Palier dégradé : quelle démarche gratuite puis-je engager en mon

---
Par ANTO

Bonjour Maître,

Le sol de notre palier, partie commune, a été dégradé lors d'une livraison pour les travaux de mon voisin. Le livreur a été pris quasiment sur le fait et nous disposons de photos. Mon voisin a reconnu sa responsabilité et a indiqué au syndic qu'il ferait réparer le palier. Notre règlement de copropriété prévoit expressément que les frais de remise en état sont à la charge du copropriétaire responsable. Malgré les relances répétées du syndic, plusieurs mois ont passé sans réparation.

Je comprends qu'un vote en assemblée générale puisse être nécessaire pour autoriser le syndic à agir en justice. Ma question porte sur ce que je peux faire personnellement dès maintenant.

1. Puis-je, en mon nom et sans avancer de frais, mettre mon voisin en demeure de tenir son engagement ou saisir un conciliateur de justice, même si le palier est une partie commune ?
2. Si cette démarche appartient au syndic, puis-je lui demander de mettre formellement mon voisin en demeure sur le fondement du règlement, sans attendre un vote en assemblée générale ni l'issue d'un éventuel recours de mon voisin contre le livreur ?
3. Si une démarche payante est nécessaire, laquelle puis-je engager personnellement, combien risque-t-elle de me coûter et dans quelles conditions puis-je obtenir le remboursement de mes frais ?

Concrètement, à qui dois-je adresser mon premier courrier et que dois-je y demander ?

Merci pour votre réponse.

Par Marck_ESP

Bonjour et bienvenue

Vous pouvez toujours envoyer un courrier formel (R/AR) à votre voisin pour lui rappeler son engagement et le respect du règlement de copropriété...
Mais vous pouvez aussi demander au syndic de délivrer une mise en demeure officielle (par lettre recommandée avec accusé de réception) à votre voisin sur le fondement du règlement de copropriété et de sa reconnaissance de responsabilité.

(Un vote en assemblée générale est exigé pour autoriser le syndic à agir en justice (assigner au fond), pas pour envoyer une mise en demeure amiable ou assurer la conservation de l'immeuble. Le syndic a pour mission d'administrer l'immeuble et de faire respecter le règlement de copropriété.)

Par ANTO

Merci pour cette réponse.

Bien à vous,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Aucune démarche n'est totalement gratuite.
Le courrier RAR reste d'un coût modique et peut impressionner le destinataire.

Ecrivez en RAR au voisin pour lui rappeler son engagement et lui rappeler aussi le code civil :
"Article 1240
En vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

Demandez lui de procéder à la remise en état sous 6 semaines (par exemple) et précisez qu'à défaut vous saisirez la juridiction compétente.

Ecrivez en parallèle en RAR au syndic pour le mettre devant ses obligations de syndic selon l'article 18 de la loi 65-557, notamment :
"-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;"

Vous pouvez adresser une copie simple de ces 2 courriers au président du CS, qu'il soit au courant et puisse lui aussi suivre et relancer la résolution de cette navrante affaire.

Après faire appel à un conciliateur est gratuit, mais peut ne donner aucun résultat.

Ensuite c'est payant : avocat, constat d'huissier et assignation au tribunal, sachant que ce serait plutôt au syndic de le faire au nom de la copropriété.

N'y a-t-il pas une assurance de la copropriété qui pourrait prendre en charge la remise en état du palier et se retourner contre le voisin ?