'AG refuse, vous continuez.

Sur votre crainte "L'assemblée générale décide d'engager les travaux d'étanchement relatifs aux lots xxx et yyy". Et que derrière, il ne passe RIEN." ; l'avantage est que vous changerez de base légale. Avant l'AG, vous êtes au fond sur des motifs de nuisances et d'entretien, ce que le tribunal devra trancher, voire indiquer les travaux à faire.

Si l'AG vote positivement mais qu'il ne se passe rien, alors vous serez sur l'obligation d'exécuter la décision de l'AG, et non plus sur le fait de trancher la nuisance et les travaux nécessaires.

-----  
Par yapasdequoi

Il me semble aussi que forcer à exécuter une décision votée par l'AG sera plus facile que de partir de zéro, prouver la nuisance, le préjudice, évaluer, etc.

En comptant constats, expertises, audience, appel, etc prévoyez au bas mot 5 ans pour une procédure.

Veillez à rédiger complètement la résolution de l'AG, joindre plusieurs devis, et ne laisser aucune zone d'ombre sur la nature des travaux à réaliser et le montant à prévoir.

Un délai de 2 mois après l'AG est obligatoire, sauf urgence.

-----  
Par franc

Bonjour ,

Si les travaux concernent des parties de la copropriété et non votre part privative , il faut que la copropriété donne son accord sur lesdits travaux à répartir par millième .

Je ne comprends pas votre 2ème avocat .

Par contre si l'AG ne donne pas son accord et que vous pouvez démontrer l'urgence et la nécessité , il faudrait attaquer en justice la copropriété dans son ensemble qui est la véritable responsable des désordres que vous indiquez subir

Pourquoi le syndic qui n'est en charge que de la gestion de l'immeuble devrait-il subir le coût des frais ?

Comme son nom l'indique la copropriété est propriétaire de l'immeuble et responsable de son état .Posez vous la question et voyez les missions confiées au syndic . Ce n'est qu'un prestataire de service chargé de gérer le courant et de demander éventuellement que des charges communes soient votées par l'AG ?

-----  
Par Urbicande75

@franc

Le syndic n'est quand même pas tout à fait un prestataire comme les autres. Il ne fait pas qu'administrer, il doit aussi "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".

Si le syndic ne fait pas voter des travaux nécessaires, il engage sa responsabilité. Le refus de l'AG le dédouanera.

Ici, on comprend que visiteur13 a déjà engagé des démarches puisqu'il a eu une expertise judiciaire.

Maintenant il doit engager l'action au fond et s'interroger sur la marche à suivre vis à vis de l'AG.

Strictement parlant, il n'y a pas forcément besoin de l'AG puisque la copro a déjà été mise en demeure et assignée pour obtenir l'expertise (si c'est bien judiciaire), toutefois faire la démarche amiable de soumettre à l'AG sera appréciée (attention à vérifier votre délai d'action au fond) et si c'est acceptée, ce sera plus simple à faire exécuter.

-----

Par yapasdequoi

Il serait utile d'en savoir plus sur cette expertise : a-t-elle été ordonnée par un juge ?

Et pourquoi n'est-il pas possible de faire établir des devis ?

Une AG avec la meilleure volonté du monde ne peut pas voter des travaux "vagues et non chiffrés".

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La position du second avocat m'étonne, car oui, se plaindre de l'inaction du syndicat c'est se plaindre de l'inaction de l'ensemble des copropriétaires, vous inclus.

Il serait question d'attaquer le syndic, je dirais "pourquoi pas" ?

Si l'idée était de forcer l'exécution d'une résolution en faveur des travaux ou si une résolution proposant des travaux essentiels avait été rejetée, oui, il y aurait matière à attaquer le syndic.

Mais si aucune résolution n'a été soumise au vote, je ne vois pas l'intérêt.

Comme vous le dites, pour un copropriétaire soumettre une résolution est un droit, pas un devoir. En revanche l'entretien est un devoir du syndic. S'il y a faute du syndic liée à son inaction, vous faites partie des fautifs et on ne va pas en justice se plaindre de ses propres erreurs.

En revanche il y aurait matière à mettre un coup de pression sur le syndic.

Mais bon c'est avant tout au second avocat qu'il faudrait soumettre vos doutes. Il a le dossier en main, lui. C'est à lui de vous expliquer sa position.

-----  
Par franc

Bonsoir ,  
Pourquoi éviter l'AG ?

ISADOR a raison , ne pas se tromper de responsable car c'est lui qui paie in fine .

- Si responsabilité du syndic mise en cause , attention :! ce sera son assurance responsabilité pro qui interviendra et là ce seront de solides intervenants en droit .

- Si c'est la copropriété , pourquoi éviter de poser le problème en AG ? Je ne comprend pas .

A mon avis il n'y a pas eu expertise judiciaire car cela voudrait dire qu'il y a eu AG ( ce qui n'est pas le cas car le questionneur parle d'éviter cet "embarras" ).

Le plus simple et le plus sûr est donc d'aller en AG en respectant les délais et les formes et soit d'obtenir la décision collective positive soit d'aller devant les juges sur des bases solides quant à l'urgence et la nécessité .

