



Assignation in solidum ou pas ?

Par titus42

Bonjour,

Il y a quelques temps, j'ai posté ici une question pour un problème de dalle de balcon non étanchée en copropriété :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/etancheite-de-balcons-t46058.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/etancheite-de-balcons-t46058.html[/url]

Il y a du neuf dans mon affaire. J'ai en effet réussi à obtenir (non sans persévérance) une expertise amiable contradictoire faite par un expert béton (inscrit au CNEJ sous plusieurs sections C.3 structure - béton, donc difficilement contestable). Il vient de produire un rapport qui change radicalement les choses, puisqu'il établit :

- 1- L'existence de dégâts à la dalle de balcon : béton altéré de manière irréversible, corrosion visible des armatures
- 2- La continuité des dégâts : il y a de nouveaux de dégâts à chaque nouvel épisode pluvieux, sans même qu'il soit besoin qu'il soit suffisamment fort pour provoquer des écoulements
- 3- Les écoulements par la dalle, qui sont anormaux
- 4- Le défaut d'entretien du balcon de la voisine du dessus (que j'appellerai Madame B.) : barbacane d'évacuation encombrée par de la végétation qui y pousse, et son balcon a été trouvé à l'état de dépotoir (je voudrais pouvoir vous poster la photo pour vous donner une idée, mais c'était jonché d'encombrants et de terre qui pourrissaient au soleil). Il a retenu que l'ensemble aggravait encore le problème en empêchant l'eau de pluie de s'écoulant normalement.

Ses conclusions sont sans appel : la dalle doit être étanchée, et vite, sinon les dégâts vont s'accélérer. Il remet également en doute la solidité de la dalle, et a indiqué comment faire pour la vérifier (c'est une opération destructrice, en plus de faire un ferroskan et une écoute par sonar).

De plus, pour avoir discuté informellement avec lui (un expert qui se respecte ne fait pas de droit, CPC 238 alinea 3), l'argument du DTU est bien fallacieux et n'a aucune valeur, même techniquement : il y a 2 DTU impliqués dans l'étanchement, le 20.12 pour la maçonnerie, et le 43.1 pour son étanchement.

Et ni l'un ni l'autre n'est applicable, car ils ne portent que sur des toitures-terrasses. Et nous ne sommes pas sur une toiture-terrasse dans le cas présent. Donc l'argument "C'est pas prévu aux DTU" vaut zéro, c'est comme vouloir justifier une aberration technique par une autre aberration consistant à utiliser des documents bien faits qui n'ont jamais statué sur la question soulevée.

Sa solution préconisée pour remédier au problème est celle à laquelle j'ai toujours pensée moi-même : étanchement par résine ou complexe d'étanchement liquide. Mais il y a deux options possibles :

- Sur le carrelage de Mme B.
- Ou directement sur la dalle de balcon, donc sous le carrelage de Mme B., ce qui suppose que le carrelage et son mortier de pose (totalement pourri) de Mme B. sautent.

C'est là que se pose une question à laquelle j'ai du mal à répondre :

1- Mon avocate cherche à établir qui est responsable, et me demande qui je veux tenir pour responsable, et je ne sais pas quoi lui répondre. Son raisonnement est simple : si l'étanchement doit être fait sur le carrelage de Mme B., cela implique que c'est elle la responsable. Et s'il doit être fait dessous, alors c'est le syndicat. Mais elle cherche un responsable et un seul, ce qui sous-entend que je tranche cette question. Or, ce n'est pas mon affaire.

2- Un proche me soutient que j'ai intérêt à assigner les deux, et demander leur condamnation in solidum, car Mme B. n'est pas étrangère au problème d'après le rapport, et que si je ne le fais pas, elle et la copropriété vont se renvoyer la balle pour savoir qui doit faire les travaux. Répondre à cette question n'est pas mon affaire, mais s'ils ne sont pas mis tous les deux sous astreinte de s'exécuter, cela va s'éterniser.

3- Et mon raisonnement est encore différent. Selon les 2 derniers alinéas de l'article 14 de la loi 1965, le syndicat :

- a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

- est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le défaut de conservation étant établi par mon expertise, le syndicat est premier responsable, et de plein droit, mais d'après cet article la loi prévoit sa faculté d'une action récursoire s'il trouve que c'est quelqu'un d'autre qui est à l'origine du problème - Mme B.

