



Responsabilité du syndic ?

Par **ramuch**, le **06/08/2024** à **15:12**

Bonjour, une entreprise de travaux public est venue faire des travaux dans la résidence. Le Syndic a autorisé (verbalement) à l'entreprise d'utiliser une mini pelle à chenille de travailler sur une passerelle(partie commune) en béton pour évacuer des gravats ; et ceci pendant plusieurs jours. A la fin des travaux il a été constaté que la passerelle s'est légèrement affaissé. Chaque jours des personnes passent sous cette passerelle, ainsi que des voitures. Un risque de danger pour tous. Le Syndic a fait faire un devis pour consolider cette passerelle. Un seul devis et vu l'urgence le Syndic à accepter le devis. A qui incombe la responsabilité , qui doit régler la nature des travaux. Je vous remercie pour vos réponses. Bon après-midi .

Par **Pierrepauljean**, le **06/08/2024** à **17:11**

bonjour

qui a mandaté cette entreprise de travaux publics ?

ces travaux ont ils été faits dans la résidence ?

Par **ramuch**, le **06/08/2024** à **17:33**

C'est la maison départementale des Alpes maritimes pour faire y faire des bureaux dans la résidence avec le suivi du SYNDIC.

Par **Pierrepauljean**, le **06/08/2024** à **18:01**

le syndic doit faire établir un constat par un commissaire de justice pour constater les dégats

il doit faire de suite un courrier en RAR à la maison départementale pour l'informer que l'entreprise qu'elle a mandatée a occasionné des dégradations (affaissement de la passerelle.....)et la mettre en demeure de procéder aux travaux de consolidations en urgence

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **00:34**

Bonjour,

Le syndic ayant commandé une prestation au nom du syndicat des copropriétaires, ce dernier est engagé envers le prestataire et devra payer la facture.

Ensuite, le syndicat a peut-être une action récursoire contre le responsable qui peut être le syndic ayant donné l'autorisation, l'entreprise qui employait l'engin ou le donneur d'ordre de cette entreprise. Les responsabilités sont peut-être partagées. Il est impossible de se prononcer avec les seuls éléments que vous donnez.

Mais il faudrait commencer par s'interroger sur la destination de la passerelle. A-t-elle été conçue pour supporter le poids de l'engin ? Si c'est le cas, le responsable est alors le constructeur de la passerelle à condition toutefois qu'une éventuelle action contre lui ne soit pas prescrite.

Par **Pierrepauljean**, le **07/08/2024** à **09:58**

@lingenu le syndicat n'a rien commandé:: c'est la maison départementale qui effectue des travaux privatifs

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **10:22**

@Pierrepauljean : *Le Syndic a fait faire un devis pour consolider cette passerelle. Un seul devis et vu l'urgence **le Syndic à accepter le devis.***

Par **Pierrepauljean**, le **07/08/2024** à **10:29**

le syndic a pris des mesures conservatoires concernant la passerelle

mais les travaux qui ont occasionnés des dégats ont été commandés par la maison départementale

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **10:43**

Oui, j'avais compris.

L'entreprise qui a assuré les mesures conservatoires adressera sa facture au syndicat des copropriétaires et ce dernier en sera débiteur.

Ensuite, pour la responsabilité, je ne sais pas, ce n'est pas évident.

Par **beatles**, le **07/08/2024** à **11:09**

Bonjour,

L'entreprise a eu à assurer des mesures conservatoires occasionnées par l'utilisation qu'elle a faite d'une mini pelle.

C'est l'assemblée générale conformément à l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 qui a autorisé à un copropriétaire (maître de l'ouvrage) d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et ne lui a pas autorisé à utiliser une mini pelle pour évacuer les gravats.

L'accord verbal du syndic n'a aucune valeur et cet accord non écrit est difficilement prouvable.

Le syndic a partiellement respecté ses devoirs ; dans l'urgence il a fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; en revanche il a failli dans sa garde (surveillance) en ne constatant pas que l'utilisation d'une mini pelle était inappropriée sur la passerelle.

