



## Contentieux après 2 Sinistres avec le Syndicat des Copropriétaires

-----  
Par Anna2155

Bonjour

J'ai été inondée 2 fois par le Toit Terrasse au dessus de mon Salon, avant les travaux demandés mais aussi après. J'ai pris alors un Avocat qui a obtenu une expertise judiciaire en référé. J'ai assigné le Syndicat des Copropriétaires et de nouveaux travaux ont été votés et réalisés. J'ai vécu 2 ans sans chauffage (ventilo convecteurs noyés) après les premiers travaux réalisés, et avec 2 bassines car j'avais de l'eau qui coulait par le lustre de mon Salon à chaque pluie et par un de mes ventilo convecteurs. Mon avocat a fait un référé pour obtenir une indemnité pour réfection des embellissements et le remboursement de mes ventilo convecteurs car je n'ai pas été indemnisée par mon Assureur (courrier à l'appui de mon Assureur stipulant qu'il ne m'a pas indemnisée). J'ai pourtant été déboutée au motif que je ne peux pas être indemnisée 2 fois. Dois-je aller en appel de cette décision ? Dois-je aller au fond devant le Tribunal Judiciaire ? Que dois-je faire ? Mon avocat me laisse réfléchir ... Merci

-----  
Par AGeorges

Bonjour Anna,

Votre récit fait apparaître l'absence surprenante d'un individu moteur dans le fonctionnement d'une copropriété : Le Syndic.

1ère étape

Pour la loi, le Syndicat et son représentant, le Syndic doivent le toit et le couvert aux copropriétaires. De l'eau de pluie qui coule dans un salon montre une violation inadmissible de cette loi.

Il y avait donc lieu d'ordonner des travaux en urgence, et cela ne requiert pas d'autorisation AG sauf à posteriori.

Le Syndic aurait donc dû commander ces travaux.

En attendant une AG pour disposer de l'autorisation, il a failli à ses obligations, par un genre de déni de responsabilité.

Vous devriez pouvoir mettre en cause sa responsabilité professionnelle.

2ème étape

Des travaux sur un toit sont assortis de plusieurs garanties,

par exemple, 1 an, 2 ans et 10 ans. Quand le toit fuit ENCORE après les travaux, la Copropriété, représentée par son Syndic, doit exiger que les travaux soient repris et qu'il n'y ait plus de fuite.

Vous n'avez PAS à faire intervenir VOTRE avocat, il n'y a PAS à faire voter d'autres travaux par l'AG.

Tout cela prend des mois et des mois et pendant ce temps, l'eau coule.

Quant aux assurances, dans un processus de ce genre, peuvent intervenir :

- l'assurance RC du Syndic qui n'a pas fait son boulot

- l'assurance de la copropriété responsable de ne pas avoir fait des travaux dans les délais et d'avoir mal géré, avec son Syndic, le mauvais résultat obtenu,

- l'assurance de l'entreprise qui n'a pas été capable de boucher les trous,

- L'assurance DO spécifique de la copropriété selon la nature des travaux.

Selon ce que VOUS avez comme assurance, cette dernière peut vous rembourser en premier lieu et se retourner vers les autres pour récupérer son avance.

Le problème potentiel dans une copropriété est que, si le Syndic est 'absent', il n'y a pas de résolution en AG pour faire les travaux indispensables (Il faut aussi que le Conseil Syndical soit aux abonnés absents). S'il y en a, elle peut être fort mal documentée, et dans tous les cas, des copropriétaires frileux peuvent voter contre.

Il y a cependant obligation de constituer un fonds travaux ...

C'est à se demander le genre de qualification dont a disposé votre avocat pour vous orienter dans des procédures aussi tordues. (commentaire adapté à ce que vous avez raconté de votre aventure, récit peut-être 'simplifié' ...)