



## Repartition des frais de copro en privatif

-----  
Par drepou

Bonjour je viens vers vous en ce qui concerne une affaire qui traîne de longue date au sujet d'une évacuation de chauffe privative qui m'as été fait retiré de force par le syndic pour permettre des travaux sur une partie "collective".

Contexte un chauffe eau privatif dans un lot de greniers non cloisonné avec refus de fin d'indivision par les autres corpo, utilisais la gouttière de toiture pour évacuation du trop plein depuis plus de 20 ans

Lors de travaux de toiture, un artisan est venu dire que le tuyeau empechais la réalisation des travaux sans en apporter la preuve et à menacer de cesser les travaux si le tuyeau n'était pas enlevé.

Ce tuyeau étant essentiel il était impossible de l'enlever sans solution alternative. Une solution alternative a été proposé par le propriaitaire mais a été refusé par le syndicat en AG avant le démarrage des travaux, ceux ci n'ont pas proposé de solution alternative laissant le démarage des travaux impossible en l'état.

Le syndic a pris la décision de faire démarrer les travaux malgré le contexte puis à saisi sans en soumettre au vote en AG le tribunal via une procédure par ordonnance sur requete présenté de manière trompeuse.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006410764/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006410764/)

Le juge à donc pris une ordonnance exécutoir sur minute de faire retirer le tuyeau sans autre solution provoquant un risque d'innodation. Mais il n'y a donc pas eu de jugement sur le fond ni de proces avec consultation des deux parties. Et cette mesure est temporaire jusqua preuve de la faute.

L'appartement étant alors à la vente, le lésé n'as pas souhaiter faire annuler la requete ou porter l'affaire en justice sur le fond pour ne pas bloquer la vente.

Aujourd'hui le Syndic à imputé les frais d'avocats,d'huissier et de syndic sur le propriétaire avant même une résolution contre lui à lui faire porter la responsabilité. Une resolution à été voté en AG en ce sens récemment qui semble infondé.

Il semble selon Article 10 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le reglement de copro cette Attribution à un seul propriétaire est illégale

Car : Aucun jugement sur le fond n'as été rendu, aucun dépent prononcé, le syndic à agis sans l'aval d'une AG pour l'ordonnance invoquant une urgence qu'il a provoqué en choisissant de démarrer les travaux malgré tout.

Pouvez vous confirmer ou infirmer le fait que ces frais ne peuvent être facturé que au propriaitaire du tuyeau et me donner des jurisprudences ?

A mon sens cela relève des charges de copro au tantieme sauf a condanation contraine par un juge

merci

-----  
Par AGeorges

Bonsoir drepou,  
Vous revoilà donc ...

Le juge à donc pris une ordonnance exécutoir sur minute de faire retirer le tuyeau sans autre solution provoquant un risque d'innodation. Mais il n'y a donc pas eu de jugement sur le fond ni de proces avec consultation des deux parties.

Ceci me parait curieux et ne semble pas correspondre à ce qu'est une ordonnance exécutoire sur minute. Normalement,

un jugement ne vous est opposable que s'il vous a été notifié, ce qui peut parfois prendre du temps. L'o.e.s.m est supposée seulement passer outre ce délai, pour une raison d'urgence (qui a dû être invoquée par le Syndic). Ceci n'est pas supposé dire qu'il n'y a pas eu de jugement, avec par exemple, une condamnation aux dépens. C'est d'ailleurs en principe le juge qui en fixe le montant et le Syndic ne devrait pas pouvoir l'inventer pour vous le refacturer après. En plus, les dépens n'incluent pas les frais d'avocat de la partie adverse, et sur ce plan, il n'y a que le juge qui peut accorder une indemnité dite article 700 (sauf erreur). Ici aussi, ce n'est pas le Syndic qui peut décider.

Vérifiez donc bien s'il n'y a pas eu un jugement qui a précédé l'ordonnance ...

Une technique simple est sans doute de demander au Syndic une copie du jugement qui l'autorise à facturer ces sommes au propriétaire ...