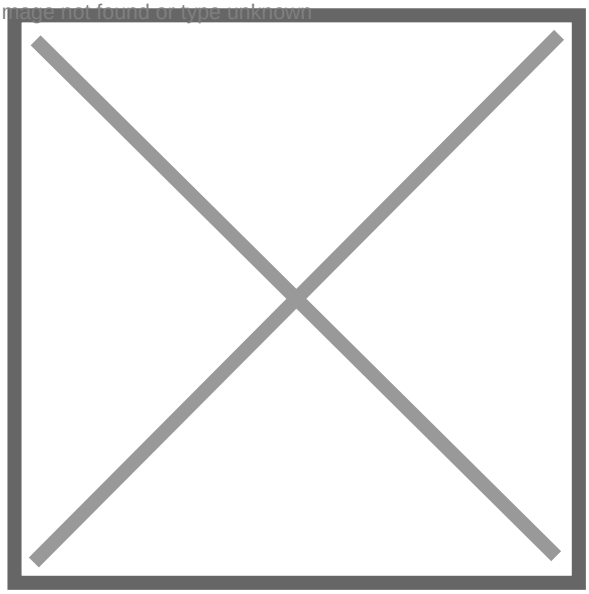
Image not found or type unknown



# Procédure judiciaire constructeur

Par **Coocky**, le **29/12/2017** à **16:29**

Bonjour,

Nous venons d'avoir notre dernière assemblée générale de copropriété le 20/12/2017 et à mon grand regret, la majorité des copropriétaires ont voté une action en justice contre le constructeur et ses assurances pour des problèmes de façade, chauffage, compteur d'eau....
Le syndic nous vient de nous faire parvenir notre appel de fond du 1er trimestre 2018 et nous demande déjà de régler une partie des fonds pour la procédure judiciaire estimée à 11000 euros H.T, suis-je obligée de participer à cette action en justice ou puis je refuser d'y adhérer ? car à mon avis cette procédure va durer des années, le constructeur va sûrement faire appel de toute décision ! que se passe t il pour moi en tant que copropriétaire si je refuse cette action et d'en payer les frais ?
Merci pour votre précieuse aide.
Cordialement.
Coocky

Par **Visiteur**, le **29/12/2017** à **19:06**

Bsr,
De quand date la construction ?
La garantie constructeur ou décénnale n'a pas fonctionné?

Par **Coocky**, le **29/12/2017** à **20:40**

Bonsoir,

La livraison de mon appartement s'est faite en mars 2013. Avec tous les problèmes rencontrés dés la livraison, le conseil syndical avait notifié plusieurs recommandés de mécontentements envers le constructeur. Celui-ci n'ayant pas fait grand chose ! et malgré toutes les assurances souscrites personne n'a bougé !!!
Aujourd'hui, les copropriétaires en ont marre et la majorité a décidé de mettre en œuvre une procédure judiciaire envers le constructeur. Je pense que le conseil syndical a été trop gentil dès le départ sachant que notre syndic de copropriété faisait partie à l'époque de la même entreprise que le constructeur (depuis nous avons changé de syndic).Nous avons des façades verdâtres côté nord, des problèmes de chauffage et d'étanchéité....
Merci pour votre aide
Cordialement.

Par **morobar**, le **30/12/2017** à **10:44**

Bjr,
[citation] le conseil syndical avait notifié plusieurs recommandés de mécontentements envers le constructeur.[/citation]
Le conseil syndical ne disposant pas de la personnalité juridique, il n'est pas en mesure d'adresser un quelconque pli recommandé ayant une valeur de mise en demeure.
Le rôle du conseil est d'assister et/ou contrôler l'action du syndic.
Rien d'autre et c'est déja pas mal.
[citation]Je pense que le conseil syndical a été trop gentil[/citation]
Bis repetita, le CS ne dispose d'aucun pouvoir exécutif, et n'est pas le représentant des copropriétaires.
C'est le rôle du syndic, comme d'appeler directement en garantie les assureurs
Code des assurances L124-3

Par **chaber**, le **30/12/2017** à **11:11**

Bonjour

Appartement de 2013: il doit y avoir une assurance dommages obligatoire selon le loi Spinetta.

C’est une assurance qui a pour objet d’intervenir en préfinancement des dommages de la nature décennale. Elle permet de procéder aux remboursements ou à l’exécution de toutes les réparations faisant l’objet de la garantie décennale, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.

Il faut saisir l'assureur en LRAR

Par **Coocky**, le **30/12/2017** à **11:17**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour la réponse,

alors notre gros problème dès le départ c'est que le syndic de copropriété, car celui ci et le constructeur sont la même entreprise ! donc le syndic n'a jamais fait bouger les choses !!!pour la procédure judiciaire suis je obligée de participer financièrement à cette première démarche ? et si le constructeur fait appel du premier jugement, y aura t il un nouveau vote en assemblée générale pour savoir si nous poursuivons ou pas cette procédure ?
Merci beaucoup pour votre aide.
Cordialement.

Par **chaber**, le **30/12/2017** à **11:39**

bonjour

le but de l'assurance dommages ouvrage est d'accélérer le règlement des sinistres et d'en diminuer le coût plutôt que de faire une procédure judiciaire.

La résolution a-t-elle été votée en AG?

Par **Coocky**, le **30/12/2017** à **11:48**

Merci.
Lors de l'AG du 20/12/2017, la majorité co propriétaires ont voté une action en justice estimée en 11000 eurs ht et le syndic nous fait déjà des appels de fond avec les frais de procédure, suis obligée de payer ?

Par **morobar**, le **31/12/2017** à **09:21**

Il faut commencer par le début et appeler en garantie l'assureur.
C'est gratuit.
Ceci dit si l'AG a décidé une action en justice, vous ne pouvez que vous ranger à cette résolution.

Par **Coocky**, le **31/12/2017** à **11:39**

Merci pour la réponse. Le syndic a fait les démarches auprès de l'assurance DO, du moment que ça ne nuit pas à la solidité de l'immeuble, l'assurance refuse automatiquement.
Des demandes ont été faites pour les façades en LR et l'assurance DO a répondu que ce n'était qu'une question d'esthétique. L'assurance botte en touche !!!! tous les memes ces assureurs dès qu'on a besoin d'eux ils ne sont pas là !!!
Le conseil syndical a tenté de s'arranger à l'amiable avec le constructeur en passant par un conciliateur, mais ça n'a rien donné non plus!!!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement.
Bon réveillon et bonne année à vous tous

Par **chaber**, le **31/12/2017** à **15:04**

bonjour

[citation] Le syndic a fait les démarches auprès de l'assurance DO, du moment que ça ne nuit pas à la solidité de l'immeuble, l'assurance refuse automatiquement.
Des demandes ont été faites pour les façades en LR et l'assurance DO a répondu que ce n'était qu'une question d'esthétique. L'assurance botte en touche !!!! tous les memes ces assureurs dès qu'on a besoin d'eux ils ne sont pas là !!! [/citation]Si l'assurance DO refuse la prise en charge du sinistre les assureurs décennale auront la même position.

Rappel de la responsabilité décennale concernant les vices ou dommages de construction :

qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction),
ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).

Le dommage peut résulter d'un défaut de conformité ou d'un vice de sol.

Il s'agit du « gros ouvrage -» (c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture..), par opposition aux « menus ouvrages » que sont les éléments mobiles (portes et fenêtres, sanitaires...).

Il peut aussi s'agir d'éléments d'équipement (par exemple une pompe à chaleur) lorsque les dysfonctionnements les affectant rendent le bien dans son ensemble impropre à sa destination.

Il ne faut pas confondre garantie décennale avec :

la garantie biennale qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement,
la garantie de parfait achèvement qui impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

[citation]Le conseil syndical a tenté de s'arranger à l'amiable avec le constructeur en passant par un conciliateur, mais ça n'a rien donné non plus!!![/citation]Le constructeur s'est retranché derrière les limites de la garantie décennale

Il faut vous attendre à ce que cette affaire dure de nombreuses années avec un résultat plus qu'aléatoire

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Coocky**, le **31/12/2017** à **16:36**

Merci pour la réponse. Je pense que cette affaire va durer de nombreuses années aussi, et si toutefois le constructeur fait appel, il faudra un nouveau vote du conseil syndical pour savoir si nous maintenons les poursuites et là je compte bien sur les votes des copropriétaires pour laisser tomber.
Cordialement. Bon réveillon.

Par **morobar**, le **01/01/2018** à **09:56**

[citation] il faudra un nouveau vote du conseil syndical pour savoir si nous maintenons les poursuites [/citation]
NON et RE-NON de chez RE-NON.
Je vous ai dit/écrit que le conseil syndical n'a pas de capacité juridique, et qu'il ne représente pas le syndicat des copropriétaires.
Seul le syndic représente cette collectivité, et seule l'AG est compétente pour orienter l'action du syndic.
Le conseil syndical dans ce genre d'affaire n'a aucun pouvoir, et d'ailleurs ce n'est pas son rôle.

Par **Coocky**, le **01/01/2018** à **11:26**

merci à vous pour toutes ces informations.
Meilleurs vœux à tous.

Par **wolfram2**, le **01/01/2018** à **18:10**

Bonsoir
Morobar oublie une chose, c'est que si la copropriété a opté pour le statut coopératif, ce qui n'est pas dit mais qui n'est pas exclu, il y a identité du syndic et du Président du Conseil syndical. Et celui-ci exerce toutes les attributions du syndic.
Encore est-il nécessaire qu'il ait une compétence, et un savoir en la matière. Et à défaut ou en support l'assistance d'une Association de défense des responsables de copropriété.
Par ailleurs l'assurance dite Dommage Ouvrage est différente de la Responsabilité décennale. L'information sur le site Service Public est particulièrement claire et mérite d'être consultée. Même et surtout quand on est modérateur.
L'Assemblée Générale a décidé. Le délai pour contester certaines décisions est de deux mois. Votre syndic me paraît bien gourmand. Même si le total de la procédure est de 11 000 €, le paiement à l'avocat peut et doit être échelonné en fonction de son travail. Et donc les appels de charges auprès des copropriétaires. Il est impératif que le Conseil syndical vérifie l'Assignation et les Conclusions que l'avocat va émettre pour vous. De même dans la convention d'honoraires entre la Copro et l'avocat exigez que soit marqué que l'avocat devra

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

conduire ses diligences conformément au Règlement interne National fixant les règles de déontologie que les avocats doivent respecter dans l'exercice de leurs diligences.
Avez-vous participé à l'AG, quel a été votre vote en cette AG sur cette résolution ????
Je ne peux que chaudement vous suggérer de charger sur Légifrance.gouv.fr la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa version actualisée, ainsi que son décret d'application N° 67-223 du 17 mars 1967. Ou le N° spécial "Copropriété" de Le Particulier ou de PAP. Ou encore La copro en 300 Questions de l'ARC.
Bonnes lectures. Condorcet avait Raison. wolfram

Par **Coocky**, le **01/01/2018** à **20:51**

merci pour votre réponse, je vais lire les textes de loi que vous m'avez cités pour mieux m'informer.
Je n'ai pas participé à l'AG cette année.
Cordialement.

Par **morobar**, le **02/01/2018** à **09:48**

Du pur bla bla.
Quant on évoque le syndic, même avec un syndicat coopératif, on évoque le syndic.
Lorsqu'on parle du conseil syndical, on évoque le conseil syndical.
Même si le Président de l'un fait office de l'autre.
On a la même situation dans certaines agences immobilières, dont un département assure la gestion au quotidien sur mandat des propriétaires, et un autre le syndic.

Par **wolfram2**, le **02/01/2018** à **10:27**

Bonjour Cookie et les autres sur la fréquence
Je vais vous donner quelques indications concernant la contestation d'une décision d'AG.
Toutefois, je pense que les copropriétaires ont pris la décision nécessaire d'essayer de faire prendre en charge par le constructeur le préjudice que vous causent les dégâts dus à l'humidité sur cette façade de mur.
Donc l'article 42 de la loi vous indique les conditions de la contestation d'une décision d'AG.
Il faut que absente à l'AG, si vous avez donné mandat, procuration, à qqun pour vous représenter à l'AG celui-ci, celui-ci ait voté contre. Seuls les opposants ou défaillants peuvent introduire une action au TGI en contestation de la décision.
Qui dit TGI nécessite ministère d'avocat. Si vous vous sentez une âme de mécène, gaspillez votre argent. Pour que votre action ait un début de chance d'aboutir il faut que vous puissiez prouver une irrégularité dans l'AG et dans le vote de cette décision commise en infraction aux dispositions du statut de la copro. Erreurs ou insuffisances dans les convocations, dans les pièces jointes, dans les règles et conditions de majorité. La galère.....
En revanche, avant de vouloir attraire (comme dit un intervenant sur ce forum) traîner en justice, assigner les responsables dans la construction, la question préalable est de savoir si tous les recours de mise en œuvre des assurances de Dommages-ouvrages ou décennale

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ont été épuisés. Avant que de se lancer dans une action qui doit viser tout le monde, de l'architecte concepteur au Bureau de contrôle, sinon l'entreprise qui a réalisé la façade pourra rejeter la responsabilité sur un des autres intervenants, l'action auprès des assurances doit être menée en priorité.
Informez vous auprès du Conseil syndical afin de savoir s'ils conduisent la manœuvre en connaissance de la situation ou s'ils subissent les volontés du syndic. Etant rappelé que, pour tenir compte de l'intervention précédente, sauf mandat exprès donné au Conseil syndical, seul le syndic, ainsi que vous l'aurez lu dans le statut de la copro, a mandat pour représenter celle-ci auprès des prestataires ou administrations extérieurs.
Donc si la décision a été votée dans des conditions de forme et de majorité conformes aux dispositions du statut, elle va devenir exécutoire. Le syndic d'ici un délai de deux mois au plus tard doit vous adresser en LRAR le PV de l'AG. Vous avez ensuite, si vous le souhaitez un délai de deux mois pour introduire l'instance au TGI. Mais cela ne me semble pas aller dans le sens de votre intérêt.

Pour répondre à vos questions initiales :
Si la résolution a été votée dans des conditions conformes au statut, il ne vous reste plus qu'à honorer l'appel de charges, sinon le syndic sera en droit, de vous traiter comme propriétaire débiteur, ce qui ne vous causera que des frais supplémentaires.

Pour y voir un peu plus loin, si le constructeur est condamné et s'il fait appel, le statut de la copro donne au syndic le pouvoir de répondre immédiatement à la mise en cause en tant qu'intimé, sans avoir besoin d'une résolution d'AG. Ce qui est d'autant plus nécessaire que l'intimé n'a qu'un délai de deux mois pour répondre aux conclusions de l'appelant.
Bon courage. wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés