

Madame M.B

Paris, le 9 septembre 2020

N° de saisine : D2019-22312
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet : Recommandation du médiateur sur le litige de la copropriété sise XXX

Madame,

Vous m'avez saisi en vue de résoudre à l'amiable le litige qui oppose la copropriété sise XXX au distributeur Y. Vous trouverez ci-après ma recommandation de solution.

Courant 2016, la copropriété a décidé un ravalement de la cour de l'immeuble (construit en 1850) mais un câble inesthétique la traversait, sur lequel son électricien a refusé d'intervenir car il s'agissait de la colonne montante sous la responsabilité d'Y.

Elle a alors contacté Y pour demander le déplacement du câble, lequel a proposé de remplacer cette colonne montante vétuste. Les travaux ont finalement été réalisés en juin 2019 par la société P. diligentée par Y.

La copropriété estime que les travaux sont inachevés et ont provoqué des dommages dans les parties communes de l'immeuble.

Elle fait état :

- d'une trace marron au milieu de la cour impossible à enlever au Karcher, où la société B. stockait son matériel pendant les travaux qui ont duré plusieurs semaines. L'un des câbles ou compteurs entreposés a occasionné cette trace ;
- au 5^{ème} étage, un ouvrier PRIENE a fait tomber une caisse à outils de l'escabeau, cassant une tuile ;
- la goulotte du câble situé en bas de l'escalier A est posée de façon disgracieuse, à plusieurs centimètres du plafond qui est très bas et à la vue de tous, alors que rien n'empêchait un travail de qualité ;
- au plafond de l'entrée, un câble est sous goulotte mais pas entièrement. La mise sous goulotte de ce câble à portée de main est pourtant notée dans l'étude signée avec Y ;
- pour les câbles individuels, il est précisé dans le compte-rendu de réunion du 26 février 2019 que ceux-ci seront posés sous goulotte sauf impossibilité technique, or ça n'a pas été fait alors que rien ne l'empêchait et qu'ils étaient auparavant fixés. L'un des ouvriers P. a confirmé aux copropriétaires qu'il s'agissait d'un souci financier ;
- la double goulotte du 4^{ème} étage escalier B est inesthétique et ne permet pas une visualisation et un accès facile à l'interrupteur, élément de sécurité.

La copropriété souligne qu'un électricien ne peut pas mettre sous goulotte un câble installé par Y et modifier le chemin d'une goulotte. Ces rectifications doivent être faites par Y.

Elle a sollicité un devis d'une entreprise générale de bâtiment qui a chiffré à 5 128,90 euros TTC les travaux de remise en état de la cage d'escalier B et hall d'entrée.

Elle demande à Y la réparation des dégâts occasionnés et l'achèvement des travaux de finition.

Après avoir analysé votre dossier ainsi que les observations du distributeur Y (jointes en annexe) mes conclusions sont les suivantes :

Les détériorations ainsi que les travaux inachevés au sein des parties communes de l'immeuble ont fait l'objet d'un constat étayé par des photos apportées par la copropriété. Y refuse de prendre en charge leur réparation en faisant notamment valoir que les détériorations ne sont pas de son fait et que les normes empêchent d'encastrer certaines goulottes. Toutefois Y avant d'engager les travaux n'a pas fait établir d'état des lieux et n'est réellement pas en mesure de démontrer qu'il n'est pas responsable des détériorations. Estimant que la copropriété n'a pas à pâtir d'un défaut d'état des lieux qu'Y ou l'entreprise qui le représente, aurait dû établir, j'estime qu'il devrait dédommager la copropriété au titre des dommages présentés.

Sur un plan plus général, je recommande à Y dans tous les cas où des travaux sont réalisés dans un immeuble par ses soins ou par un mandataire dont il reste responsable, d'établir un constat contradictoire de l'état des lieux, avant et après travaux. Et en l'absence de constat d'état des lieux de prendre en charge la réparation des détériorations dont il n'est pas mesure de démontrer qu'elles ne seraient pas de son fait.

Vous trouverez ci-après mon analyse détaillée.

Le distributeur Y indique dans ses observations que les travaux de renouvellement des ouvrages de distribution électrique de cet immeuble ont été réalisés conformément à l'étude validée par le syndic. Il a constaté lors d'une visite sur place le 25 septembre 2019 que :

- concernant la « tache marron » au milieu de la cour, celle-ci était déjà présente devant le pot de fleurs et que le matériel était entreposé derrière ce dernier. Par ailleurs, cette tache serait constituée de dépôts de rouille, et donc apparue au fil du temps ;
- pour la goulotte au plafond dans le hall face à l'escalier rue, celle-ci ne peut être encastree, la norme l'interdit ;
- pour les câbles de dérivations individuelles, il est précisé dans le compte-rendu de réunion du 26 février 2019 que ceux-ci seront posés sous goulotte sauf impossibilité technique, dans ce cas les câbles sont posés en apparent ;
- pour le carrelage de l'étage n°5 de l'escalier cour, où il y aurait un carreau de tomette cassé, l'état de vétusté dudit carrelage ne permet pas de constater un dégât occasionné par les travaux de renouvellement des ouvrages de distribution électrique ;
- les nouveaux ouvrages ont été posés en lieu et place des ouvrages existants en respectant la norme et les contraintes techniques.