Le syndic n'avait pas le droit d'accepter un devis pour des travaux, suite à des dégâts, dont le syndicat n'est nullement responsable puisque n'étant pas le maître de l'ouvrage, mais à sommer l'entreprise de réparer les dommages qu'elle avait causés.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **13:25**

Le syndic n'a commandé que des mesures conservatoires.

L'accord donné verbalement par le syndic sera peut-être difficile à prouver sinon par d'éventuels témoignages.

Sous cette réserve, donné par le syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires, il engage le syndicat envers le bénéficiaire de l'autorisation.

Si le syndic a commis une faute envers le syndicat en donnant son accord avec légèreté, le syndicat a une action récursoire contre son syndic.

Par **Marck.ESP**, le **07/08/2024** à **13:27**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

Je suis d'accord avec le post de Beatles, le syndic était pris entre la nécessité de procéder à des travaux urgent coincé" entre son devoir lié à l'article 18 "en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci" ... et le délai nécessaire pour obtenir intervention rapide de l'entreprise responsable.

Restera à obtenir la prise en charge financière.

Par **beatles**, le **07/08/2024** à **13:52**

@Lingénu : ce que vous ne comprenez pas c'est que le syndicat n'est pas le maître de l'ouvrage et qu'il ne peut pas être engagé pour quoi que ce soit par le syndic ; ce dernier ne pouvant qu'exécuter une décision prise en assemblée générale (article 17 de la loi du 10 juillet 1965)... qui ne comprenait pas l'utilisation d'une mini pelle.

La seule initiative que peut prendre le syndic c'est de faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ; soit de faire réparer la passerelle.

Par **ramuch**, le **07/08/2024** à **16:19**

bonjour, la passerelle(partie commune) est un passage pour les employés de la maison départementale qui ont accès à leurs bureaux . Pour ce qui est du devis le Syndic demande à tous les copropriétaires de régler la totalité avant que l'entreprise commence les travaux. Est ce légal ?

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **16:22**

Je suis assez simple d'esprit et il y a beaucoup de choses que je ne comprends pas.

J'ai simplement retenu quelques notions de base.

Le syndic est le représentant légal de la copropriété. Quand le syndic donne une autorisation à un tiers de faire quelque chose, le tiers a le droit de faire la chose.

Pour qu'une personne soit responsable d'un dommage, il faut :

- qu'elle ait commis une faute,
- un dommage,
- un lien de causalité direct entre la faute et le dommage.

Une mini-pelle est passée sur une passerelle. La passerelle s'est affaissée. Il semble qu'il y ait un lien de causalité entre le passage de la pelle et l'affaissement de la passerelle.

Quid de la faute ?

Le syndic n'aurait peut-être pas dû autoriser le passage d'un engin de chantier sur la passerelle. Il a peut-être été léger dans cette affaire. A voir.

Le conducteur de la pelle avait reçu le droit de passer. Il n'a donc pas commis de faute à première vue.

Mais peut-être qu'en tant que professionnel censé connaître les caractéristiques de sa machine aurait-il dû tout de même estimer que la passerelle n'était pas adaptée au passage de son engin et renoncer à passer malgré l'autorisation reçue. A voir.

Si le conducteur de la pelle n'a pas commis de faute, son employeur non plus et le maître de l'ouvrage non plus.

Mais l'employeur est peut-être fautif d'avoir employé une personne manquant de compétence. A voir.

On peut enfin considérer que le maître de l'ouvrage est responsable envers les tiers de tout ce que font les entreprises qu'il fait travailler, mais dans une certaine limite toutefois. A voir.

Quid du lien de causalité ?

A quoi est destinée la passerelle ? Quelle charge maximale est-elle censée supporter ?

Une passerelle en béton, à première vue, c'est du solide et une mini-pelle, ce n'est pas très lourd.

La cause de l'affaissement de la passerelle est-il dû au passage d'une charge anormale ou à une faiblesse structurelle anormale ?

Je n'ai vu ni la mini-pelle ni la passerelle. Je n'en sais rien.

Bref, je suis bien incapable de dire qui est responsable de quoi.

Tout ce que je sais est que le syndic a commandé une mesure conservatoire à une entreprise et que cette commande engage le syndicat des copropriétaires envers cette entreprise qui enverra sa facture au syndic et à personne d'autre.

Par **Lingénu**, le **07/08/2024 à 16:33**

[quote]

Pour ce qui est du devis le Syndic demande à tous les copropriétaires de régler la totalité avant que l'entreprise commence les travaux. Est ce légal ?

[/quote]

Demander aux copropriétaires de régler la totalité n'est pas légal. Il ne peut sans décision de l'assemblée générale que demander au plus un tiers du prix des travaux conformément à

l'article 37 du décret 65-557 du 17 mars 1967 :

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **beatles**, le **07/08/2024** à **16:41**

[quote]

Le syndic est le représentant légal de la copropriété. Quand le syndic donne une autorisation à un tiers de faire quelque chose, le tiers a le droit de faire la chose.

[/quote]

Le syndic n'a pas le droit de donner une autorisation c'est uniquement l'assemblée générale qui peut le faire ; le tiers, comme, vous dites, qui n'ignore pas ce qu'est une copropriété, doit s'assurer que cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale.

Donc, d'après vous, le syndic peut autoriser, à un tiers, n'importe quoi et faire retomber la responsabilité sur le syndicat.

Par **Lingénu**, le **07/08/2024** à **17:01**

[quote]

Le syndic n'a pas le droit de donner une autorisation c'est uniquement l'assemblée générale qui peut le faire[/quote]

Tout dépend de la nature de l'autorisation. Ce qui est de la gestion courante est dans la compétence du syndic.

L'autorisation de passage sur la passerelle pour les besoins du chantier n'est que de la gestion courante. On ne convoque pas une assemblée pour cela. C'est du simple bon sens.

[quote]

le tiers, comme, vous dites, qui n'ignore pas ce qu'est une copropriété, doit s'assurer que cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale.[/quote]

Primo le tiers, comme je dis, n'est pas censé connaître le règlement de copropriété et savoir qui est autorisé à passer sur la passerelle.

Secundo en de telles circonstances s'applique la théorie du mandat apparent.

Par **ramuch**, le **07/08/2024** à **17:20**

Pour toutes réponses je tiens à tous vous remercier. MERCI 😊.

Par **Pierrepauljean**, le **07/08/2024** à **17:41**

avez vous vérifié si cette passerelle est une partie commune?

quel est son statut exact dans le règlement de copropriété?

Par **beatles**, le **07/08/2024** à **18:37**

[quote]Primo le tiers, comme je dis, n'est pas censé connaître le règlement de copropriété et savoir qui est autorisé à passer sur la passerelle.[/quote]

La maison départementale qui est le maître de l'ouvrage et le tiers, qui est le maître d'oeuvre, pourquoi ce dernier demanderait une autorisation au syndic.

De plus vous modifiez les termes de ma question qui ne concernait pas le règlement de copropriété :

[quote]

le tiers, comme, vous dites, qui n'ignore pas ce qu'est une copropriété, doit s'assurer que cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale.

[/quote]

Enfin :

[quote]

Il a été jugé qu'une autorisation du syndic n'était pas valable.

...

Pour prendre sa décision, l'assemblée générale doit vérifier que les travaux envisagés répondent aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;

[/quote]

Voir [ce lien Légavox](#)... l'évacuation des gravats devait être prévue sans compromettre la sécurité des occupants et la stabilité de l'immeuble (affaissement de la passerelle).

Par **ramuch**, le **07/08/2024** à **19:21**

OUI la passerelle est une partie commune , les employées de la maison départementale ont un droit de passage .