



Injonction de faire

Par Aurore677

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'un appartement dans un immeuble datant de 2020.

La dommage ouvrage est suspendue car le promoteur n'a pas fourni l'ensemble des documents nécessaire à la réalisation du contrat.

Le syndic à demander une injonction de faire auprès du tribunal afin d'obtenir ces documents (pièces manquantes du dossier DIUO).

Le tribunal à rejeté la demande au motif je cite :

Vu les documents produits,

Attendu que la requérante expose qu'elle a demande a plusieurs reprises a la partie requise des documents, a la suite de la livraison de l'immeuble ; que de nombreux sinistres sont en cours et l' assurance refuse toutes interventions tant qu'elle n'aura pas obtenu les documents nécessaires,

Attendu cependant que la procédure de requête en injonction de faire, non contradictoire, suppose qu'il soit demandé l'exécution d'une obligation contractuelle ;

Qu'il n'est pas justifié d'une relation contractuelle entre le syndic de copropriété et la SCCV X, ni caractérise l'obligation contractuelle qui fonderait la demande, tandis que ne sont visés que des dispositions réglementaires et légales (R4532-97 du code du travail et article 21 de la loi du 10 juillet 1965) ;

Que dès lors, la requête sera rejetée;

La demande a t'elle était mal formulée ? Car normalement l'injonction est bien l'une des actions possible pour un syndic avant d'engager une procédure judiciaire.

En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

J'encourage vivement votre syndic de prendre un avocat parce que la situation est complexe et vous n'en voyez que le début.

Par Aurore677

Bonjour,

je vous remercie mais ce n'est pas l'objet de ma question.

Nous allons effectivement solliciter un avocat pour la suite afin de connaitre les possibilités et cela sera voté par les propriétaire à l'AG.

Ma question porte sur la demande d'injonction refusée.

Est-ce que c'est la demande qui n'a pas été faite sur un bon fondement et si oui qu'elle serai le bon fondement pour faire cette demande d'injonction.

Par AGeorges

Bonsoir Aurore,

A ma compréhension, le dossier soumis au Tribunal ne comporte aucune pièce qui pourrait prouver une obligation contractuelle de la SCCV à l'endroit du Syndicat des Copropriétaires (pas le Syndic) pour fournir les documents liés à l'obtention de la DO.

De plus, pour moi, le contractant de la DO serait ledit SDC, et si ce dernier a mandaté la SCCV pour souscrire la DO, encore faudrait-il analyser ce mandat et voir en quoi il n'aurait pas bien été respecté.

Il s'agirait donc bien d'un défaut de procédure.

Par yapasdequoi

J'ai l'impression que ce n'est pas le syndic qui doit faire l'injonction, mais le syndicAT (représenté par son syndic) et donc il faut au préalable un vote de l'AG pour acter cette mission.

On a peut être trop vite confondu le syndic et le syndicat.

Par Nihilscio

Bonjour,

La demande a été très mal introduite. Le syndic, donc les compétences en matière de procédure laissent visiblement à désirer, devrait confier cette affaire à un avocat. Agir en son nom au lieu d'agir au nom du syndicat était une aberration. Une procédure de référé, contradictoire, serait plus appropriée qu'une injonction de faire.

Le contractant de la DO est bien le promoteur (la SCCV) en tant que maître de l'ouvrage. Celle-ci a bien été souscrite mais l'assureur refuse de commander des travaux en l'absence du DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) qui est un document rendu obligatoire par le code du travail. Le syndicat est bien fondé à exiger les pièces nécessaires au promoteur.

Par Urbicande75

Bonjour,

L'injonction de faire peut être un outil puissant MAIS, comme elle est non contradictoire, ses conditions sont strictes.

Le tribunal vous dit que vous n'aviez visé que des obligations réglementaires. Si en effet, vous n'avez pas justifié d'un contrat conduisant à ces obligations, c'est mort.

Par ailleurs, seul le créancier direct de l'obligation contractuelle est recevable.