J'observe tout d'abord qu'Y ne conteste pas sa qualité de maître d'ouvrage des travaux de renouvellement de la colonne montante de l'immeuble que vous gérez, travaux dont il a confié l'exécution à l'entreprise de son choix.

Vous avez donc parfaitement la possibilité de mettre sa responsabilité en cause et non celle de cette entreprise et, dans la mesure où la réalisation de ces travaux a causé des dégâts aux parties communes de l'immeuble, la copropriété est bien fondée à demander à Y de procéder aux réparations voire aux finitions nécessaires, le principe, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, étant en cas de dégâts celle de la « *réparation intégrale sans perte ni profit* ».

Vous m'avez communiqué des photos des lieux (jointes en annexe) attestant de travaux non terminés (goulotte ne rejoignant pas le plafond, fils électriques non fixés et sans goulottes).

Y soutient que les travaux ont été correctement exécutés, invoquant pour la goulotte au plafond l'interdiction de l'encastrer au regard d'une norme sans autre précision et pour les câbles de dérivation individuelles des « *impossibilités techniques* » qui ne sont pas démontrées.

Concernant les dégâts sur une tomette et les traces dans la cour, il est vraisemblable qu'ils soient liés à une exécution trop rapide et insuffisamment surveillée (la photographie jointe par Y montre qu'il y avait bien du stockage de matériel dans la cour et il n'est pas contesté que des travaux ont été effectués au 5^{ème} étage). Je ne dispose cependant pas de photographies des lieux avant travaux pour en attester.

En tout état de cause, les photographies jointes, à mon sens ne permettent pas, comme l'a déclaré Y dans le courriel qu'il vous a adressé le 25 septembre 2019, que « *les travaux de renouvellement des ouvrages de distribution électrique de cet immeuble sont de très grande qualité* ».

J'observe enfin que les difficultés liées à l'appréciation des dégâts constatés ne se seraient pas posées si Y avait agi en opérateur diligent en faisant établir un état des lieux qui aurait permis de mettre au jour les détériorations imputables aux travaux. Y devrait donc tirer toutes les conséquences de ce manquement aux précautions d'usage élémentaires en dédommageant la copropriété de son préjudice.

Vous avez produit un devis, demandé par vos soins à une entreprise générale de bâtiment, qui a chiffré à 5 128 euros TTC les travaux à réaliser pour effacer ces malfaçons (réfection du palier du 5^{ème} étage, rebouchage de l'espace entre la goulotte et le plafond de l'escalier A, réalisation d'un coffrage en bois pour cacher les câbles dans le hall d'entrée, décapage de la rouille dans la cour). Ne connaissant pas les lieux, il est difficile d'en apprécier le bien-fondé.

Si je n'ai pas de doute sur le fait qu'Y doivent indemniser la copropriété des dégâts causés aux parties communes, J'estime toutefois que l'évaluation des dommages nécessiterait qu'Y intervienne sur place et fasse contradictoirement l'inventaire des réparations à effectuer et produise son évaluation. J'estime qu'il devrait en outre vous apporter les références des normes applicables qui empêchent de finaliser les goulottes du hall d'entrée en conformité avec l'annexe J de la norme C.14-100.

Compte tenu de ces éléments, je recommande au distributeur Y :

- d'intervenir au XXXX afin d'y établir l'inventaire des détériorations et réparations à effectuer ;
- de produire les justificatifs techniques qui empêchent de finaliser certains travaux ;
- de dédommager la copropriété à hauteur des travaux à effectuer ou d'effectuer lui-même les réparations.

Sur un plan plus général, je recommande à Y dans tous les cas où des travaux sont réalisés dans un immeuble par ses soins ou par un mandataire dont il reste responsable, d'établir un constat contradictoire de l'état des lieux, avant et après travaux. Et en l'absence de constat d'état des lieux de prendre en charge la réparation des détériorations dont il n'est pas en mesure de démontrer qu'elles ne seraient pas de son fait.

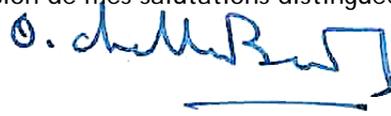
La copropriété XXX est libre d'accepter ou de refuser la solution proposée. Je vous remercie de me le faire savoir par simple message sur SOLLEN.

Je demande au distributeur Y de m'informer dans le délai d'un mois des suites qui auront été données à cette recommandation.

Si la copropriété XXX la conteste, ou si le distributeur Y refuse de la mettre en œuvre, la copropriété garde la possibilité d'engager une action en justice. Je vous informe que la solution qui serait rendue par un juge peut être différente de la solution que je recommande (cf. fiche ci-jointe).

Pour toute question relative à ce litige, vous pouvez déposer un message sur la plateforme SOLLEN.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Olivier Challan Belval
Le médiateur national de l'énergie

Copie : Y