Donc, cela ne pourrait qu'être une erreur d'assigner aussi Mme B d'après ce texte. Au demeurant, elle pourrait dire que certes, son balcon a été trouvé à l'état de dépotoir le jour de l'expertise, mais qu'il n'est pas démontré qu'elle a créé des dégâts, car il n'a pas plu ce jour-là, et qu'il n'est pas démontré non plus qu'il était dans le même état lors de la dernière pluie. Donc que sa responsabilité n'est pas démontrée.

Et il se trouve que ça m'arrangerait mieux de taper sur le syndicat seul, car la solution technique de refaire l'étanchement sous le carrelage de Mme B. est bien meilleure.

Je voudrais savoir ce que vous en dites : assignation des deux pour une condamnation in solidum à faire les travaux sous astreinte, ou du syndicat seul ?

Merci d'avance.

Par chaber

Bonjour

D'après le rapport d'expert contradictoire la responsabilité de la copropriété semble engagée. Il faut intervenir auprès de celle-ci et laisser la copropriété se retourner éventuellement contre la propriétaire du carrelage

Par Urbicande75

Bonjour,

Je dirai a minima le syndicat car le dommage est à la dalle, donc élément commun.

Par souci de procédure, j'aurais quand même tendance à assigner aussi la copropriétaire car responsable de l'entretien et donc ça va au delà de la simple origine du carrelage.

Ca ne vous coûtera pas beaucoup plus cher je pense, et il est probable que le syndicat demande à l'attraire de toute façon.

Au pire sa responsabilité est dégagée et si vous perdez c'est un article 700 pour les 2.

Que pense votre avocate sur vos chances globales ?

Par titus42

Bonsoir Chaber, Urbicande75

Chaber : oui, vous raisonnez comme moi, car pour l'instant seule la responsabilité de la copro est démontrée.

Urbicande75 : mon avocate n'est pas là en ce moment, on est en pleine période de congés, c'est bien là le problème. Donc je n'ai pas son avis.

Assigner Mme B. aussi alors qu'elle peut (et va) s'en sortir avec la pirouette que j'ai décrite me semble présenter peu d'intérêt, sinon perdre un peu plus d'argent sur un CPC 700, comme vous dites. Après, elle est forcément impliquée puisque soit son carrelage saute, soit elle accepte de le faire modifier en coulant une résine dessus.

Donc à première vue, son assignation serait justifiée seulement si ni elle ni le syndic ne me disent ce qu'ils ont convenu de faire pour régler le problème.

Je pose cette question car en l'absence de mon avocate, je dois notifier ce PV à l'un et à l'autre, et leur dire mes intentions, qui incluent la conciliation pour faire barrage au CPC 750-1.

La prochaine AG est prévue à la fin de l'année civile, dont j'ai encore un peu de temps, mais le chronomètre tourne contre moi. Je ne sais pas très bien quoi écrire dans ces courriers.

Merci pour vos réponses, en tout cas.

Par Urbicande75

Pourquoi auriez-vous à indiquer vos intentions ? Indiquez simplement que vous vous réservez tout droit d'action judiciaire le cas échéant.

Et pour la conciliation faites convoquer les 2. Vous aviserez selon le résultat qui vous assignez.

Par Urbicande75

J'attire également votre attention sur le fait qu'une expertise amiable est bien mais imparfaite, le juge ne pouvant se fonder « exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties par un technicien de son choix, peu important que la partie adverse y ait été régulièrement appelée » (Civ. 3e, 14 mai 2020, n° 19-16.278).

L'expertise non judiciaire doit être corroborée par un autre élément.

Il est possible que vous deviez aussi demander une expertise judiciaire. Votre avocate devrait pouvoir vous dire ce qu'il serait nécessaire d'avoir, mais ça ne vous empêche pas de faire la conciliation le temps qu'elle revienne.

Par titus42

Oui, vous avez raison sur ce point, l'article 16 du CPC a été violé dans le jugement rendu par le T.I de Dijon, d'où la cassation.

Il suffit juste de respecter le principe du contradictoire, raison pour laquelle je compte bien notifier ce rapport en précisant que je reste ouvert à une contre-expertise, et aux observations de l'un et de l'autre.

Je ne crois pas que l'article 16 dise autre chose que cela: le contradictoire impose que la partie attaquée puisse se défendre, et critiquer les arguments adverses. Rien de plus.

Tel n'était pas le cas dans le jugement cassé.

S'ils ne font rien et ne provoquent rien (en 6 mois, quand même !) il me paraît légitime d'en conclure qu'ils n'ont pas l'intention de se défendre. D'où l'intérêt de faire figurer cette phrase dans mon courrier de notification.

Il aurait été bien que mon avocate revienne...

Par chaber

Si la copropriété ne réagit pas il faudra passer par le tribunal

Il faut savoir que les juges n'ont aucune obligation de retenir une expertise amiable contradictoire et peuvent exiger une expertise judiciaire

Par titus42

Oui, mais en pratique ils ne le font jamais.

Les expertises sont demandées par les parties, en application du CPC 9.

Le problème n'est pas là. Un juge qui retient *une seule* expertise non judiciaire comme moyen unique pour condamner une partie viole le CPC 16. Urbicande75 a raison de signaler cet arrêt et me remettre sur les rails.

Par contre, si ce n'est pas le seul moyen retenu, alors c'est différent. Il y aurait, en particulier, deux arrêts très récents qui iraient dans mon sens : 16/01/2025 (Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n°23-15.877) et 30/01/2025 (Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n°23-15.414).

Reste qu'il faut au moins une expertise amiable, chose que je n'ai pas, puisque j'ai en face de moi des gens de la plus parfaite mauvaise foi, et prêts à tout sauf affronter la réalité.

Par chaber

J'ai en effet réussi à obtenir (non sans persévérance) une expertise amiable contradictoire faite par un expert béton (inscrit au CNEJ sous plusieurs sections C.3 structure - béton, donc difficilement contestable). Il vient de produire un rapport qui change radicalement les choses,

Reste qu'il faut au moins une expertise amiable, chose que je n'ai pas, puisque j'ai en face de moi des gens de la plus parfaite mauvaise foi, et prêts à tout sauf affronter la réalité.

D'après votre première intervention vous avez dû recevoir copie de l'expertise contradictoire vu tous les éléments que vous fournissez. Cette expertise a été faite à l'amiable

Par titus42

Je me suis trompé, et je vous fais mon mea culpa : mon expertise n'est pas amiable, mais seulement privé.

Si j'ai bien compris le sens de ce vocable, une expertise extra-judiciaire ne peut être qualifiée d'amiable que si elle est approuvée par toutes les parties. Tel n'est pas mon cas, puisque même si j'ai convoqué le syndic et Mme B plus d'un mois à l'avance, ils n'ont jamais confirmé qu'ils l'approuvaient, et n'étaient pas présents.

J'ai donc juste une expertise privée, pas plus.

Avec une expertise privée, on ne va nulle part en justice.

Avec deux expertises privées, même non contradictoires, on peut obtenir une condamnation selon :

- la cour d'appel de Rennes, Chambre civile 4, 9 mars 2023, 19/04316 ;

- et la cour de cassation, Chambre civile 3, 30 janvier 2025, 23-15.414, Inédit, avec un extrait intéressant :

5. Ces deux rapports d'expertise privée se corroborent l'un l'autre tant sur la persistance du désordre après l'expertise judiciaire initiale que sur l'existence d'un lien entre l'humidité récurrente et l'évacuation des eaux pluviales située dans l'angle du toit-terrasse, sur laquelle la société CERTBAT était intervenue, la cour d'appel a pu en déduire que celle-ci avait engagé sa responsabilité décennale.

Sauf qu'il y avait aussi un monsieur [F] dans cette affaire, expert judiciaire, qui apparaît dès le jugement d'appel:

Ces rapports n'ont pas été établis contradictoirement, situation qui ne justifie pas à elle-seule qu'ils ne soient pas examinés. Ils concordent en effet sur la persistance du désordre après l'expertise initiale de M. [F] comme sur l'existence d'un lien entre l'humidité récurrente plus particulièrement dans le séjour et les dispositifs d'étanchéité et notamment l'évacuation des eaux pluviales située dans l'angle de la terrasse au dessus. La rapidité de l'apparition de l'humidité sur le plafond et les murs du séjour ne laisse pas de doute sur ce dernier point même si la mise en eau n'a pas été accompagnée de l'adjonction d'un colorant.

J'ai bien peur qu'il me faille repasser par la case référé expertise, et non par une deuxième expertise, et que Urbicande75 ait raison.

Par Urbicande75

En effet, surtout si votre expertise est privée et que les autres n'étaient pas présents.

Vous avez raison en tout cas de verser ce rapport au dossier et le notifier aux parties. Il devra évidemment faire aussi partie de votre assignation tant au fond qu'au référé expertise mais effectivement, pour sécuriser votre dossier il sera largement préférable d'avoir une expertise judiciaire A145.

Dans ce cas, vous assignez les 2 au référé expertise (syndicat et voisin) et vous verrez qui vous assignez au fond selon les conclusions de l'expert.

Par titus42

C'est la stratégie par défaut, mais ce n'est pas celle qui me plaît le plus dans cette affaire, pour des questions de timing.

En effet, si j'assigne d'abord en référé, cela m'emmène à la fin de l'année civile dans le meilleur cas, soit juste avant la prochaine AG.

Si les conclusions de l'expert sont défavorables pour la copropriété (ce à quoi je m'attends), le syndic aura le temps de réagir et de proposer l'étanchement que je réclame depuis 2022, et le faire voter. Donc il n'y aura plus d'action de fond

légitime ensuite, puisque les mesures auront été prises à temps, et je me retrouve avec des frais d'expertise judiciaire non remboursés.

Alors que si j'assigne directement au fond dès à présent, quitte à demander l'expertise durant la procédure, je serai fondé à demander le remboursement des frais que j'aurais exposés car l'assignation fige la date du litige, et des faits qui l'accompagnent. Le syndic est responsable de plein droit (article 14). Mme B. peut toujours être assignée en intervention forcée.

Il me semble que d'un point de vue stratégique, c'est meilleur. Mais je peux faire fausse route.

Par yapasdequoi

Vous faites fausse route si vous assignez le syndic, car c'est le syndicAT (personne morale) qu'il faut assigner. Et dans tous les cas vous pourrez demander un remboursement de vos frais, le juge appréciera vos arguments.

Par titus42

Bonjour yapadequoi. Vous avez raison : je voulais dire syndicat, c'est une typo.
Le syndicat est responsable des dommages créés aux copropriétaires comme aux tiers qui trouvent leur origine dans les parties communes. Article 14.
Le syndic n'est que son représentant et exécutant, nous sommes bien d'accord.
J'aurais du employer le vrai terme auquel je pensais : le conseil syndical. Avec la complicité du syndic. C'est de l'ensemble que naît le problème, mais c'est le syndicat qui porte le chapeau devant la justice.

Par yapasdequoi

le conseil syndical ? il n'a aucun rôle dans votre affaire.

Par titus42

Officiellement, non. Officieusement, oui.
A la tête de ce CS, siège en effet une imminente incompétence en droit comme en physique, une sommité en matière d'inepties, que j'appellerai monsieur S.
Et monsieur S. indique régulièrement au syndic que mes demandes sont sans objet. En particulier, lorsque le syndic doit établir l'ordre du jour: article 26 alinéa 5 du décret.
Vous voyez ce que je veux dire?
C'est un grand classique des syndicats qui méconnaissent qu'ils sont seuls responsables de leur gestion (article 18 IV). Mais s'ils peuvent ouvrir le parapluie et trouver un faux-prétexte pour faire porter le chapeau à quelqu'un d'autre, alors pourquoi pas.
Maintenant, juridiquement, tout cet enfumage ne tient pas debout. On est d'accord.
Le fait est qu'en attendant qu'une condamnation tombe, j'ai un syndic qui viole ouvertement l'article 10 du décret, et un CS qui est très content de ne rien faire, et ne surtout pas payer.

Par yapasdequoi

Il est temps de vous rapprocher d'un avocat pour faire le tri entre le "officiellement" et le "officieusement". Parce que si vous mettez tout sur un même plan, vous partez dans le mur.

Par titus42

Merci, mais c'est déjà fait.
Mon avocate est bien au courant de tout ce que je viens de vous dire, et elle est d'accord avec moi sur toute la ligne : ce cas est un grand classique, mais le syndicat reste le seul responsable. Juridiquement, j'ai les idées très claires, et ne mélange rien du tout. Je me contente de vous décrire la (triste) réalité.

Par chaber

A titre indicatif les travaux sont-ils urgents? (sécurité des occupants, prévention de dommages matériels et maintenance de l'immeuble.)

Par titus42

Non, pas d'urgence sauf à démontrer l'instabilité de la structure. Laquelle nécessite un carottage + un ferroskan + une écoute par sonar d'après mon rapport d'expertise, lesquels nécessitent l'accord du syndicat, lequel n'en a rien à faire - parce que l'essentiel est de ne surtout pas payer.

On est sur un problème purement patrimonial, mais qui va se transformer en un problème sécuritaire si rien n'est fait.

Par chaber

Ce problème a-t-il été soulevé lors de la dernière AG?

Par titus42

Non, puisque j'ai expliqué avoir notifié (par LRAR, notification conforme, article 64) au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG la question de l'étanchement de cette dalle, avec en prime une proposition d'expertise pour venir établir précisément dans quelle conditions ça devait être fait, devis à l'appui.

Et le syndic n'a pas inscrit ces questions à l'ordre du jour, sur probable recommandation du professeur S. Violation flagrante de l'article 10 du décret, d'autant que j'avais rédigé les résolutions.

Je vous dis que j'ai affaire à ce qu'il y a de pire dans cette copro niçoise - on est à Nice, le droit là-bas, on ne connaît pas.

Par yapasdequoi

Si vous arrivez à obtenir un arrêté de péril de la mairie, ce serait une manière d'accélérer la prise en compte. Mais il faut quand même des arguments sérieux.

Par titus42

C'est également une piste à laquelle j'ai pensée. J'ai même écrit au syndic, dans ma mise en demeure de faire cesser le trouble de jouissance: "Une demande d'arrêté de péril par la ville de Nice n'est également pas à exclure".

Aucun effet, car le péril imminent n'est pas démontré, faute d'accord au syndic pour réaliser les carottages nécessaires. Ils se foutent de tout.

Par yapasdequoi

Pour un arrêté de péril, le carottage n'est pas indispensable. Il doit y avoir des signes visibles sans aller chercher trop loin. Ensuite c'est un arrêté de péril ordinaire s'il n'y a pas d'urgence ou de danger imminent.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104
[/url]

Par titus42

Je ne sais pas où vous voyez cela. Ce que je comprends de votre fiche, c'est qu'il y a péril lorsque la solidité de l'édifice est remise en cause.

Et mon, rapport, établi du reste par quelqu'un qui n'est pas étranger à la sécurité des bâtiments de la ville (je peux difficilement en dire plus sans permettre de l'identifier), m'écrit qu'il ne peut pas statuer sur la solidité de cette dalle sans opération destructrice (les carottages).

C'est un peu embêtant.

En fait, selon lui, il y a juste la preuve de dommages à la dalle. On ne peut pas en dire plus. Sinon que ces dommages vont compromettre, à terme, la solidité de l'ensemble, c'est juste une question de temps, mais c'est imparable.

Je n'ai rien de plus.

Par yapasdequoi

Votre expert n'est pas l'expert de la mairie et son insistance pour exiger du carottage peut éventuellement interroger.

Quel intérêt a-t-il à imposer cette intervention destructrice ?

Ou alors il n'y a aucun risque, et donc ne rêvez pas : c'est une fausse piste.

Vous êtes ramené à la procédure en cours et votre avocat saura quoi faire, mais pas avant septembre (congés d'été)

Par titus42

Votre expert n'est pas l'expert de la mairie

Ben c'est à dire que... comment vous dire cela ?

Une dalle de balcon est en voie d'effondrement lorsque la matrice qui forme l'armature a été oxydée à un point tel qu'elle a fait éclaté le béton. Ca se constate visuellement, mais lorsque c'est le cas, il est déjà trop tard : votre dalle est perdue, rien ni personne n'y pourra plus rien. Il ne reste plus qu'à prendre un arrêté de péril demandant que plus personne ne stationne sur le balcon, voire impose sa destruction.

Pour le moment, on n'y est pas encore, mais ce n'est qu'une question de temps.

Pour démontrer la rupture physique du béton, vous ne pouvez pas faire autrement que procéder par carottage et analyse en labo. Je ne suis pas ingénieur béton, mais de formation scientifique, et les arguments qui me sont servis par cet expert me parlent.

Avant d'en arriver au stade que je décris, la dégradation du béton a opéré, notamment par un abaissement du pH (aux alentours de 13.5 pour une dalle neuve), et la dissolution de la portlandite. C'est un processus irréversible. Lorsque le pH descend au-dessous de 9, les armatures ne sont plus protégées, se dilatent du fait de leur oxydation, et font tout péter. Voilà comment cela se passe.

Pour rapporter la preuve de l'ensemble, il faut des sondages, vous ne pouvez pas faire autrement. Sinon, vous attendez qu'on voit les armatures à nu, et vous en concluez à l'effondrement prochain du balcon. Là, vous obtenez un arrêté de péril, OK.

C'est ce qui est arrivé dans une autre résidence (HLM, mais peu importe. Mais surtout : à Nice).

Par yapasdequoi

Si vous pensez à une collusion inappropriée, faites un signalement à la préfecture.
Un arrêté de péril ordinaire peut aussi être pris par le préfet.