



Facture pour dommages non causés

Par Bobcat6278

Bonjour,

En 2022 ma grand-mère a fait effectuer des travaux pour l'installation d'une douche accessible. Suite à ces travaux, le gestionnaire de la copropriété de son immeuble a accusé les ouvriers d'avoir endommagé le carlage de l'ascenseur et réclame depuis à ma grand-mère le remboursement de la réparation de ce carlage.

Il se trouve que le carlage était déjà cassé à plusieurs endroits comme peuvent en témoigner de nombreux voisins de l'immeuble. De plus, dans le cas même où les ouvriers auraient pu accentuer les dégâts, j'imagine que c'est au syndic de se retourner contre eux et leur assurance pro et pas contre ma grand-mère.

Pour moi il s'agit d'une tentative d'escroquerie, il lui est réclamé presque 1500? pour le remplacement de ce carlage. Lors de chaque échéance de ses charges de copropriété, la somme est ajoutée sur sa facture qu'elle raye et refuse de payer (elle ne paye que le reste).

Est-elle dans son bon droit ? Et quels sont les recours pour que cesse cet acharnement ?

Par Isadore

Bonjour,

e plus, dans le cas même où les ouvriers auraient pu accentuer les dégâts, j'imagine que c'est au syndic de se retourner contre eux et leur assurance pro et pas contre ma grand-mère.

Non, vis-à-vis de la copropriété, c'est le propriétaire qui commande des travaux qui est responsable. C'est donc votre grand-mère (ou son assureur si elle a souscrit une assurance pour le chantier) qui doit réparer les éventuels dégâts. Et ensuite elle pourra se retourner contre l'artisan.

A-t-elle contesté que ces dégâts aient été commis à cause de son artisan par courrier recommandé ? Le syndic produit-il des preuves pour étayer sa demande ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qui a constaté les dégâts ? Quelle preuve a le syndic que ce sont ces ouvriers qui ont dégradé le carrelage ?

Sans preuve, il ne peut pas imputer la facture à votre grand mère et doit la faire payer en dépense générale par l'ensemble des copropriétaires.

Par Bobcat6278

Les dégâts ont été contestés par courrier recommandé. Le syndic n'a à ma connaissance absolument aucune preuve que les dégradations ont été faites par la société en question, les autres résidents de l'immeuble peuvent témoigner que le carlage était déjà cassé avant leur passage. Il n'est pas impossible que les dégâts aient été amplifiés par leur passage mais je n'en sais rien, nous n'avons pas de photo avant/après leur passage permettant de le constater.

De toute façon, le professionnel nie avoir causé les dégâts et dit que l'ascenseur était déjà abimé (ce qui est vrai). L'assurance habitation de ma grand mère lui a dit que le syndic devait se retourner contre l'assureur du professionnel si ils peuvent prouver qu'ils sont responsables.

Cela date de 2022 et aucune procédure officielle n'a été engagée. Le gestionnaire se contente de réclamer la somme à chaque échéance des charges de copro. J'ai vu qu'ils peuvent demander une médiation puis saisir un juge pour réclamer des "impayés", donc si ils ont la moindre preuve pourquoi ne le font-ils pas ?
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603[/u]

r[]).

De mon point de vue la seule raison est qu'ils cherchaient un prétexte pour réparer le sol dégradé de l'ascenseur et qu'ils ont décidé d'escroquer une femme âgée en espérant qu'elle paye sans se poser de question.

Ma grande mère aimerait juste en finir une fois pour toute et qu'ils cessent de lui réclamer cette somme injustement. Quelles sont les solutions gratuites possibles pour contester ? Car je doute que prendre un avocat soit rentable pour des frais de 1500?...

Par Bobcat6278

Bonjour,

Pensez-vous que je puisse envoyer un courrier en représentant ma grand-mère pour demander au syndic de fournir des preuves de sa responsabilité et dans le cas contraire de cesser de lui réclamer de l'argent (en menaçant de faire appel à un conciliateur de justice sans réponse positive) ?

Vu qu'ils n'ont toujours pas entamé de procédure depuis 2022 mais se contentent de réclamer l'argent à chaque échéance, je suppose qu'ils comptent sur la crédulité.

Nous aimerions que cela cesse car ma grand mère envisage de vendre son appartement prochainement et nous ne voudrions pas que le syndic force le paiement de cette somme pour la vente...

Merci !

Par yapasdequoi

Vous pouvez préparer la lettre et votre GM la signera.
Ou encore demander à un avocat de l'écrire pour elle.
C'est un gros montant ?

Par Bobcat6278

Merci pour votre réponse.

Il y en a pour environ 1500?. J'imagine qu'une lettre d'un avocat serait du meilleur effet mais les frais pour cela ne sont-ils pas un peu trop pour une telle somme ?

Par yapasdequoi

Renseignez vous sur les tarifs. Si vous avez une protection juridique, ils peuvent vous conseiller.

Par Isadore

Il faut vérifier que votre grand-mère a une protection juridique. La vôtre ne s'occupera pas d'un litige qui ne vous regarde pas. Je précise pour que la formulation de Yapasdequoi ne prête pas à confusion.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre grand-mère peut très bien se contenter de refuser de payer la somme demandée en raison de l'absence de justification fournie par le syndic. Vous pouvez rédiger un courrier en son nom à condition qu'elle y ait préalablement consenti.

Si le syndic reste intraitable, lors de la vente, il exigera du notaire une retenue sur le prix de vente correspondant à la somme litigieuse et votre grand-mère devra alors attaquer le syndicat des copropriétaires en justice afin de la faire débloquer. Elle ne devra pas manquer de demander à cette occasion des dommages et intérêts et une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle peut prendre les devants en faisant inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires l'abandon de la revendication du syndicat dans l'espoir que les copropriétaires renoncent à la perspective d'un procès qu'ils ont les plus grandes chances de perdre.

Si vous êtes disponible, vous pourriez proposer à votre grand-mère de vous donner pouvoir pour la représenter à l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Bien sûr ! C'est la grand-mère qui a un litige juridique avec son syndic, c'est donc à elle de faire les démarches en s'appuyant au besoin sur SA protection juridique.

Par Bobcat6278

Merci à tous pour vos réponses.

Elle n'a pas de protection juridique à priori mais je vérifierais avec elle.

Je vais déjà faire un courrier au syndic en leur demandant de cesser de réclamer cette somme ou de fournir des preuves attestant de sa responsabilité. J'indiquerais que sans réponse favorable nous ferons appel à un consilisateur de justice. J'imagine que vu qu'ils n'ont aucune base légale pour réclamer cette somme (et qu'ils n'ont eux même jamais tenté de résolution via procédure légale depuis 2 ans) cela peut suffire à faire cesser ces demandes.

Nous avons déjà vu avec d'autres copropriétaires qui peuvent appuyer sa position au prochain conseil syndical et témoigner que le carrelage était déjà abîmé, je vais voir pour faire inscrire le problème à l'ordre du jour.

Par yapasdequoi

Ne mélangez pas les réunions du conseil syndical et l'assemblée générale des copropriétaires :
La première est informelle et n'a pas de pouvoir de décision, la seconde est le seul endroit où les copropriétaires peuvent voter une décision qui s'imposera ensuite au syndic.

Et aussi : même si vous rédigez la lettre, c'est votre grand mère qui doit la signer et n'y utilisez pas "nous", il faut écrire "je".

Par Bobcat6278

Merci pour vos précisions !

Si je comprends bien si j'écris la lettre à sa place je dois le faire comme si j'étais elle ? Il n'est pas possible d'écrire en son nom en le précisant si elle m'a donné son accord ?
Car j'imagine que cela aurait plus d'impact auprès de quelqu'un qui essaye d'abuser d'une personne âgée de voir qu'elle n'est pas seule et qu'elle a trouvé de l'aide.

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas écrire à sa place, vous n'êtes pas son avocat et vous n'êtes pas son tuteur.
Au contraire, si elle écrit de son propre chef montre qu'elle ne se laissera pas marcher sur les pieds.
Ou encore une lettre venant d'un avocat sera plus percutante.

Par Bobcat6278

D'accord je prends note merci.

Par Nihilscio

Il n'est pas possible d'écrire en son nom en le précisant si elle m'a donné son accord ?
Si, vous pouvez très bien procéder ainsi s'il est entendu entre grand-mère et vous que vous vous chargez de discuter en son nom avec le syndic. C'est prévu à l'article 1985 du code civil :
Le mandat peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé, même par lettre. Il peut aussi être donné verbalement, mais la preuve testimoniale n'en est reçue que conformément au titre " Des contrats ou des obligations conventionnelles en général ".

L'acceptation du mandat peut n'être que tacite et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire.

Par Bobcat6278

Merci pour cette précision !

Difficile pour moi de savoir qui dit vrai, dans le doute je vais quand même utiliser le "je" et faire signer ma grand mère.

Par yapasdequoi

Il sera toujours possible de faire appel à un avocat si votre lettre reste sans résultat.