



Une co-responsabilité possible entre les syndicats et le syndic dans le cadre de dégâts sur l'immeuble

publié le 18/06/2018, vu 6379 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Si une ou plusieurs parties communes sont affectées par des dommages (incendies, dégâts des eaux, effondrement de plancher etc...), le syndicat des copropriétaires et le syndic peuvent alors être co-débiteurs de responsabilité. " Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes " (loi du 10.7.65 : art. 14).

Si une ou plusieurs parties communes sont affectées par des dommages (incendies, dégâts des eaux, effondrement de plancher etc...), le syndicat des copropriétaires et le syndic peuvent alors être co-débiteurs de responsabilité.

« Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes » (loi du 10.7.65 : art. 14).

Le syndicat est donc susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard des victimes des dommages qui leur seraient causés soit du fait de l'immeuble dont il doit assurer la conservation, soit par la faute de ses préposés ou du syndic, son représentant légal.

Le syndic est quant à lui la personne physique ou morale chargée de représenter le syndicat de copropriété.

Dans un arrêt du 21 décembre 2017, la Cour de cassation opère une confirmation de sa jurisprudence antérieure. (*Ccass, 3^e, 21 déc 2017, n° 16 – 25.753*)

Dans les faits de l'arrêt ci-dessus, il est question d'un plancher qui s'est effondré, le syndic est assigné en indemnisation par le syndicat des copropriétaires, qui est condamné par la Cour d'appel de Paris à réparer 40% des dommages subis.

Pourvoi du syndicat des copropriétaires, qui est rejeté, au motif que celui-ci était au courant et apte à mettre en place les travaux permettant de faire cesser les problèmes d'étanchéité. Ceux-ci faisaient grief à l'arrêt de limiter la part de responsabilité du syndic à seulement 40%.

Le syndic voit également sa responsabilité engagée, car il n'a pas rempli son devoir d'information. En effet, le syndic n'a fait en sorte que dans le cadre des AG (assemblées générales), soit mis en place des travaux permettant de réparer les installations liées aux problèmes d'étanchéité et liées aux dégâts des eaux.

Le syndic et le syndicat des copropriétaires voient alors leurs responsabilités engagées solidairement.

Le syndic a pour mission d'après l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux ». Mais le juge peut limiter cette responsabilité s'il estime que la copropriété a aussi été négligente

Ici, le juge pouvait souverainement décider de limiter la responsabilité du syndic s'il estime qu'il n'a pas fait procéder à l'exécution de travaux en cas d'urgence. Ce qui dans les faits, n'est pas le cas.

Cet arrêt confirme un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 16 juin 2011 (*Ccass, 3^èCiv. 16 juin 2011, n°10-11.591* et *Ccass, 3^èCiv. 02 mars 2010, n°09-13.755*).

Il était question ici également du manquement du syndic à son devoir d'information, qui de même n'avait pas fait en sorte de mettre en place des travaux permettant de réparer des installations défectueuses.

La responsabilité du syndic est engagée sur constatation des dégâts et dommages dans les parties communes. La victime n'a pas à prouver la faute du syndicat, il s'agit d'une faute présumée. Toutefois seules la faute de la victime à savoir un copropriétaire ou un cas de force majeure peuvent exonérer partiellement ou totalement le syndicat de sa responsabilité.

Enfin, sont co-débiteurs de responsabilité le syndic et le syndicat des copropriétaires dans un arrêt 9 décembre 2004, rendu par la 2^{ème} chambre civile de la Cour de cassation (*Ccass, 2^èCiv. 09 déc. 2004, 02-19.425*), le syndic pour manquement à son devoir d'information, et le syndicat des copropriétaires qui n'a pas mis en place les travaux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53