



Assignation en référé par un copropriétaire

Par Marie33000

Bonjour,

J'ai reçu une lettre d'assignation en référé car la chaudière d'un appartement ne fonctionne plus à cause de travaux non effectués par certains copropriétaires. J'ai eu une estimation tarifaire d'un avocat mais je me demande si je ne peux pas faire autrement.

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence de 16 logements.

Le 30/03/2020, j'ai reçu une note du syndic de copropriété indiquant une panne sur l'une des chaudières de la résidence. L'entreprise chargée du changement de la VMC sur l'ensemble immobilier a signalé au syndic que "les bouches VMC qui équipent les appartements sont vétustes et sont à l'origine des dysfonctionnements qui apparaissent petit à petit sur le site". Cette entreprise a préconisé le changement de toutes les bouches VMC et gaz de la résidence et a fait suivre un devis pour chacun des copropriétaires.

J'ai accepté ces travaux et le 22/05/2020 les bouches de l'appartement ont été remplacées (facture remise).

Mi octobre, je reçois un courriel de l'assurance juridique du propriétaire du logement ayant la panne de chaudière, me demandant un justificatif de réparation. J'envoie la facture de réalisation des travaux ; la personne l'insère dans son dossier.

30/12/2020, je reçois une lettre d'assignation en référé devant le président du tribunal judiciaire (lettre d'avocat) pour une expertise judiciaire (cette lettre est aussi destinée à tous les propriétaires de cet immeuble et au syndic) en date du 8 février.

J'ai ouvert la lettre début avril (ma faute, je n'ai pas réalisé le temps qui passait) et j'ai eu peur par rapport à la date passée.

J'ai contacté un avocat qui m'estime environ à 2500? HT pour me représenter : procédure, expertise et suivi.

Deux questions :

1. Comment savoir si la séance s'est déroulée à cette date et connaître le compte-rendu pour savoir si l'expert judiciaire est passé ? Est-ce que je peux appeler directement le tribunal ?
2. Ayant fait les réparations, je trouve injuste le fait de devoir payer un avocat pour me défendre. Est-ce possible de me défendre toute seule et/ou de faire valoir le fait que j'ai fait la réparation.

Merci d'avance pour vos retours.

Par AGeorges

Bonsoir Marie,

Désolé, mais votre texte est à peu près incompréhensible.

Vous y mélangez chaudière privée, chaudière commune, VMC, obligations du Syndicat et ceux des copropriétaires individuels.

QUESTIONS 'techniques' :

Par exemple, je ne vois pas le rapport entre le dysfonctionnement de la VMC de votre appartement et celle d'une chaudière privée d'un autre copropriétaire.

Si une chaudière 'de la résidence' tombe en panne, réparer la VMC ne va rien régler.

La VMC est un élément de bon fonctionnement du système de chauffage, sans rapport direct avec les chaudières. La VMC (Ventilation mécanique contrôlée) permet d'assurer que les appartements sont correctement ventilés. Sinon, de la moisissure peut se former en certains endroits. De deux choses l'une, la VMC est globale ou elle est privative. Mais l'aération d'un appartement n'a pas de rapport direct avec celui d'à-côté.

Si vous avez un système de 'chauffage central', pourquoi un appartement aurait-il aussi une 'chaudière' ?

Je ne vois pas ce que 'gaz' vient faire avec VMC ...

QUESTIONS 'procédures'

Quand un élément du système de chauffage dysfonctionne, c'est le Syndicat qui est concerné. Selon le cas, le Syndic peut faire lancer les travaux de réparation d'une chaudière commune ou si c'est très cher, il peut y être autorisé par le Conseil Syndical ou organiser une AGE rapidement. Si une réparation impérative est proposée par le Syndic et n'est pas votée par l'AG, alors la responsabilité du Syndicat peut-être engagée par un copropriétaire qui subit des nuisances à cause de la non-réalisation de ces travaux. Encore faudra-t-il démontrer qu'il y a un lien.

Enfin, si un copropriétaire décide d'attaquer le Syndicat pour non-réparation d'un dysfonctionnement, c'est au Syndic de choisir un avocat pour représenter le Syndicat et non une action personnelle de votre part. Evidemment, les frais d'avocat seront répartis entre les copropriétaires.

Par rapport à votre question 1

L'avocat choisi par le Syndic informera le Syndic des audiences et préparera les 'conclusions' appropriées, et le Syndic a obligation de VOUS informer de l'évolution de la procédure. Au moment où ce sera nécessaire, je vous fournirai les références des lois.

Par rapport à votre question 2

En justice française, certaines défenses complexes imposent à "l'accusée" de faire appel à un avocat. Si vos moyens ne le permettent pas, vous avez droit à l'aide judiciaire. S'il est ensuite avéré que vous n'y êtes pour rien, le plaignant sera condamné aux dépens et vous serez remboursée. Dans certains cas, vous pouvez utiliser l'assistance juridique de votre assurance.

Sur la base de ces éléments, pouvez-vous présenter à nouveau la situation ?

Par marie33000

Merci A Georges de votre retour et du temps consacré à me répondre.? Je précise mon message :

1. Les appartements de la résidence possèdent des chaudières gaz privatives (pour le chauffage et eau chaude des appartements) et chaque chaudière gaz est reliée à une colonne de ventilation par une bouche d'extraction (nommée VMC gaz).
2. Pour le syndic, ces bouches étant situées à l'intérieur des appartements donc en parties privatives, il n'a pas missionné l'entreprise X pour commander cette intervention mais lui a demandé de réaliser un devis pour les copropriétaires.
3. L'assignation a été adressé à tous les copropriétaires et le syndic de copropriété.
4. J'ai une protection juridique seulement les problèmes de propriétaire bailleur ne sont pas compris.

Avec ces informations, je reprends mon message :

Le 30/03/2020, j'ai reçu une note du syndic de copropriété indiquant que la chaudière gaz d'un appartement de la résidence est en panne.

Cette panne vient d'un équilibrage de l'ensemble des bouches (gaz et VMC) défectueux et atteint l'aération des logements et le fonctionnement des chaudières (constat de l'entreprise X).

L'entreprise X chargée du changement des bouches sur l'ensemble immobilier a préconisé le changement de toutes les bouches VMC et gaz de la résidence et a fait suivre un devis pour chacun des copropriétaires.

J'ai accepté ces travaux et le 22/05/2020 toutes les bouches de l'appartement ont été remplacées (facture remise, 1 bouche gaz et 2 bouches VMC).

Mi octobre, je reçois un courriel de l'assurance juridique du propriétaire du logement ayant la panne de chaudière, me demandant un justificatif de réparation. J'envoie la facture de réalisation des travaux ; la personne l'insère dans son dossier.

30/12/2020, je reçois une lettre d'assignation en référé devant le président du tribunal judiciaire pour une expertise judiciaire. La panne de chaudière étant toujours en cours, l'avocat du propriétaire assigne la copropriété (les propriétaires et le syndic). La date de l'assignation est le 8 février 2021.

J'espère que c'est plus clair. Merci et bonne journée.

Par AGeorges

Bonjour Marie,

Merci de vos précisions. Votre situation est à peu près claire désormais.

La VMC gaz est un dispositif spécifique qui devrait normalement être pris en charge au niveau d'une copropriété. Etant, en plus de l'air normal, chargé d'évacuer les gaz de combustion des chaudières dont le fameux monoxyde de carbone, tout dysfonctionnement entraîne en effet l'arrêt de toutes les chaudières connectées (risque d'empoisonnement/asphyxie).

"L'entretien de la VMC gaz est obligatoire (arrêté du 25 avril 1985 modifié par l'arrêté du 30 mai 1989) car l'absence d'entretien régulier pourrait accroître de façon significative les risques d'incendie. En effet, au-delà de l'extraction d'air, la VMC gaz permet également l'évacuation des gaz brûlés."

Par ailleurs, en copropriété :

"l'installation d'un Dispositif de Sécurité Collective (DSC) est obligatoire

Dans ces circonstances, vous comprendrez qu'il n'est pas possible de pré-supposer que TOUS les copropriétaires vont faire correctement entretenir leur matériel ...

"De nombreux contrats de maintenance de VMC intègrent également le nettoyage des entrées d'air (elles se situent en général au-dessus des fenêtres) et des bouches d'extraction individuelles. Au-delà du confort et de la qualité de l'air dans chacun des logements, cet entretien permet d'éviter des risques de dysfonctionnement liés à des entrées d'air ou bouches individuelles obstruées."

Voilà pour la partie technique.

