



## Quel bâtiment Copro est responsable de frais judiciaires

-----  
Par alain75

Bonjour

En premier lieu je tiens à vous remercier une nouvelle fois car vos renseignements précis m'ont aidé à avoir gain de cause.

Je me permets de vous solliciter à nouveau sur le sujet suivant :

Notre copropriété est composée de trois bâtiments. Selon le règlement de copropriété les charges communes sont partagées entre nous tous. En revanche, certains travaux toitures, descentes pluviales, ravalement intérieurs, etc. ne sont payées que par le bâtiment concerné.

Une locataire (prof libérale) vient d'assigner son propriétaire suite à des sinistres qu'elle a subis considérant qu'il n'a pas effectué le nécessaire. Elle demande des indemnités pour perte de chiffre d'affaires. Elle assigne simultanément la copropriété qui n'aurait pas fait les travaux utiles sur une descente d'eau de pluies, autre cause de ses dégâts.

Ma question : notre bâtiment (A) n'a pas été concerné par les décisions concernant ces travaux puisque seuls décidaient les copropriétaires du bâtiment (B). En conséquence, les frais juridiques engagés par le syndic, voire l'indemnité éventuellement à payer en cas d'échec ne doivent-ils pas être payés uniquement par le bâtiment (B) responsable de la non réalisation des travaux ? Merci d'avance de votre aide

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est le syndic qui est assigné, c'est le syndic qui doit payer les indemnités. Dans ce cas, ce ne sont pas des charges spéciales... sauf si le juge le précise explicitement.

Le syndic a une personnalité morale, pas le bâtiment.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les frais entraînés par la procédure et les éventuelles indemnités à verser au demandeur sont la conséquence directe de l'état d'entretien du bâtiment qui est de la seule responsabilité des copropriétaires de ce bâtiment. Ce sont des charges qui devront pour cette raison être réparties comme des « charges bâtiment ».

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Alain,

Globalement, je suis d'accord avec Nihilscio.

Le fait que le bâtiment n'ait pas la personnalité morale n'a pas à voir. Le Syndic paiera les frais au nom et sur le compte du Syndicat et répartira ces frais sur le compte du Bâtiment concerné.

Cependant, il manque quelques éléments dans cette affaire.

1. Une locataire subit un sinistre. Elle est assurée, son propriétaire aussi et la copropriété aussi. Ses dégâts sont réparés et payés.

Qu'en est-il de la cause ? Les assurances ne remboursent pas la cause d'un sinistre. Mais elles payent la recherche de fuite. En principe, la cause est localisée. Par exemple, un tuyau de descente d'eaux pluviales est cassé, et l'eau se déverse je ne sais où.

La responsabilité est au niveau de la copropriété. Il faut donc prévoir des travaux et selon l'urgence, en décider avec accord du CS, mettre en place une AG spécifique pour voter les travaux et leur financement ou attendre la prochaine AG annuelle.

Alain, que s'est-il passé chez vous ?

Supposons qu'une résolution ait été mise en place. Le propriétaire du logement concerné vote POUR les travaux, mais la majorité du bâtiment vote CONTRE.

La responsabilité du copropriétaire concerné n'est pas engagée. Celle des autres l'est.

Si cela est établi, la locataire sera déboutée de son action contre son propriétaire.

Si aucune résolution n'a été mise en place, qui pourrait écoper (!) de la responsabilité ? Le Syndic ? Le Syndicat ? Le Conseil Syndical ? Le copropriétaire qui aurait dû demander d'ajouter cette résolution ?

En fonction de ses devoirs, je verrai bien une responsabilité du Syndic, en l'absence de résolution, il est responsable du maintien en l'état de la copropriété.

S'il y a eu une résolution, avec une majorité de contre, je vois bien aussi une responsabilité du Syndic qui aurait dû éclairer les Syndicat pour que des travaux importants soient réalisés. En plus, quid de l'urgence, dont le Syndic peut décider seul ou de l'utilisation du Fonds Travaux si le coût des travaux est élevé ???

Curieusement, le Syndic est la seule "structure" qui n'est pas attaquée par la locataire ...

-----  
Par yapasdequoi

La locataire est tout à fait avisée puisque le syndic n'a aucun lien contractuel avec elle.

Toutefois un détail de la situation serait en effet utile pour comprendre et répondre correctement.

Le syndic doit solliciter un avocat pour défendre le syndicat et faire voter à l'AG un budget pour le rémunérer. Selon les avis qui précèdent, ces honoraires seraient uniquement à la charge du bâtiment concerné, donc eux seuls voteront ce budget de frais juridiques.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Yapasdequoi,

La locataire est tout à fait avisée puisque le syndic n'a aucun lien contractuel avec elle.

Depuis les dernières lois sur la copropriété, le Syndic a des devoirs envers les "habitants". Les locataires sont donc concernés. Mais bien sûr, il faut voir jusqu'où cela peut aller.

Un peu de juridique :

Conformément au décret de décembre 2015, le syndic doit obligatoirement informer tous les occupants de l'immeuble sans exception, des décisions prises en assemblées générales

Et donc des travaux ...

-----  
Par yapasdequoi

Pour commencer ceci n'a rien à voir avec une assignation pour négligence du syndicAT (pas du syndic), et il n'y a aucune sanction en cas d'absence d'information. Bref, hors sujet.

Si par hasard le syndicAT était condamné, il pourra tout à fait se retourner contre son syndic négligent... s'il peut prouver cette négligence... sinon c'est du temps et de l'argent gaspillé.

Et je ne me risquerais pas à critiquer l'action de cet avocat, il est plutôt urgent de trouver celui qui défendra les copropriétaires, et de savoir qui va le payer !

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Autre situation possible :

L'AG a voté les travaux, mais le Syndic ne les a pas fait exécuter. Procrastination, négligence ou encaissements insuffisants sont des cas qui engagent différemment la responsabilité du Syndic.

C'est pourquoi savoir ce qui s'est passé précisément me paraît indispensable.

Pour Yapasdequoi :

Nous avons eu une situation similaire dans ma copro avec une copro qui a attaqué son voisin ET le Syndicat et a été déboutée de sa plainte contre le Syndicat. Alors bien sûr, on peut se demander qui payera les frais de justice, mais la réponse peut être que, pour le Syndicat, il n'y en aura pas selon la façon dont les faits ont été gérés (sauf en tant qu'avance remboursée).

-----  
Par yapasdequoi

Ce serait étonnant que l'avocat travaille gratuitement...

Même si le juge donne raison au syndicat et oblige l'adversaire à l'article 700, il sera quand même nécessaire d'avancer une provision.