



## Expertise judiciaire qui tarde depuis deux ans

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ma copropriété est en litige avec l'assureur du constructeur.

Depuis plus de deux ans nous attendons un rapport d'expertise judiciaire pour déterminer la cause d'infiltrations qui ont ravagé le plafond d'un des copropriétaires.

L'experte tarde à rendre son rapport sans justifier. Je sais que ce genre d'affaires prend du temps, mais deux ans c'est tout de même long, surtout que l'experte réclame régulièrement de nouvelles provisions.

Notre avocat et notre syndic ont transmis toutes les pièces demandées. Sur le plan légal le syndicat a-t-il la possibilité de faire avancer les choses, ou au moins obtenir de l'experte qu'elle nous donne une date concernant la remise de son rapport, ou encore une justification des appels de fonds ?

Nous avons demandé à notre avocat via le syndic, mais la communication n'est pas rapide du tout et ça commence à râler dans les rangs de la copropriété. Nous aimerions au moins savoir pourquoi il y a de nouveaux appels de fonds de la part de l'experte.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

2 ans pour un rapport d'expert c'est dans la bonne moyenne.

L'expert n'est en aucun cas légitime à faire des appels de fonds. C'est le syndic qui fait les appels de fonds.

Quelle est l'origine de cette fuite ? une canalisation commune ? a-t-elle été réparée ?

-----  
Par Isadore

2 ans pour un rapport d'expert c'est dans la bonne moyenne.

Merci pour cette réponse, je trouvais que c'était un peu long.

L'expert n'est en aucun cas légitime à faire des appels de fonds. C'est le syndic qui fait les appels de fonds.

Oui, j'ai mal formulé ma phrase. L'experte réclame de l'argent au syndic, qui soumet une résolution en AG puis appelle les fonds. Le souci est que l'on ne sait pas exactement pourquoi l'experte réclame régulièrement plus d'argent et qu'elle reste plutôt sourde aux demandes d'explications. Et c'est à chaque fois 1000 ou 2000 euros, au final ça fait une somme pour une petite copropriété.

Il fallu se battre cette année pour arriver à convaincre la copropriété de voter un appel de fonds prévisionnel pour payer l'avocat et l'experte.

Quelle est l'origine de cette fuite ?

C'est toute la question... La copropriété soutient que c'est une malfaçon dans la construction couplée à des travaux d'étanchéité mal réalisés. L'expert de l'assureur soutient que c'est une autre cause ; il ne sait pas laquelle, mais une autre cause.

Originellement il y a eu une malfaçon reconnue par l'assureur, qui a financé des travaux régulièrement (six fois en dix ans). Les travaux ont permis une résolution temporaire du problème. Juste avant la fin de la décennale, l'assureur a changé d'avis et expliqué que les infiltrations ne pouvaient plus provenir d'un problème d'étanchéité.

Les infiltrations ont toujours eu lieu au même endroit et dans les mêmes conditions (après des pluies importantes). L'infiltration concerne le plafond et le haut des murs d'un appartement situé au dernier étage.

On a quand même eu un des experts de l'assureur qui a prétendu "ne pas constater la matérialité du phénomène". Du coup nous avons multiplié les constats par un commissaire de justice en fonction de la pluviométrie.

Depuis le début de l'affaire judiciaire, pas de nouveaux travaux puisque l'origine du problème est débattue.

-----  
Par yapasdequoi

Un défaut d'étanchéité relève bien de la décennale, mais encore faut-il le prouver.

Ce type de procédure pour décennale est TRES long. Au moins 10 ans, au bas mot.

Comment se fait-il que les réparations déjà réalisées aient été insuffisantes ? Que préconise l'assureur de l'immeuble ?

-----  
Par chaber

bonjour

Une expertise judiciaire peut être longue selon la mission qui lui a été confiée par le juge et selon le sinistre. Personnellement j'ai vu 5 ans pour la construction d'une piscine municipale.

L'expert judiciaire peut faire appel à un ou des sapiteurs selon le sinistre, d'où frais supplémentaires demandés et retardant automatiquement l'expertise

-----  
Par Isadore

Comment se fait-il que les réparations déjà réalisées aient été insuffisantes ?

Alors sur ce point l'experte judiciaire a rendu des conclusions partielles, une partie des artisans désignés par l'assureur pour les réparations étaient des margoulines. Chose que l'assureur a lui-même reconnu par le passé (et par écrit). On produit des courriers de l'assureur lui-même qui expliquent qu'il va faire réaliser de nouveaux travaux par de nouveaux artisans car les anciens artisans n'ont pas "donné satisfaction" et que les travaux n'ont pas été réalisés "dans les règles de l'art".

La décennale a assumé sans souci pendant neuf ans et demi les travaux successifs non seulement la malfaçon originelle mais aussi les malfaçons liées aux réparations. Et puis visiblement l'assureur a vu l'opportunité d'arrêter les frais.

Que préconise l'assureur de l'immeuble ?

De se débrouiller avec l'assureur du constructeur parce que ce n'est pas son problème et qu'il n'a pas à se mêler d'une affaire judiciaire qui ne le regarde pas.

Chaber, merci pour vos explications. Je vais essayer d'exposer ça à notre prochaine réunion du CS.

On ne peut pas exiger l'experte une liste de ses frais ? C'est l'absence de justification claire qui est le principal problème. Au moins notre avocat nous envoie la liste de ses actes.

Ce type de procédure pour décennale est TRES long. Au moins 10 ans, au bas mot.

Nous avons un avocat sérieux (et cher...), ancien bâtonnier, spécialisé dans ce genre d'affaires. Il préconise une négociation après la remise du rapport judiciaire. Il estime notre dossier solide, mais sait que nous ne pourrions probablement pas tenir face à l'assureur jusqu'en appel pour des raisons financières.

Notre espoir est donc d'arriver à avoir ce rapport pour que notre avocat trouve un arrangement avec l'assureur.

Malheureusement nous payons durement le choix des premiers copropriétaires d'avoir "économisé" une protection juridique.

Il y a aussi un aspect humain à gérer, les copropriétaires touchés étant âgés et en maison de repos. Heureusement ils ont de l'argent donc pas besoin de vendre ou louer, mais leur fils qui gère le dossier à leur place gratte du sabot. A la dernière AG il nous a explicitement menacés d'une procédure si la copropriété laissait tomber l'affaire (ce qui se comprend).

-----  
Par yapasdequoi

C'est délicat de vous donner plus d'éclairages.

Une procédure dans votre cas est forcément couteuse et l'impaticence se comprend.  
Avez-vous évalué le coût de réparation ? Parfois il est plus raisonnable de faire la part du feu...

-----  
Par Isadore

Avez-vous évalué le coût de réparation ?  
Environ 5 000 euros si c'est bien un problème d'étanchéité.

Le souci est que si l'assureur a raison et que ce n'est pas l'étanchéité, la cause du problème est inconnue.

L'autre souci est que l'assureur a visiblement l'intention de se faire copieusement dédommager si nous nous désistons.

Nous avons demandé à notre avocat et à l'experte si nous pouvions faire réaliser les travaux. Nous avons même voté une provision de 5 000 euros lors de la dernière AG pour financer ces travaux.

Notre avocat ne semble pas emballé par l'idée que nous réalisions les travaux avant le rendu du rapport, mais nous attendons son avis formel.

Evidemment l'experte n'a pas encore répondu, mais elle n'est réactive que pour demander de l'argent.

Les travaux ne pourront être réalisés que si notre avocat et l'experte l'autorisent, la résolution a été formulée ainsi.

C'est délicat de vous donner plus d'éclairages.

Je comprends bien, le dossier fait des centaines de pages. J'espérais juste avoir une piste pour obliger l'experte à donner quelques informations voire à accélérer les choses.

Notre chance est d'avoir une gestionnaire très compétente chez le syndic. Nous avons au moins un suivi sérieux du dossier.

Pour l'experte, visiblement il faut attendre. Vos réponses et celles de Chaber montrent que le délai n'est pas anormal. Et pour le reste, nous nous payons un avocat, je n'arrête pas de dire à chaque réunion du CS que nous devons l'écouter.

-----  
Par yapasdequoi

C'est sans doute le plus sage !

J'ai connu par 2 fois des procédures de mise en oeuvre d'une décennale en copropriété. L'une a duré 10 ans, l'autre un peu plus, je crois presque 15.

Et dans toutes les procédures que j'ai vécu (pour ça ou d'autres sujets) il n'y a jamais eu une expertise judiciaire dont le rapport a été fourni en moins de 2 ans.

-----  
Par Isadore

Au moins je suis sûre d'une chose, quand il va falloir voter la négociation avec l'assureur, la majorité sera facilement atteinte

Le fils des copropriétaires concerné avait réclamé des dommages et intérêts lourds pour le préjudice (réel) de ses parents. Mais je pense qu'on se contentera de se faire rembourser le matériel si le rapport nous est favorable.

J'ai connu par 2 fois des procédures de mise en oeuvre d'une décennale en copropriété. L'une a duré 10 ans, l'autre un peu plus, je crois presque 15.

La dame du couple de copropriétaires ne vivra pas encore dix ans. On va expliquer à leur fils que mieux vaut ne pas empoisonner les dernières années de ses parents avec une procédure à rallonge.

il n'y a jamais eu une expertise judiciaire dont le rapport a été fourni en moins de 2 ans

Si j'en crois Chaber, on peut espérer avoir le rapport en cinq ans On va bientôt avoir fait la moitié du chemin.

Côté positif de cette affaire : j'apprends plein de choses sur l'immobilier, les procédures civiles et les assurances.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

On a du nouveau concernant la procédure.

La semaine dernière le syndic a reçu de votre avocat une ordonnance de provision complémentaire à la demande de l'experte qui souhaite s'adjoindre un sapiteur. Plus de 8000 euros. Date limite : 30 avril 2025. L'experte a droit à un délai supplémentaire pour rendre son rapport.

Du coup j'ai de nouvelles questions.

1. Comment fait une copropriété qui n'a pas les fonds nécessaires dans un tel cas ? Le délai n'est pas suffisant pour convoquer une AG extraordinaire. Nous avons voté une provision l'année dernière mais elle n'a pas été encore totalement collectée.

D'après notre syndic nous avons les fonds, je suppose qu'elle va piocher dans les avances de charges.

2. C'est normal que l'experte ne justifie aucune de ses demandes (enfin à part avec des "je veux m'adjoindre un sapiteur" ou "des expertises complémentaires sont requises") ?

Par exemple n'aurait-elle pas dû nous dire quel était le domaine de compétence du sapiteur ?

3. On est d'accord que si le syndic décide de ne pas verser les fonds suite à un vote du CS (et non d'une AG), ce sera sa responsabilité (au syndic) qui sera engagée ? Le syndic semble vouloir faire peser la décision sur le CS.

Merci

-----

Par yapasdequoi

Bonjour,

1. Ce serait dommage car après avoir investi, si vous cessez le paiement, la procédure va s'arrêter sans résultat.

2. qui a missionné cet expert ? votre assureur ? le tribunal ?

3. le CS n'a pas ce pouvoir de décision. Soit le syndic décide seul (et c'est contestable) soit il convoque une AG. L'expert devra donc attendre le résultat de l'AG.

Le syndic devrait surtout se bouger pour collecter les fonds déjà votés, c'est là qu'il risque de voir sa responsabilité engagée.

-----

Par Isadore

Merci beaucoup pour votre réponse/

C'est le juge qui a missionné l'experte à notre demande.

La procédure fait suite à une décision en AG de 2021, et nous avons voté l'année dernière pour la continuer. Nous avons voté une provision de 10 000 euros pour couvrir d'éventuels nouveaux frais (heureuse coïncidence).

Le syndic devrait surtout se bouger pour collecter les fonds déjà votés

Pas possible en l'état, la provision devant être collectée en plusieurs fois. On a décidé d'étaler, sinon cela faisait trop de dépenses exceptionnelles d'un coup.

On a de la trésorerie parce qu'il y a eu les premiers appels de fonds pour le budget prévisionnel, des travaux et cette provision de 10 000 euros.

La provision s'impute-t-elle sur le même compte que le budget prévisionnel ? Clairement, là on va puiser dans des fonds qui devaient servir à payer les autres factures. Cela va s'équilibrer à terme, mais est-ce légal ?

le CS n'a pas ce pouvoir de décision.

Le soir à 19 heures il me font douter, le syndic et mes petits camarades. Ils votent par mail pour ou contre arrêter la procédure même si j'ai essayé de mettre le syndic devant ses responsabilités.

L'expert devra donc attendre le résultat de l'AG.

Notre avocat nous a dit que si l'on ne payait pas avant le 30 avril l'experte rendrait son rapport en l'état et que l'assureur serait méchant avec nous.

A mon avis il aurait du demander un délai suffisant pour qu'on puisse convoquer une AG si nécessaire.

-----  
Par yapasdequoi

Si le syndic dispose de la trésorerie, il peut l'utiliser et faire valider ensuite... avec le risque de rejet.  
Et j'insiste que sans délégation expresse de l'AG, le CS ne peut pas valider cette nouvelle provision.  
L'avocat devrait mieux vous conseiller ....

En relisant, je vois que les travaux sont évalués à 5000 euros? Est-ce (était-ce) raisonnable de poursuivre une procédure qui coutera facilement 3 ou 4 fois plus ?

-----  
Par Isadore

Notre avocat nous conseille de poursuivre la procédure car l'assureur est très agressif dans ses demandes d'indemnisation en cas de désistement.

Et de plus l'experte n'écarte pas la possibilité qu'il faille d'autres travaux, car nous il pourrait y avoir d'autres désordres.  
On a besoin du rapport pour s'assurer qu'il n'y aura que ces 5000 euros de travaux.

Je pense que notre avocat est spécialisé dans ce genre de litiges. Il nous répète en boucle qu'il faut attendre le rapport puis négocier. Il a de bons arguments, personnellement j'ai confiance.

La majorité du CS se plaint qu'il est trop cher... dont ceux qui ont décidé de faire l'économie d'une protection juridique lors des premières AG.

Le syndic fait un peu la tête parce que j'ai rappelé que c'était son boulot de gérer ça et que l'avis du CS comptait pour des prunes. Elle aime bien dire lors des AG que les choses ont été "décidées avec le CS".

Mon prochain appartement, je ne le prendrai pas dans une copropriété avec une procédure en cours.

-----  
Par yapasdequoi

Dès lors que c'est engagé, c'est compliqué de s'arrêter en cours de route. Et comme vous le dites, en plus risquer d'y laisser des plumes.

Il ne vous reste qu'à faire confiance à l'avocat qui est le mieux placé pour vous conseiller.

Mais cette durée de 2 ans ne me semble pas du tout hors norme, au contraire, et plusieurs milliers d'euros pour l'expertise n'est pas non plus surprenant.

Chaber aura peut être des commentaires utiles.

-----  
Par chaber

si l'expert judiciaire demande un sapiteur c'est pour un point important pour le rapport qu'il doit déposer. Il faut accepter le paiement des honoraires.

Pour l'instant la Décennale est suspendue jusqu'au dépôt du rapport.

L'assureur mis en cause attend cette date vu la proximité d'extinction de la garantie décennale.

Une fois le rapport déposé, s'il vous est favorable il faudra immédiatement introduire une action en justice pour en obtenir l'exécution

Deux ans pour une expertise est un délai normal