



## Le syndic peut il réclamer le paiement de frais de justice ?

Par **Liam06**, le **01/02/2020** à **15:24**

Bonjour.

Le syndic de mon immeuble m a envoyé une lettre d avocat puis une sommation d huissier afin que je laisse entrer une entreprise dans mon appartement pour leur permettre l'accès à une zone des partie commune dont je suis le seul à avoir un accès facile.

Le problème c est que le syndic ne m a jamais contacté avant. C est même moi qui me suis déplacé pour voir le syndic pour exiger que ces travaux soient faits car rien ne se passait.

Finalement ces travaux ont été effectués.

Mais je refuse de payer les frais engendrés par la lettre d'avocat et la lettre d huissier.

Le syndic peut il me forcer à payer alors qu il s agit d une mauvaise gestion de sa part ?

Je me rendu toujours le plus disponible pour laisser faire ces travaux.

Merci de votre aide.

Michel

Par **wolfram2**, le **01/02/2020** à **16:15**

Bonjour

Résidez-vous habituellement dans l'immeuble ? Le syndic a-t-il votre numéro de téléphone ou autre moyen simple de vous joindre. Avez-vous répondu à la lettre de l'avocat ? pour que le syndic soit obligé de vous faire signification à personne par un huissier ?

Si dans votre titre d'achat ou si dans le règlement de copro (et encore cette disposition est récente) figure une servitude de passage, vous avez obligation de donner au bénéficiaire tout moyen d'accéder à cette partie commune.

A moins qu'il ne soit possible d'y accéder par une autre voie.

Désolé. Cordialement. Wolfram

Par **Liam06**, le **01/02/2020** à **18:22**

Quoi qu'il en soit, je suis d'accord pour laisser le passage. Je l'ai toujours été. Pas de soucis. L'ennui, c'est que le syndic m'accuse de ne pas répondre à leur demande. Or c'est faux. Pas d'appel téléphonique. Pas de courrier ni de mail. Et non je n'y habite pas j'ai un locataire.

En tout cas merci de votre réponse.

Par **wolfram2**, le **02/02/2020** à **12:26**

Bonjour

Dans la lettre d'avocat, y-a-t-il une référence quelconque à des tentatives préalables de vous joindre par voie écrite ou téléphonique ???

Reportez-vous à l'article 9 de la loi n° 65-557 indiquée ci-dessous.

Les travaux auraient dû vous être notifiés au moins huit jours auparavant par le syndic et toute notification se fait par LRAR.

Donc le syndic doit faire preuve, par l'Accusé de réception ou au moins de délivrance à votre adresse connue du syndic qu'il a effectivement satisfait à cette formalité avant de faire adresser lettre d'avocat et exploit d'huissier.

S'il ne peut en fournir la preuve, il n'a pas respecté le statut de la copropriété et c'est à lui de supporter les frais engagés. Même pas au syndicat des copropriétaires.

Informez de ces faits le Conseil syndical et faites-vous aider par lui.

Si toutefois les conditions sont bien réunies pour mettre en cause la responsabilité du syndic et si les travaux engagés que vous avez demandés étaient bien nécessaires sur les parties communes de l'immeuble. Et non au seul profit de votre lot de copropriété.

En principe ces dépenses de lettre d'avocat et de remise par huissier ne devraient pas être à votre charge.

Sur place, faites-vous conseiller par l'Association départementale d'information sur le Logement.

Cordialement. Wolfram