



Chances de succès en appel contre syndic ?

Par derboukahoernli

Bonjour,

En tant que locataire j'ai assigné le syndic de copro qui refusait de mettre en place dans les parties communes les goulottes permettant le raccordement à la fibre optique

L'opérateur commercial xxxxx a confirmé par écrit que le fourreau présent était bouché et ne permettait pas de me raccorder

Mon avocat a rédigé l'assignation a destination du syndic car le propriétaire a bien soumis la demande de travaux en AG suite à ma demande

Or le juge m'a débouté car selon lui les textes prévoient que l'action en justice doit être intentée à l'encontre du propriétaire.

Mon avocat maintient qu'on peut faire appel de cette décision car le propriétaire ne s'est pas opposé à la réalisation des travaux: c'est le syndic qui a rejeté ma demande après soumissions à l'ordre du jour par le propriétaire.

Ai-je des chances d'obtenir gain de cause en appel et la condamnation du syndic ?

Merci pour vos éclairages

Par isernon

bonjour,

je suis surpris de la position de votre avocat, car il n'y a aucun lien juridique entre le locataire d'un appartement dans une copropriété et le syndic de cette copropriété, votre seul interlocuteur est votre bailleur, ce que vous a indiqué le juge.

vous indiquez que votre bailleur a soumis la demande de travaux à l'A.G., quelle a été la décision de cette A.G..

Le syndic ne peut pas décider de travaux sans l'accord de l'A.G., si l'A.G. a refusé ces travaux et que vous n'avez pas contesté ce refus, la décision de l'A.G. doit s'appliquer, le syndic ne peut pas faire exécuter ces travaux qui ne sont pas financés.

existe-t-il une convention signée par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic avec un opérateur en charge du raccordement de la copropriété avec la fibre optique ?

vous pouvez suivre les conseils de votre avocat, mais à vos frais et la cour d'appel peut confirmer la décision du premier juge.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Je pense comme votre avocat que vous devriez avoir satisfaction en appel sur le fondement de la responsabilité extra-contractuelle. Mais c'est le syndicat des copropriétaires qu'il faut attaquer, non le syndic.

Il serait tout de même intéressant que vous nous fassiez connaître les termes exacts du jugement ce qui permettrait de mieux comprendre.

Par isernon

bonjour,

ce n'est pas au syndicat des copropriétaires de poser des goulottes pour la fibre optique.
il doit exister une convention entre le syndicat des copropriétaires et l'opérateur qui installe la fibre optique en principe des gaines techniques existantes jusqu'aux paliers.
ensuite chaque opérateur intervenant à la demande d'un occupant de la copropriété pour desservir son logement, doit le faire en respectant la convention, en privilégiant l'utilisatin des fourreaux existants., ce qui n'est pas toujours le cas malheureusement.

salutations

Par derboukahoernli

Merci pour vos réponses

Je viens de voir que la partie défenderesse est bien le Syndicat des copropriétaires de la résidences, représenté par son syndic

Concernant les termes du jugement il est écrit : "Il en résulte que le raccordement à un réseau de communications électroniques à très haud débit en fibre optique est effectivement un droit.
Cela étant, ces textes instituent uin recours en faveur du locataire à l'encontre du seul propriétaire.
En l'espèce le demandeur, locataires, agit non pas contre son propriétaires, mais contre un tiers.
Par conséquent, sa demande est rejetée"

Selon le juge je devrais attaquer le propriétaire alors que ce même propriétaire a voté pour la réalisation des travaux en AG ?? Je trouve que ce n'est pas sensé.

Par isernon

derboukahoernli,

que votre bailleur est voté pour ou contre, cela n'a aucune importance, votre seul interlocuteur est votre bailleur comme semble l'indiquer le juge.

Par derboukahoernli

Sur quoi se fonde votre affirmation ?

Le Décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 précise que la juridiction doit être saisi après que le propriétaire s'est opposé à la réalisation des travaux.

S'il ne s'y oppose pas, il n'y a pas de motif à agir à son encontre.

Le principe de responsabilité extra-contractuelle évoqué plus haut prendrait ici tout son sens.

Par Nihilscio

Êtes-vous sûr que votre avocat s'est occupé sérieusement de votre affaire ? Vous a-t-il communiqué ses conclusions et celles du syndicat en réponse ? Avez-vous assisté à l'audience ?

Les textes applicables sont :

- la loi 66-457 du 2 juillet 1966,
- le décret décret 2009-53 du 15 janvier 2009.

Dans ces deux textes sont mentionnés :

- le locataire ou occupant de bonne foi qui le demandeur,
- le bailleur du demandeur,
- le propriétaire de l'immeuble qui est, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires.

Le motif de votre jugement est erroné : Cela étant, ces textes instituent un recours en faveur du locataire à l'encontre du seul propriétaire. Par propriétaire, il ne faut pas entendre le bailleur mais le syndicat.

Cela résulte de l'article 1 du décret : Avant de procéder aux travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibre optique, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibres optiques, le locataire en informe le propriétaire. Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'information est faite au bailleur et au syndic de copropriété représentant le syndicat des copropriétaires.

Je ne suis d'ailleurs même pas sûr que vous ayez à saisir le tribunal. Vous avez peut-être le droit d'effectuer vous-même les travaux demandés.

Le décret prévoit trois types de refus :

1. Parce que l'immeuble est déjà équipé de manière à satisfaire la demande.
2. Parce qu'une décision d'installation est en préparation. Il ne semble pas que ce soit le cas.
3. Pour d'autres raisons.

Dans le cas 1.

Si les lignes, équipements ou services existants ne permettent pas de répondre aux besoins spécifiques du demandeur, celui-ci peut saisir la juridiction compétente un mois après en avoir informé le propriétaire, en précisant les insuffisances en cause, par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception de cette information.

Autrement dit, si, contrairement à ce qu'on vous a répondu, vous constatez que ce qui a été installé dans l'immeuble ne correspond pas à vos besoins, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire.

Dans le cas 3.

le propriétaire qui entend s'opposer au raccordement demandé, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique doit, à peine de forclusion, saisir dans le délai de six mois suivant la demande la juridiction compétente après en avoir informé le demandeur par tout moyen permettant de donner date certaine à cette information. En l'absence d'une telle information au terme du même délai, le demandeur peut procéder à l'exécution des travaux qui ont fait l'objet de la notification prévue à l'article 1er.

Vous avez demandé le raccordement à la fibre. Si le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, n'a pas saisi le tribunal judiciaire afin de s'opposer à votre demande dans les six mois après l'avoir reçue, vous avez le droit d'exécuter les travaux décrits dans votre demande et qui ont été soumis à l'assemblée générale.

Par derboukahoernli

Mon avocat m'a bien transmis ses conclusions et celles de la partie adverse, cependant il n'a pas jugé utile dans ses e-mails de faire la distinction entre les audiences de mise en état et l'audience de plaidoirie, si bien que je n'ai pas pu y assister.

Le texte auquel vous faites référence nomme expressément comme partie à qui adresser la demande le syndic de copropriété représentant le syndicat des copropriétaires, ce qui tend à montrer que le jugement a été rendu, au mieux par négligence, ou pis au mépris du texte de loi.

Ayant entre temps déménagé de l'appartement en question, mon objectif est de contester ce premier jugement et d'obtenir condamnation du responsable.

Grâce à vos éclaircissements je suis conforté dans mon intention de faire appel de ce jugement et vous en remercie vivement

Par Nihilscio

? ce qui tend à montrer que le jugement a été rendu, au mieux par négligence, ou pis au mépris du texte de loi. C'est bien ce qui me rend perplexé.

Par derboukahoernli

Je rajoute que sur le site de l'administration française (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>), il est stipulé que le locataire peut mettre en cause la responsabilité du syndicat de copropriété et saisir le tribunal:

Le syndicat est responsable notamment des dommages causés par un vice de construction (par exemple, malfaçon) ou défaut d'entretien de l'immeuble à l'égard des personnes suivantes :

- Copropriétaires
- Personnel qu'il emploie (gardien de l'immeuble, femme de ménage...)
- Tiers (locataires notamment)

Selon la CLCV:

Le locataire peut agir à l'encontre du syndicat, soit sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 (lequel dispose qu'il est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes)

(<https://www.clcv.org/coproprietaires/defaut-dentretien-des-parties-communes-et-responsabilite-du-syndic>)

Là où j'en perds mon latin, c'est que l'avocat qui serait en charge de l'appel avec qui j'ai eu un entretien préliminaire n'a pas été aussi catégorique:

Selon lui le jugement final reste à l'appréciation du juge de la cour d'appel.

Se référant à d'éventuelles jurisprudences, il m'a dit qu'il était possible que le rappel soit rejeté, notamment en raison du fait que la décision de refuser les travaux a été prise en Assemblée Générale et que seul un propriétaire peut contester une décision prise en AG

De mon point de vue ce refus de réaliser les travaux peut tout à fait être considéré comme un défaut d'entretien des parties communes au sens de l'article 14 évoqué plus haut, ce qui me confère le droit en tant que locataire de mettre en cause la responsabilité du syndicat.

Cette crainte de l'avocat est-elle justifiée ?

Par isernon

bonjour,

votre avocat a raison, la décision d'un tribunal est toujours à l'appréciation des juges composant ce tribunal que ce soit le tribunal judiciaire, la cour d'appel ou la cour de cassation.

une décision de justice n'est jamais automatique, votre appel peut effectivement être rejeté, si votre avocat vous le dit, c'est qu'il ne vous encourage pas vraiment à faire appel.

salutations