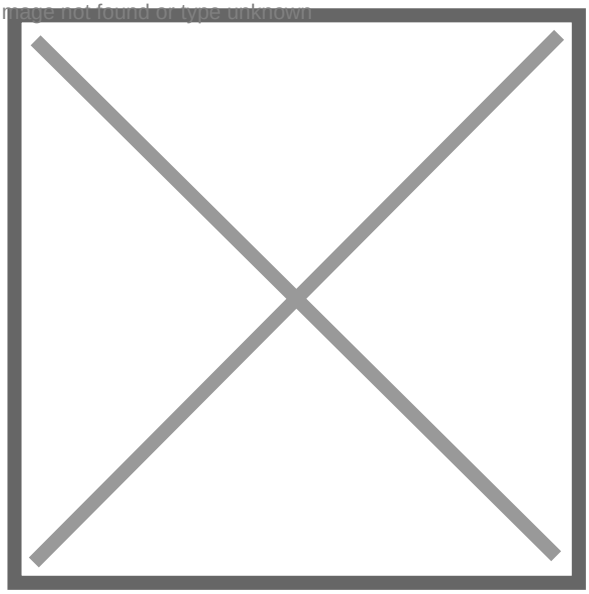
Image not found or type unknown



Copropriété (défaut assurance entreprise)

Par **Gajoce**, le **13/01/2012** à **21:24**

Bonjour,
Notre copropriété, par l'intermédiaire d'un syndic, a validé un devis auprès d'une entreprise de serrurerie et a versé un acompte sur travaux. Le conseil syndical a insisté auprès du syndic pour demander une attestation d'assurance à cette entreprise. A ce jour, elle n'a toujours pas fourni de justificatif. Après renseignement pris auprès de la société d'assurances de la dite entreprise, il s'avère que cette dernière a résilié le contrat il y a quelques mois.
1) Comment faire valoir nos droits auprès du syndic de copropriété ou quelle est la procédure à suivre ?
2) Le syndic peut-il cautionner cette entreprise ?
3) Le syndic peut-il accepter que cette entreprise réalise les travaux ?
4) Quelles seront les responsabilités de notre copropriété et/ou du syndic en cas de problème ultérieur ?
5) Le syndic a t'il obligation de signaler ce problème à sa société d'assurances ?
6) Y a t'il une cause de rupture de contrat vis à vis de l'entreprise ?

Par **pat76**, le **14/01/2012** à **14:24**

Bonjour

L'entrepreneur a résilié son assurance, il paiera de sa pôche les éventuelles malfaçons.

Par contre si dans le contrat signé entre le syndic et l'entreprise, l'assurance est obligatoire pour l'entrepreneur et qu'il n'en a pas, le contrat peut être dénoncé puisque une des clauses ne sera pas remplie.

Par **chaber**, le **14/01/2012** à **14:59**

bonjour

Les travaux ont-ils été acceptées en AG?

Je suis surpris que le syndic n'ait pas demandé une attestation d'assurances, qui dans le cas des travaux décrits, n'est pas décennale au titre de l'art 1792 du code civil mais biennale

Par **aie mac**, le **14/01/2012** à **20:38**

bonjour

les travaux ne relevant que la GBF ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance qui pèse sur la garantie décennale.

elle est due par l'entreprise, tant que celle-ci existe...

Par **alterego**, le **14/01/2012** à **21:55**

Bonsoir

Le syndic n'a rien à signaler à l'ex-assureur de l'artisan puisque celui-ci ne l'assure plus.

Qu'il mette en demeure l'entreprise de produire une photocopie de son attestation Responsabilité Civile qu'il vérifiera auprès de l'assureur et qu'à défaut de le faire sous X jours, les travaux seront confiés à une autre entreprise.

Cette entreprise a-t-elle l'habitude de travailler pour ce syndic ?
Généralement Travail = bakchich... cela peut expliquer que le syndic soit conciliant.

Maintenant, aussi, peut être poussez-vous le bouchon un peu loin.

Vous êtes bizarrement silencieux quant au type de travaux, leur importance, votre rôle (simple propriétaire, membre du conseil syndical etc...).

Désolé, mais comme dans une copropriété, il y a très souvent des propriétaires qui ignorent tout du fonctionnement de celle-ci et qui sont toujours à vouloir se mêler de tout en dépit du bon sens etc...

En résumé, votre question est posée de telle façon à nous mener à vous donner la réponse que vous souhaitez lire, presque à la limite de nous la dicter, ce qui n'est pas la règle du jeu.

Si je suis dans l'erreur, vous voudrez bien m'en excuser. Renseignez la mieux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement

Par **Gajoce**, le **15/01/2012** à **10:10**

Tout d'abord, je fais partie du conseil syndical.
Les travaux en question ont été approuvé en AG, ils consistent au remplacement des portails existants (voiture et piétons) par des portails automatiques avec scellement des poteaux métalliques, liaisons électriques en encastré, automatisme, interphone, etc....
Je ne sais pas du tout si ces travaux relèvent de la garantie biennale ou décennale.
Il n'y a pas eu de contrat mais un devis signé et approuvé par le syndic avec notre accord.
Les travaux n'ont pas encore commencé car nous avons insisté auprès du syndic (nous avions des doutes sur la pérennité et capacité de cette société) pour qu'il demande à ladite entreprise de fournir une copie de son attestation d'assurance. A ce jour, l'entreprise ne peut pas fournir d'attestation car sa propre société d'assurance a résilié son contrat pour défaut de paiement.
Pour info, cette entreprise avait par le passé l'habitude de travailler avec ce syndic.
Pour le point n°5, il faut entendre la société d'assurance du syndic.
D'où toutes nos interrogations ?

Par **aie mac**, le **16/01/2012** à **23:29**

[citation]Les travaux en question ont été approuvé en AG, ils consistent au remplacement des portails existants (voiture et piétons) par des portails automatiques avec scellement des poteaux métalliques, liaisons électriques en encastré, automatisme, interphone, etc....
[/citation]
alors ces travaux relèvent de la décennale.
pour des portails restant bloqués en position fermé, rendant impossible l'accès aux locaux desservis (garages) le tribunal a jugé qu'il y avait impropriété à destination.

l'entreprise doit donc être assurée au démarrage des travaux.

[citation]A ce jour, l'entreprise ne peut pas fournir d'attestation car sa propre société d'assurance a résilié son contrat pour défaut de paiement. [/citation]
ça, ce n'est pas de bon augure...

Par **Gajoce**, le **17/01/2012** à **09:19**

Votre remarque :
[fluo]"ça, ce n'est pas de bon augure... "[/fluo]
Quelle est la suite à donner à notre affaire?
D'où nos différentes interrogations.
Nous avons imaginé tous les scénarios possibles et nous ne savons pas de quelle manière il faut réagir envers notre syndic qui insiste pour que cette entreprise réalise les travaux (même s'ils étaient sous-traités).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **pat76**, le **17/01/2012** à **13:44**

Bonjour

Il y a du dessous de table pour le syndic?

Par **alterego**, le **17/01/2012** à **14:36**

Bonjour

Rappelez au syndic que si l'ouverture du chantier avait lieu avant qu'il ne vous ait produit l'attestation de la garantie décennale la copropriété mettra en cause sa responsabilité, et que vous ferez constater par huissier le défaut d'assurance de l'entrepreneur.

Le devis que vous avez accepté et qu'il a signé pour ces travaux ne permet pas à l'entrepreneur d'être sous traitant. Vous ne connaissez que l'entreprise principale avec laquelle vous avez contracté.

Cette sous-traitance serait irrégulière, la copropriété n'agréant pas les conditions de cet éventuel contrat.

Si les compères "entrepreneur et syndic" veulent le marché que l'entrepreneur souscrive l'assurance décennale et vous remette une attestation que vous vérifierez auprès de son assureur.

Verbalement **proposez au syndic [fluo] d'avancer de ces deniers personnels [/fluo]l'assurance à son compère qu'il lui retiendra au moment du paiement**.

Bien entendu, ils ne seront pas d'accord. Et pour cause.

Cordialement

Par **Gajoce**, le **17/01/2012** à **15:53**

Bonjour,
Après tous vos éléments de réponse, peut-on invoquer [fluo]*"une clause de rupture de contrat vis à vis de l'entreprise[/fluo] ?"* puisqu'elle n'est pas en mesure de produire le justificatif de l'assurance ? sinon quelle est la procédure à suivre ?

Par **alterego**, le **17/01/2012** à **17:57**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Rappelez à votre syndic

• les articles L 241-1 L 241-2 du Code des Assurances quant à l'assurance de responsabilité obligatoire.
Voir http://legifrance.gouv.fr

• que l'assurance décennale est obligatoire pour les entreprises traitant directement avec la copropriété (maître d'ouvrage) et pour des marchés relatifs à des travaux de bâtiment.

• qu'il en est de même pour les sous-traitants liés directement avec l'entreprise traitante envers laquelle ils sont responsables de leurs travaux. Les sous-traitants ont donc obligation de souscrire les mêmes garanties décennales que l'entreprise principale, ce qui met en échec l'insistance de votre syndic à vouloir que cette entreprise réalise les travaux (même s'ils étaient sous-traités).

• que le marché relève de l'assurance décennale du second œuvre.

Pour l'ouverture du chantier, l'entrepreneur n'est pas en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité, il n'accède pas au chantier. Idem s'il est sous traitant.

Je suis tenté de penser que, sinon l'ensemble, une majorité de propriétaires est de votre avis. Si tel est le cas, mieux vaut partager les frais, ou seul faites demander à cet entrepreneur, par huissier de justice, de produire ses attestations d'assurances
"Garantie Décennale" et "Responsabilité Civile Entreprise".

Il les produit. Vérifiez-les auprès des assureurs, tout est bien il peut démarrer le chantier.

Dans le cas contraire, vous annulez le marché.

Il le conteste, chose étonnante il saisi le Tribunal, avec le procès verbal que vous remettra l'huissier, vous pourrez motiver la rupture du contrat devant le Juge.

Le comportement du syndic n'est pas acceptable et paraît même louche.

Cordialement

Par **Gajoce**, le **17/01/2012** à **18:52**

Merci beaucoup pour toutes ces précisions. Nous allons suivre vos précieux conseils.
Cordialement,
Gajoce

Par **Gajoce**, le **18/01/2012** à **09:16**

Encore une dernière précision, dans le cas ou le syndic essayerait de jouer sur les mots entre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

garantie biennale et décennale ou est-ce que je peux trouver le texte de jurisprudence concernant votre réponse *"[fluo]pour des portails restant bloqués en position fermé, rendant impossible l'accès aux locaux desservis (garages) le tribunal a jugé qu'il y avait impropriété à destination[/fluo]"*.
Merci d'avance

Par **alterego**, le **18/01/2012** à **10:16**

Bonjour

Il ne serait pas pertinent de la part du syndic de tenter de vous faire passer des vessies pour des lanternes, même s'il devait se savoir être sur un siège éjectable.

Les travaux qui doivent être réalisés relèvent de la décennale te non pas de la biennale.

Extrait de l'article 1792 du Code Civil

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Vous pouvez toujours lui dire que vous allez demander à un huissier de justice de procéder à une sommation interpellative auprès de l'entrepreneur pour qu'il produise sa Responsabilité Civile Décennale.

Il comprend qu'il vaut mieux se dissocier de son compère et il le fait vous évitera les frais d'huissier, dans le cas contraire n'hésitez pas à mandater celui-ci.

Je ne connais pas la décision de justice que vous citez autrement qu'en ces quelques lignes. Il ne s'agit pas d'une jurisprudence mais d'un jugement en application de la loi (article ci dessus).

Cordialement

Par **Gajoce**, le **18/01/2012** à **12:28**

Ma question était adressée à [fluo]aie mac[/fluo]
Encore une dernière précision, dans le cas ou le syndic essayerait de jouer sur les mots entre garantie biennale et décennale ou est-ce que je peux trouver le texte de jurisprudence concernant votre réponse "[fluo]*pour des portails restant bloqués en position fermé, rendant impossible l'accès aux locaux desservis (garages) le tribunal a jugé qu'il y avait impropriété à destinat[/fluo]ion*".
Merci d'avance

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **pat76**, le **18/01/2012** à **13:48**

Bonjour

Si cela peut vous être utile.

Arrêt de la 1ère Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 28 novembre 1967; Dalloz 1968 page 163:

" L'obligation de garantie décennale constitue une protection légale attachée à la propriété de l'immeuble et peut être invoqué par tous ceux qui succèdent au maître de l'ouvrage, en tant qu'ayant cause, même à titre particulier dans cette propriété."

Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 20 juin 2001; pourvoi n° 99-20242:

" Dès lors que les désordres relèvent de la garantie décennale et que n'est pas constatée l'existence d'une cause étrangère à limiter la responsabilité du maître d'oeuvre, celle-ci est engagée de plein droit et pour le tout."

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés