



## Faute d'un copropriétaire => responsabilité de tous?

Par **Skyfoun**, le **15/03/2008** à **13:14**

La copropriété a été condamnée dans une affaire nous opposant à un voisin.

Or le préjudice subi par ce voisin n'est que le résultat d'une action d'un copropriétaire.

Quelles sont les responsabilités de ce copropriétaire " fautif" vis à vis des autres sachant que le procès condamne la copropriété ( tout le monde doit payer) et non ce copropriétaire?

Je reste volontairement vague sur l'affaire. C'est une question d'ordre générale.

En résumé:

Un préjudice subit par un voisin

qui se retourne contre la copropriété

condamnation de la copropriété (il s'avère alors que le préjudice vient d'une faute intentionnelle d'un copropriétaire).

Quels recours à notre disposition (loi ?) contre le copropriétaire fautif?

Merci pour votre aide.

Par **citoyenalpha**, le **15/03/2008 à 18:05**

Bonjour

il convient de nous expliciter votre cas si vous souhaitez une réponse précise  
les lois ne sont pas toujours "vague"

Restant à votre disposition

Par **Skyfoun**, le **16/03/2008 à 10:49**

Quelques précisions:

Tout le long de notre copropriété, un canal enterré avec quelques regards (bouches d'accès pour de l'eau d'arrosage) oblige d'effectuer les constructions à au moins 50 cm de part et d'autre de ce canal, non seulement pour que le personnel de l'entretien de ce canal ainsi que l'ensemble du voisinage puisse y avoir accès. Notre voisin ayant construit sa maison il y a déjà quelques années, a donc fait son mur 50cm dans son terrain (respecte le règlement). Il lui suffisait alors de passer son tuyau d'arrosage au travers d'un trou dans son mur, de faire le tour (notre futur terrain était alors un terrain vague), et de mettre ce tuyau dans un des regards du canal enterré.

Or quelques années plus tard, notre promoteur décide de faire autrement pour construire notre résidence. Au lieu de construire un mur d'enceinte à 50 cm tout le long de ce canal et donc perdre autant de surface de jardin pour ses futurs acheteurs, il construit (pour délimiter la propriété et séparer les jardins des différents appartements du rez-de-chaussée) des murs perpendiculaires et en contact avec celui du voisin. Mais loin d'être stupide, il prévoit des portillons d'accès. Il respecte les obligations de laisser un droit de passage.

Le copropriétaire de notre résidence ayant acheté un lot au rez-de-chaussée et ne voulant pas voir n'importe qui passer dans son jardin pour avoir accès à l'eau d'arrosage à cadenacer son portillon.

En conséquence: plus d'accès à l'eau pour notre voisin ... procès ... inculpation de la copropriété... condamnation de la copropriété... tout le monde paie pour la faute d'un copropriétaire.

Est-ce-normal? Dans la forme, oui, c'est la copropriété qui est condamnée.  
Dans le fond, c'est le résultat d'une action intentionnelle ( et non involontaire) d'un des copropriétaires.

Il y a-t-il des lois, des règlements de copropriété pour juger quelles sont les responsabilités de ce copropriétaire fautif vis à vis des autres. Doit-on tous payer ou doit on se lancer dans un procès contre ce copropriétaire?

Voilà les détails de l'histoire. Si ça peut vous aider. Je pourrais éventuellement laisser mes coordonnées MSN ou téléphonique à une personne susceptible d'apporter des réponse à

mes questions si d'aventures d'autres éléments sont nécessaires.

Merci.

Par **citoyenalpha**, le **16/03/2008** à **11:08**

Bonjour,

Il apparaît fort étrange que malgré la mise en demeure du voisin aucune action de la part de la copropriété n'a été entreprise afin de faire réouvrir le portillon et donc respecter les droits du voisin.

Il convient à l'assemblée des copropriétaires (donc à la copropriété) de se retourner contre le propriétaire qui a clôturé le portillon.

Restant à votre disposition.

Par **Skyfoun**, le **16/03/2008** à **18:50**

Bonjour, merci citoyenalpha pour tes réponses.

L'affaire est bien plus compliquée.

Le voisin a perdu en première instance car, aussi bizarre que cela puisse paraître, il n'avait pas pu justifier de l'existence de ce canal et des servitudes de passage.

Vu qu'on avait gagné, personne ne s'est vraiment intéressé au pourquoi du comment...

Ce n'est qu'en appel, avec les bonnes pièces justificatives, que le voisin a gagné. C'est là alors que lorsqu'il faut payer (cher) que tout le monde se pose alors des questions (moi le premier...) et que l'on découvre les raisons qui nous ont fait condamner.

De plus notre copropriétaire "fautif" avait de bonnes raisons de fermer et était aussi de bonne foi.

Vu que son portillon d'accès à son jardin et au puit donnait directement sur la rue, il a préféré le fermer pour éviter d'avoir des visites inattendues et non voulues. (ce qui est compréhensible). Il avait même proposé au voisin d'ouvrir le portillon à la demande de se fermer chaque fois qu'il voudrait avoir accès à ce puit. (argument non retenu en appel) Ne voulant rien entendre, voulant avoir un accès permanent, mésentente, guerre des voisins, retranchement, histoire pour Julien Courbet...

Vu qu'en première instance, les voisins ont perdu car il ne pouvait pas justifier que derrière ce portillon fermé il y avait un puit, le copropriétaire concerné aurait pu se douter qu'en appel, les

pièces justifiant l'existence de ce puit nous condamneront si le portillon était encore fermé.

Donc en tout état de cause, vous suggérait que la copropriété se retourne contre ce copropriétaire?

On s'appuie sur quel texte de loi? Sur un règlement de copropriété, sur la responsabilité du copropriétaire...

Merci.

Par **citoyenalpha**, le **18/03/2008 à 15:07**

Bonjour

La question qui est à se poser est : est ce que la copropriété a mis en demeure le propriétaire de cesser ses agissements avant que le procès n'ait eu lieu?

Si oui vous pourrez récupérer le préjudice subit par la faute du propriétaire

Sinon il apparait fort peu probable que vous obteniez gain de cause.

Restant à votre disposition.

Par **Skyfoun**, le **18/03/2008 à 20:15**

Merci pour vos réponses et vos éclaircissements.

Skyfoun