Image not found or type unknown

Quand les travaux réalisés par un copropriétaire nuisent à la copropriété !

Actualité législative publié le **13/03/2014**, vu **24098 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

Les copropriétaires peuvent voir leur responsabilité engagée aussi bien les uns à l'égard des autres que vis-à-vis du syndicat lui-même en raison soit de leurs actes ou de ceux de leurs ayants cause – notamment de leurs locataires – soit des conditions dans lesquelles ils utilisent les parties privatives de leurs lots ou les parties communes de l'immeuble.

1. Obligation de respecter le règlement de copropriété, la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires

Libre disposition des parties privatives - Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (Loi n°65-557, 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9).

Les copropriétaires sont responsables des dommages causés au voisinage du fait des travaux entrepris dans les parties privatives.

Si un copropriétaire cause des dégradations aux parties communes, il en doit réparation au syndicat.

La jurisprudence fournit de nombreux exemples de troubles de jouissance de voisinage provoqués par l'exécution de travaux dans les parties privatives :

- Le droit de chacun de faire effectuer des travaux sur sa propriété se trouve en effet limité par l'obligation de ne pas causer à autrui un trouble excessif ; dès lors qu'il est démontré que les travaux réalisés par le copropriétaire ont entraîné des désordres graves dans l'appartement d'un autre copropriétaire situé au-dessus, ce dernier est fondé à engager sa responsabilité sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, peu important que les travaux en cause concernent la suppression d'un puits de jour décidée par la copropriété dès lors que les travaux à l'origine des désordres ont bien été réalisés dans l'appartement du copropriétaire maître de l'ouvrage, pour son compte et par l'architecte qu'il avait lui-même mandaté (CA Limoges, 25 oct. 2012).
- Les nuisances peuvent résulter d'infiltrations importantes provenant du lot voisin engendrées par une installation sanitaire défectueuse (CA Paris, 14e, A, 08-10-2008) ou d'infiltrations d'eau entraînant la dégradation d'un escalier (CA Paris, 25 nov. 1987).
- Les troubles anormaux de voisinage peuvent résulter de travaux effectués dans les parties privatives d'un lot ayant engendré des fissures dans le lot voisin, même en l'absence de toute faute du copropriétaire responsable des travaux (Cass. civ. 3, 24-09-2003).

2. Concernant les responsabilités encourues

La responsabilité d'un copropriétaire peut être engagée du fait de ne pas avoir exécuté des

travaux dont l'absence a été la cause de nuisances supportées par les autres copropriétaires (Cass. 3e civ., 13 mai 1987).

Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de son lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, soit de dégradations, a droit à une indemnité (Loi n°65-557, 10-07-1965, art. 9).

Le préjudice subi par le copropriétaire peut résulter de la pose d'étais à l'intérieur d'un lot à usage commercial (boutique) (Cass. civ. 3, 20-05-1992).

Il appartient au copropriétaire de s'assurer que les travaux qu'il entreprend dans ses parties privatives ne vont pas provoquer des troubles de voisinage, en prenant toutes les précautions préalables (CA Paris, 17 mai 1995), par exemple en faisant intervenir l'architecte de l'immeuble (CA Versailles, 17 févr. 1995).

Les dégâts occasionnés par des infiltrations d'eau sont une cause fréquente de responsabilité du propriétaire des locaux où se trouve l'origine du sinistre (CA Paris, 7 juill. 1995 – CA Paris, 20 mars 1996).

Le fait pour le syndicat d'avoir fait effectuer à ses frais avancés la réparation d'une fuite apparue dans une canalisation située dans un appartement ne saurait modifier la nature juridique de cette canalisation défectueuse qui constitue, en vertu du règlement de copropriété, une partie privative. Le propriétaire du logement est donc bien responsable des dégâts occasionnés par les infiltrations à l'appartement situé au-dessous du sien (CA Paris, 18 nov. 1983 : D. 1984).

Sur la responsabilité du seul copropriétaire fautif - Les dégâts des eaux provenant du réseau d'évacuation privatif d'eaux usées, partie privative, entraînant des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage engagent la responsabilité du copropriétaire mais non celle du syndicat de copropriété (CA Paris, 23e ch., 19 avr. 1991).

Le copropriétaire doit réparation des dégâts des eaux causés dans l'immeuble et venant de son appartement. Il importe peu que les désordres soient dus en partie à un usage abusif des appareils sanitaires par des squatters dès lors que si ces derniers ont pu déposséder le copropriétaire de la garde de son appartement, cette situation a pour origine la négligence dudit copropriétaire qui, malgré son éloignement, n'a pas fait assurer la surveillance de son appartement (CA Paris, 7e ch., 20 févr. 1991 – CA Paris, 21 déc. 2006).

Le copropriétaire est responsable des dégâts des eaux causés dans l'appartement situé au-dessous de son lot et résultant des fuites provenant des appareils sanitaires de sa salle de bains et de l'évier de sa cuisine (CA Paris, 26 avr. 2001 – CA Paris, 29 nov. 2001 – CA Paris, 16 janv. 2002).

Dans les rapports entre copropriétaires parties au litige, les éventuelles fautes du locataire ne constituent pas une cause d'exonération même partielle de la responsabilité qu'encourt le copropriétaire bailleur à l'égard de son voisin sinistré. Le copropriétaire bailleur est responsable des dégâts des eaux dès lors qu'est établi le rôle causal des parties privatives dans la survenance du dommage et le caractère anormal du trouble de voisinage. Il importe peu que le copropriétaire bailleur n'utilise pas personnellement les installations sanitaires litigieuses ou ait pu ignorer antérieurement aux doléances de sa voisine les conditions réelles d'occupation de l'appartement et d'utilisation par les locataires des installations privatives réservées à l'usage exclusif dudit appartement (CA Paris, 12 sept. 2007).

Le copropriétaire est responsable du dégât des eaux subi par un voisin venant de ses installations

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

privatives (CA Paris, 10 nov. 2005 – CA Amiens, 24 sept. 2002) notamment des canalisations privatives de son appartement (CA Paris, 4 nov. 2004).

4. Recevabilité des actions individuelles et collectives en cas de dommages aux parties communes

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic (Loi n°65-557, 10-07-1965, art. 15).

Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans avoir à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui des autres copropriétaires (Cass. civ. 3, 26-11-2003, n° 02-14.184).

Les principes de responsabilité exposés ci-dessus à propos des dommages causés à un copropriétaire par un autre copropriétaire s'appliquent de la même manière en cas de dégradations aux parties communes ou aux éléments d'équipement commun, à cette seule différence que le créancier des indemnités destinées à réparer le préjudice provoqué par le responsable est en principe le syndicat et non plus un copropriétaire personnellement lésé (CA Paris, 12 sept. 2001).

5. Comment agir en justice ?

Le juge des référés est compétent pour faire cesser l'atteinte aux droits des autres copropriétaires dès lors qu'un trouble manifestement illicite est établi. Tel n'est pas le cas lorsqu'il est fait état d'une autorisation du syndicat des copropriétaires (Cass. civ. 3, 30-09-2009, n° 07-21.155).

Enfin, le juge des référés est également compétent pour ordonner la désignation d’un expert.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information : POSEZ VOTRE QUESTION

Pour une formation sur le droit de la copropriété : COMPANS FORMATION

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés