



**APPEL**

**Aurélien GRENARD**  
Spécialiste en Droit immobilier  
Qualification Droit de la construction

**DROIT DES AFFAIRES  
ET DROIT DU TRAVAIL**

**Philippe DOHOLLOU**  
Spécialiste en Droit Commercial,  
des Affaires et de la Concurrence  
Qualification Procédures Collectives  
et entreprises en difficulté

**Pierre-Yves ARDISON**  
Spécialiste en Droit du Travail

**Valérie LEBLANC**

Marine LEVASSEUR  
Justine COSNARD  
Anaïs GAUTIER  
Jean-Briac JUNKER  
Solène LODVARD

**DROIT DE LA CONSTRUCTION,  
DE LA COPROPRIÉTÉ  
ET DES CONTRATS IMMOBILIERS**

**Sophie SOUET**  
Spécialiste en Droit Immobilier

**Aurélien GRENARD**  
Spécialiste en Droit immobilier  
Qualification Droit de la construction

**Tiphaine GUYOT-VASNIER**  
Major ICH 2002-Prix Copropriété CNEC 2002

Béatrice BOBET  
Jean FAMEL  
Marine ORESVE  
Nadia CHEKKAT  
Apolline RENOUL  
Emilie GUILLAUME

**DROIT PUBLIC  
URBANISME, AMÉNAGEMENT  
ET MARCHÉS PUBLICS**

**Gael COLLET**  
Spécialiste en droit public  
Qualification Contrats et Marchés publics,  
Droit public économique

**Anne LE DERT-DANIEL**  
D.E.A Droit de l'Urbanisme  
et de l'Environnement

Marie DELEST  
Emilie MARIE  
Raphael BALLOUL  
Vivien HIPEAU  
Clarisse LEFEUVRE  
Louis CADIC

**DROIT DE LA RESPONSABILITÉ,  
ET DE LA FAMILLE**

**Philippe ARION**  
Spécialiste en Droit du dommage corporel

**Sonia LEVREL**  
Spécialiste en Droit de la famille,  
des personnes et de leur patrimoine

**Fabienne MICHELET**  
Spécialiste en Droit du dommage corporel

Nadège MORIN  
Mégane CAPRON  
Cassandre FERARD  
Laury GOLFIER

RENNES  
Immeuble Le West Side  
53 rue Jules Vallès - CS 64329 - 35043 Rennes CEDEX  
**T. 02 99 67 83 83 - F. 02 99 67 67 29**

**S.A.S.U GERANCIA**  
**Madame MOLINA MUNOZ**  
33, rue Guillaume Onfroy  
BP 10114  
35401 SAINT MALO CEDEX

**PAR MAIL : [vanessa.molinamunoz@ajp-syndic.com](mailto:vanessa.molinamunoz@ajp-syndic.com)**

Rennes, le 19 juin 2023

**N/Réf. : 0721091 - TGV/DC**  
**SDC 6 RUE DU Puits AUX BRAIES / OLIVIER - GAN ASSURANCES - SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES**

Monsieur le Directeur, Chère Madame,

Je reviens vers vous dans le prolongement du rendez-vous par visio qui s'est tenu en présence de votre cabinet et de la SCI MALO PAULA le 19 juin dernier.

A cette occasion nous avons fait le point du rapport d'expertise judiciaire déposé par Monsieur MAUFRAS lequel traduit la responsabilité du syndicat de copropriété, et de Monsieur VANDERPOOTEN, dans les causes et conséquences du dégât des eaux ayant conduit à la dégradation de la poutre de l'immeuble voisin.

Le syndicat de copropriété doit désormais tirer les conséquences de ce rapport.

La première conséquence est évidemment la nécessité d'organiser une assemblée générale rapidement laquelle devra statuer sur :

- Le financement des travaux de réparation des causes du sinistre, retenu par Monsieur MAUFRAS en page 24 de son rapport à hauteur d'une somme de 44 434,35 € TTC ;
- La prise en charge amiable (ou non) des travaux de réparation des conséquences du sinistre, chiffrés par Monsieur MAUFRAS à 254 067,17 € TTC ;
- Enfin, l'autorisation à donner au syndic d'agir en justice pour faire consacrer la responsabilité de Monsieur VANDERPOOTEN dans le sinistre et l'obligation à garantir de l'assureur du syndicat de copropriété.

Sur ce dernier point, vous le savez, la garantie de l'assureur de la copropriété est loin d'être acquise puisque l'assureur se prévaut du caractère non accidentel du sinistre.

SAINT-BRIEUC  
37, avenue des Promenades  
22000 Saint-Brieuc  
(Adresser vos correspondances uniquement à l'adresse de Rennes)

L'assureur a de réelles chances d'être reçu favorablement par la juridiction.

Le syndicat de copropriété connaît en effet depuis plusieurs années la défaillance du chéneau et sa vétusté.

Toutefois, les travaux réparatoires n'ont pas été votés lorsqu'ils ont été proposés en assemblée générale.

Certes, ils n'ont pas été décidés parce que Monsieur VANDERPOOTEN s'était engagé à réaliser les travaux de réfection totale du bâtiment C en cela compris le chéneau litigieux.

Mais, le syndicat de copropriété, constatant que ces travaux ne se réalisaient pas, aurait dû statuer de nouveau sur l'engagement de ces travaux de remise en état du chéneau lors d'une autre assemblée générale.

Il est exact que seul Monsieur VANDERPOOTEN, compte tenu de la spécialisation prévue au règlement de copropriété, vote sur cette décision.

Et qu'il est loisible de penser que Monsieur VANDERPOOTEN aurait émis un vote défavorable, comme il l'avait fait antérieurement.

Toutefois, faute d'interrogation en ce sens de l'assemblée générale, le syndicat de copropriété n'est pas en mesure de démontrer la réalité de ce refus renouvelé.

De cela, l'assureur est éligible à soutenir que le syndicat de copropriété connaît depuis plusieurs années la dégradation du chéneau et qu'il a volontairement causé le sinistre en n'effectuant pas les travaux de réfection, avec des chances d'être entendu favorablement par le juge.

Il est à craindre aussi que Monsieur VANDERPOOTEN tente de tirer argument du défaut de réitération de la proposition de travaux pour soutenir au partage des responsabilités entre lui et le syndicat de copropriété.

Autrement dit, le recours dont dispose le syndicat de copropriété se présente dans des conditions difficiles et aléatoires, le risque étant que le sinistre reste à la charge intégrale du syndicat de copropriété sans recours contre son assureur et avec un recours partiel contre Monsieur VANDERPOOTEN.

Vous m'avez indiqué qu'à l'occasion de la dernière assemblée générale, Monsieur VANDERPOOTEN a exprimé aux autres copropriétaires qu'il était d'accord pour prendre en charge la totalité des travaux (sans préciser si cette prise en charge concerne exclusivement la rénovation de la toiture et du chéneau, ou si elle porte aussi sur la réparation des conséquences) mais qu'il estime que le chiffrage obtenu par la société BATEK après appel d'offres est trop élevé.

Pour autant, il n'y a pas d'engagement écrit express de Monsieur VANDERPOOTEN à assumer seul la responsabilité du sinistre dénoncé par l'immeuble voisin.

Dans ce contexte, la procédure judiciaire me paraît difficilement évitable.

Toutefois comme nous en sommes convenus, j'interroge l'avocat de Monsieur VANDERPOOTEN sur le point de savoir si celui-ci accepte sa responsabilité en prenant en charge à titre exclusif la totalité du coût des travaux réparatoires d'une part et les préjudices qui seront ensuite sollicités par les époux OLIVIER au titre de leur perte de jouissance d'autre part.

J'interroge le conseil de Monsieur et Madame OLIVIER et celui du syndicat de copropriété voisin sur le point de savoir s'ils entendent prendre une initiative procédurale.

Je ne manquerai pas de vous tenir informée de leurs réponses respectives.

De votre côté, je vous prie de me tenir avisée des suites de l'assemblée générale dont j'ai bien compris qu'elle allait se tenir dans le courant du mois de septembre.

Enfin, il n'est pas exclu qu'il existe à terme une discussion en terme de responsabilité entre le syndicat de copropriété et le cabinet de syndic.

Nous aurons l'occasion au fil de l'évolution des discussions dans le cadre de la procédure d'en échanger.

Et vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Tiphaine GUYOT-VASNIER**

02.99.67.83.88

[t.guyot-vasnier@aresavocats.com](mailto:t.guyot-vasnier@aresavocats.com)

