



Probleme dans une copropriété

Par micheportier

J'ai un appartement dans une copropriété qui est assuré DIRECT ASSURANCE résidence secondaire. Nous avons refait le toit de la résidence et comme mon appartement va jusqu'au toit, nous avons constaté par surprise car personne ne nous a averti, que le plafond de notre salle de bain avait été percé, les travaux étaient encore en cours, un trou dans notre salle de bain. Nous avons fait constaté les dégâts par le chef de chantier et averti de suite le syndic qui s'est de suite rétracté en disant que je devais aie marcher mon assurance dégâts, idem dégâts des eaux ou fuites. Effectivement les fuites, les dégâts des eaux etc.. sont bien remboursé mais pas ce cas de figure. C'est donc mon assurance défense et recours qui a pris en charge ce dossier.Actuellement après un an, sur un devis de 3000? environ je ne reçois que 50% .

Ma question qui va me rembourser le solde. Le syndic est bien le seul responsable de ce dégât de toiture puisque c'est la partie commune et un accident en cours de chantier.Je ne vois pas pourquoi l'assurance du syndic ne prends pas en charge ce dossier. Y a t il faute grave du syndic? et c'est le propriétaire qui y ait de sa poche.
merci de votre réponse.

Par janus2

Bonjour,
Si ce "trou" est du aux travaux, c'est l'entreprise qui a réalisé les travaux qui est responsable, pas le syndic.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce sont les ouvriers qui ont fait un trou dans le plafond, ce n'est pas le syndic, c'est entendu. Cependant je n'écarterai pas la responsabilité du syndicat des copropriétaires car, selon l'article 1242 du code civil, on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde. L'entreprise a été appelée par le syndicat, représenté par le syndic, le syndicat doit donc répondre de l'entreprise à laquelle il a commandé les travaux. En outre, le III de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Le copropriétaire ayant subi des dommages sur sa salle de bains en lien direct avec les travaux est donc en droit d'être indemnisé par le syndicat. Il a donc une action contractuelle contre le syndicat.

Cela ne lui interdit pas d'exercer aussi une action extra-contractuelle contre l'entreprise.

Le syndic a tort en disant que le copropriétaire doit se faire indemniser par son assurance personnelle. Outre le fait que les assurances multirisques habitation ne couvrent généralement pas de tels risques, cela n'exonère nullement le syndicat de ses responsabilités. Je suis consterné par la propension des responsables de dommages à chercher à se défausser sur les assurances des victimes.

Le principe général énoncé dans le code civil, auquel il n'y a pas d'exception, est la réparation intégrale des dommages par leur auteur. Le montant des dommages est de 3 000 ?. Ont été versées 1 500 ?. Restent donc à recevoir 1 500 ?.

L'affaire traînant, il y a lieu de prendre le taureau par les cornes.

Il faudrait tout d'abord mettre en demeure ensemble le syndic, en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaire, et l'entreprise pour qu'ils se débrouillent pour payer ces 1 500 ?.

A défaut de réponse il faudrait tenter une conciliation ou une médiation et, en cas d'échec, saisir le tribunal judiciaire ou la chambre de proximité afin de les faire condamner solidairement au paiement des 1 500 ? plus les dépens, ainsi que,

s'il y a lieu, une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et s'il y a lieu aussi, de dommages et intérêts.

Par Urbicande75

Bonjour,

Et j'ajouterais à Nihilisco que même si c'est le syndic qui devrait mettre cette résolution à l'AG, vous pouvez le faire aussi ...

Par Nihilscio

Je n'ai pas parlé de résolution en AG !

Par Urbicande75

Non, je voulais dire que vous avez raison sur le fait que le syndicat est responsable aussi de l'entreprise qui intervient pour son compte.

Si le syndic ne reconnaît pas la responsabilité du syndicat, ça peut être soumis à l'AG ...