Bon courage car il y aura des frais !!!

-----  
Par Urbicande75

Précision sur l'avis de votre 2eme avocat :

"Le syndicat doit s'exécuter". Ce n'est pas exact si votre expertise judiciaire (si bien judiciaire) a été ordonné en référé A145 mesure utile.

Dans ce cas il n'y a pas de condamnation, c'est une mesure d'instruction. Il n'y a pas d'exécution puisque rien n'a été ordonné à part l'expertise.

Il y a du vrai chez vos 2 avocats.

-----  
Par visiteur\_13

Bonsoir à tous,

Merci pour vos réponses, je ne pensais pas que le sujet ferait couler autant d'encre..

Après vous avoir lus, il me semble que le problème repose sur une question et une seule : le I de l'article 18 de la loi, dont j'ai fait état avec l'article 14 dans ma mise en demeure comme dans mon post. Littéralement:

-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 \*pouvoir\* 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 ;

La question est : pouvoir à la conservation d'un immeuble implique t'il de :

- solliciter et donner l'accès à un ou des professionnels pour qu'ils se prononcent sur les causes d'un désordre, proposent une solution, et un devis chiffré

- inscrire la question en AG avec les devis à l'appui pour qu'elle prenne une décision (articles 13 et 11 du décret de 1967)

après qu'un copropriétaire signale un désordre, et obtienne de surcroît une expertise judiciaire (la mienne est bien judiciaire, ordonnée en référés) qui corrobore ce qu'il dit ?

Ma réponse personnelle est OUI.

Tout repose sur ce qu'il faut comprendre par pouvoir dans sa forme transitive indirecte, dans ce texte. Mais pour m'en tenir au Larousse:

"Mettre tout en ?uvre, et en particulier, donner les moyens nécessaires pour qu'une action soit remplie, un besoin satisfait : Cela sera fait, nous y pourvoirons."

Je suis désolé, mais au vu de cette définition mon syndic n'a pas pourvu - pas du tout, puisqu'il n'a absolument rien fait.

Ce n'est pas à moi à faire établir les devis ni dire comment le problème doit être résolu pour une raison très simple : je n'ai PAS accès aux archives du syndicat, et aucun texte ne me donne ce droit. Je ne sais ni comment le bâtiment a été fait, ni ce que disent ses plans d'exécution, ni les matériaux qui le composent, ni quel est l'historique des travaux qui ont été faits avant que je devienne copropriétaire, ni quels sont les contraintes techniques qui pèsent sur telle ou telle partie commune.

En revanche, le syndic a accès à tout cela, en plus de pouvoir prétendre à un accès direct aux parties du bâtiment concernées (article 9 de la loi), et exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux (article 9 de la loi).

C'est ce que m'a conseillé mon deuxième avocat : ne surtout pas me mêler de présenter des devis portant sur des parties dont je ne suis pas maître d'ouvrage, s'ils sont techniquement incompatibles avec le bâtiment par manque de connaissance ce peut être un motif valable pour l'AG de les refuser sans qu'elle ait à se justifier. Et si je pars en procès sur cet argument, je vais découvrir la vraie raison durant la mise en état, et ça va me péter à la figure. Selon lui, les devis ne sont pas mon affaire, c'est au syndic à s'en charger, et au visa du 18 I de la loi, je pense qu'il a raison.

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 (article 14 de la loi de 1965). Et il se trouve que j'ai bien subi un dommage, en plus d'un trouble de jouissance. Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer (C.Civ 1240). Syndicat, répare ton dommage, et replace-moi dans mon état avant dommage. Syndic, pourvoit à la conservation de ton immeuble comme te le commande le 18 I de la loi, si tu l'avais fait il n'y aurait pas eu de dommage, et si tu ne le fais pas il continuera à y avoir dommage. Comment faire, ce n'est pas mon problème, c'est le syndicat qui est maître d'ouvrage, et c'est toi qui est son représentant moral du syndicat.

Ensuite, rien ne m'empêche effectivement de demander l'inscription de deux questions à l'ODJ de la prochaine AG, mais avec des projets de résolution limités :

1) "L'assemblée générale décide d'engager les travaux d'étanchement relatifs aux lots xxx et yyy"

2) "L'assemblée générale donne mandat au syndic pour faire expertiser les parties communes touchées, et obtenir des devis de travaux qu'il devra soumettre à la prochaine assemblée générale à intervenir pour approbation".

le tout dans une LRAR dont je demande l'annexion à la convocation à titre de projet de résolution (article 10 du décret), et qui précise bien que l'étanchement est UNE solution que je suggère, sans préjudice pour l'assemblée générale de décider autre chose. Mais pas de devis.

Je vais m'arrêter là pour ce soir.. on est le 24 au soir, et comme beaucoup, j'ai la tête bien ailleurs pour le moment !

Je veux bien reprendre la discussion plus tard si c'est nécessaire, ce que revêt le verbe "pouvoir" dans l'article 18 l est lourd de conséquences, et m'intéresse.

Je vous souhaite un bon réveillon en attendant.