Ainsi, par exemple, un copropriétaire ne peut utiliser l'injonction de faire contre le syndic car il n'est pas directement partie au contrat de syndic (même si la loi l'autorise à exercer les actions du syndicat pour son lot)

Contre un syndic, vous pouvez vous référer aux obligations de la loi de 65, car le contrat de syndic type reprend directement les obligations de la loi dans les missions de syndic. Ainsi, les obligations légales ou réglementaires deviennent contractuelles ...

Dans votre cas, il est indispensable de fournir le contrat sur la base duquel vous demandiez ces éléments et de faire un lien contractuel clair entre ce contrat et les documents.

Par ailleurs, il faut identifier clairement les parties directes au contrat. S'agissant d'un contrat de promotion immobilière, je ne suis pas sûr que ce soit le syndicat (créé après) qui est directement partie au contrat de promotion ...

L'injonction de faire ne me semble pas adaptée dans votre cas, le lien direct entre les parties et l'obligation contractuelle (et non purement réglementaire) me semble trop complexe.

L'injonction de faire, non contradictoire, est comme un référé : la demande doit apparaître relativement évidente au vu des pièces.

Par Urbicande75

Plus précisément, la SSCV est une société de construction et de vente immobilière, mais elle vend aux copropriétaires directement qui, à partir du moment où ils sont plusieurs, forment une copro et ils vont établir, entre eux, un syndicat de copro.

Ainsi, les parties directes au contrat de promotion immo ne me semble pas être le syndicat mais chaque copro (si vous invoquez le contrat de promotion immo à l'appui de l'injonction de faire, alors il faut que le demandeur de l'injonction soit le signataire du contrat)

C'est une supposition car je n'ai pas cette expérience de cas, mais il est clair que le lien contractuel doit être DIRECT (l'injonction doit être demandée par la partie signataire du contrat qui sert de base) ET il doit y avoir un contrat à l'appui de l'obligation demandée (obligation contractuelle et non purement légale ou réglementaire)

Par Nihilscio

Il y a plus probablement ventes en l'état de futur achèvement que promotion immobilière. L'appellation usuelle « promoteur » est impropre.

En tout cas ce qui est sûr est qu'il n'a été établi aucun contrat entre la SCCV et le syndicat des copropriétaires et que l'injonction de faire était vouée à l'échec.

Par Urbicande75

@Nihilisco,

Oui probablement, j'ai juste regardé SCCV, mais le fait est le même, le contrat est passé entre la société et chaque copro ... le syndicat n'étant créé qu'entre les copro après la construction.

Ce n'est pas le syndicat qui est signataire du contrat avec la SCCV ... il peut certainement venir aux droits des copro, mais il ne s'agit plus d'un lien direct et l'injonction de faire n'est pas applicable.

Le juge n'a pas cité ce motif car il en suffit d'un seul pour rejeter et si un contrat n'a pas été fourni, il a de toute manière rejeté pour défaut d'obligation contractuelle (puisque les demandeurs semblent ne s'être appuyés que sur des obligations réglementaires)

Par Nihilscio

le syndicat n'étant créé qu'entre les copro après la construction.

Le syndicat est créé dès la première vente qui se fait généralement avant l'ouverture du chantier, mais le vendeur (le « promoteur ») conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception. Jusque là le syndicat existe mais il reste en sommeil.

Plusieurs erreurs de procédure ont été commises dont celle de ne pas produire le contrat justifiant l'injonction de faire. De toute façon le juge peut refuser discrétionnairement d'ordonner une injonction, que ce soit une injonction de faire ou de payer, le demandeur devant alors suivre la procédure contradictoire ordinaire.

Par Urbicande75

Apparemment le syndicat est créé au premier lot livré ...

En tout cas, la conclusion est la même, l'injonction de faire est totalement inadaptée dans ce cas, les liens et obligations contractuels sont trop complexes et indirects.

Déjà que, comme vous le dites, ça peut être facilement rejeté quand c'est clair, alors quand c'est complexe ... aucune chance