



Syndic et référé

Par lulu75007

Bonjour, des copropriétaires ont fait des travaux dans leur appartement et ont cassé des murs porteurs et semi-porteurs sans autorisation. Cela a occasionné de gros dommages dans les appartements du dessus (fissures sur porteurs, affaissement de plancher, portes voilées, carrelage fissuré, etc). Un nouveau syndic vient d'être nommé et il apprend de façon informelle (sans courrier ni ag) qu'un copropriétaire a fait une procédure en référé expertise contre le copro fautif mais sans mettre en cause le syndicat pour les dommages dans son appartements et sur les parties communes. Le syndic peut-il intervenir à l'instance à titre principal sans accord de l'AG pour au moins décider des mesures demandées ?

Par isernon

bonjour,
il n'y a que pour le recouvrement des charges impayées que le syndic peut entamer une procédure judiciaire contre le copropriétaire débiteur sans accord de l'A.G..
Dans votre situation, le syndic doit avoir l'accord de votre A.G. pour poursuivre le copropriétaire fautif devant le tribunal voir ce lien
:[\[url=https://novlaw.fr/autorisation-syndic-action-en-justice/\]https://novlaw.fr/autorisation-syndic-action-en-justice/\[/url\]](https://novlaw.fr/autorisation-syndic-action-en-justice/).
salutations

Par chaber

bonjour

Le syndic peut saisir le président du tribunal compétent pour faire cesser les travaux ou obtenir la remise en état des lieux, notamment si les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux affectant un mur porteur ne peuvent être réalisés qu'après autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire un vote majoritaire lors de l'assemblée générale.

Le syndic peut se rapprocher de l'avocat du propriétaire demandant l'expertise

Si les travaux ont été réalisés sans autorisation, le syndic peut engager une action en responsabilité civile contre le copropriétaire fautif, qui sera tenu de rembourser les frais de remise en état et les frais de procédure

Par Urbicande75

Bonjour,

Non, l'autorisation de l'AG n'est pas nécessaire pour les référés :
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345613

Cela dit le syndic a peut être intérêt à demander une AG pour l'autoriser des maintenant à poursuivre au fond par la suite...

C'est un problème sérieux et urgent.

Il peut aussi des maintenant consulter un avocat sur ses possibilités d'intervention dans le référé des copros (qui auraient dû l'informer immédiatement voire l'attirer)

Peut être également que les copro peuvent le mettre en cause également (parties communes) à charge pour lui de renvoyer sur les copro fautifs, mais au moins il sera en défense et n'aura pas besoin d'autorisation.

Par lulu75007

merci pour votre réponse et lien. Je lis qu'en cas d'urgence l'accord de l'AG n'est pas nécessaire (travaux non autorisés et demande en référé de faire cesser le trouble et demander la remise en état). Je dois dire que notre cas le syndic n'a pas de demander la remise en état mais uniquement "de se prononcer sur les travaux nécessaires à la remise en état et reconstitution des parties communes dans le lot des copro qui ont cassé les porteurs et leur chiffrage ; et de se prononcer sur le coût des travaux de remise en état des parties communes de l'immeuble". Je ne vois pas de mesure d'urgence, n'est-ce pas ?

Par Urbicande75

Le référé ne se limite pas à l'urgence.

Si c'est un référé expertise A145, la demande est en effet une demande d'évaluer les dégats. La demande de remise en état sera lors de l'action au fond.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le cas est grave et la structure de l'immeuble est affectée.
Vous pouvez signaler la situation à la mairie, un arrêté de péril pourrait être pris avec des mesures d'urgence imposées au syndic qu'il le veuille ou non.

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

Que fait le conseil syndical ?

Je vous recommande de consulter rapidement un avocat et de ne pas vous contenter d'infos glanées sur internet.

Par lulu75007

ma question porte sur la nécessité d'avoir un accord de la copro pour ce type de référé

Par Urbicande75

Et la réponse est non :
<https://www.bjavocat.com/2023/10/28/les-cas-justifiants-le-refere-en-copropriete-la-fuite-deau-travaux-realises-sans-autorisation-travaux-dinteret-collectif/>

Mais franchement, on vous conseille que votre syndic, le CS, voire les autres copro (qu'1 seul copro ait lancé une action est un peu anormal si ça touche plusieurs) et de saisir ce problème grave à bras le corps.