Selon moi, tout cela devrait figurer dans votre règlement de copropriété, et ce qui est maintenance prévue par un contrat global géré par le Syndic.

Pour la partie juridique :

Puisque la non réflexion complète de tous les éléments de la VMC peut entraîner le non-fonctionnement d'une chaudière individuelle, et que, visiblement, votre Syndic (sur la base de votre RdC ?) a considéré cela comme un problème privatif, tout copropriétaire, voulant se plaindre de la non-diligence apportée à la résolution du problème, ne pourrait qu'attaquer chacun des autres copropriétaires individuellement. Pour ce qui VOUS concerne, vous n'aurez qu'à apporter la preuve que vous avez respecté votre devoir de réparation, et la plainte sera rejetée.

Pour éviter à chaque copro de devoir prendre un avocat, du fait de la "communauté" du sujet, il serait peut-être bon de voir si tout cela ne pourrait pas être regroupé en un seul dossier au nom du Syndicat des Copropriétaires. A étudier.

Par Marie33000

Bonjour AGeorges,

Merci de votre réactivité et ces précisions techniques.

Lorsque vous dites 'Pour ce qui VOUS concerne, vous n'aurez qu'à apporter la preuve que vous avez respecté votre devoir de réparation, et la plainte sera rejetée'.

> A qui dois-je apporter la preuve ?

Mettre en commun notre défense est une bonne idée : merci de l'avoir suggérée.

Pour la partie juridique, si je comprends bien il y a deux cas :

- dans le cas où l'assignation s'est déroulée à la date initiale (8 février 2020) : un expert est désigné avec une date de passage sur le lieu de la copropriété.

- dans le cas où l'assignation a été décalée : une nouvelle date doit être communiquée.

Dans les deux cas, la date doit être communiquée à l'avocat du syndic qui doit nous transférer l'information. En tant que copropriétaire assigné, devrais-je aussi recevoir la date de passage ?

Me préconisez-vous de prendre un avocat pour se défendre ?

Merci et bonne soirée,

Par AGeorges

Bonsoir Marie,

Lorsque vous dites 'Pour ce qui VOUS concerne, vous n'aurez qu'à apporter la preuve que vous avez respecté votre devoir de réparation, et la plainte sera rejetée'.

> A qui dois-je apporter la preuve ?

Je me place dans la situation où les 'n' assignations ont été regroupées en une seule, ce qui me semble raisonnable ... Dans ce cas, l'avocat qui s'occupera de vous défendre (tous) contactera chaque copropriétaire pour demander si les travaux requis ont été faits. C'est à Elle/Lui que vous transmettez vos pièces.

Disons que dans les 'conclusions' de l'avocat commun, il y aurait un paragraphe disant que VOUS avez rempli vos obligations et que vous n'êtes pas concernée par la plainte.

aparté

Ce genre de plainte peut durer longtemps. Il est possible que votre Syndicat de Copropriétaires (SdC) soit appelé à faire une AGE en urgence pour prendre des décisions, comme de "communautariser" le sujet.

fin de l'aparté

Pour la partie juridique, si je comprends bien il y a deux cas :

Heu, pas tout à fait.

L'assignation a été faite. Normalement, vous êtes assignée à comparaître pour des faits qui vous sont reprochés (juste ou pas). Il s'agit d'une audience préliminaire lors de laquelle vous présentez votre défenseur et où la Cour vous précise de quoi vous êtes accusée. Normalement, il ne se passe rien d'autre, et le juge fixe une première audience de mise en état. Cependant, il y a urgence, et la procédure est en référé et un juge aurait déjà commandé une expertise.

L'objet est d'obliger TOUS les copropriétaires de faire les travaux.

DONC :

Je ne comprends pas tout (votre Syndic aurait dû prendre la main, et pourquoi avoir assigné tous les copropriétaires et le Syndic (si tout est privatif)) ...

Exigez du Syndic de savoir où la procédure en est.

Expertise Judiciaire implique qu'un expert va venir et il devra accéder à TOUS les appartements, donc affichage dans les espaces communs, courriers, ... Il doit se passer bien des choses dans la résidence.

Renseignez-vous au mieux. Si la personne à qui vous avez fourni copie de vos documents les perd ou les oublie, Il vaut mieux que vous suiviez tout ça de très près.

Et visiblement, votre VMC gaz (copro) a été fort mal gérée. Il faudra revoir ça rapidement.