



La responsabilité du syndicat des copropriétaires.

publié le **01/05/2017**, vu **18094 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Doté de la personnalité civile en vertu de l'article 14, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat est 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.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Doté de la personnalité civile en vertu de [l'article 14, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), le syndicat est 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.

D'autre part, le syndicat répond de ses fautes ou négligences qui lui seraient imputables dans l'exercice des pouvoirs que la loi lui confère pour l'administration de l'immeuble et qui porteraient préjudice aux droits des copropriétaires au sein de l'organisation collective. Enfin, il peut engager sa responsabilité vis-à-vis du syndic, son mandataire, dans les conditions prévues par le droit commun du mandat.

S'agissant, en l'occurrence, de dommages causés par les parties communes ou les éléments d'équipement collectif de l'immeuble dont le syndicat a la charge d'entretien, sa responsabilité repose soit sur la règle de [l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), soit sur les dispositions de portée générale de [l'article 1384 du Code civil](#).

I. Responsabilité reposant sur la règle de l'article 14 de la loi

S'inspirant des dispositions de [l'ancien article 1386 du Code civil](#) relatives à la responsabilité du propriétaire du bâtiment en cas de ruine de celui-ci, le législateur de 1965 a édicté la règle particulière suivante dans le domaine de la copropriété ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14, dernier al.](#)).

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Ce texte a institué en faveur des victimes de dommages, spécialement des copropriétaires, une responsabilité désormais unique : le syndicat est réputé être le gardien de l'immeuble et, à ce titre, répond seul des dommages de toute nature trouvant leur origine dans un vice de conception ou un défaut d'entretien d'une partie commune.

Il se présente comme le corollaire de l'obligation pour le syndicat d'assurer l'entretien des parties communes et de maintenir les éléments d'équipement collectif en bon état de fonctionnement.

En s'abstenant de prendre les mesures nécessaires pour respecter cette obligation, le syndicat doit en assumer les conséquences dommageables (*illustration : Cour de cassation 3e civ., 18 juill. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 275*).

L'article 14 de la loi rend le syndicat responsable non seulement du défaut d'entretien des parties communes, mais également de leur vice de construction.

• Responsabilité pour défaut d'entretien des parties communes

La jurisprudence fournit une multitude de cas où le syndicat a été tenu responsable des dommages causés soit aux copropriétaires eux-mêmes dans leurs parties privatives soit à des tiers du fait du mauvais état d'entretien des parties communes ou de ses éléments d'équipement collectif.

Le syndicat des copropriétaires sur qui pèse l'obligation légale d'administrer et de conserver l'immeuble, est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

L'existence et la constatation des dommages sont suffisantes pour engager cette responsabilité, la victime n'ayant pas à établir la faute du syndicat.

La preuve d'une faute de la victime ou d'une circonstance de force majeure est seule susceptible de fonder une exonération totale ou partielle de responsabilité. Il incombe par ailleurs à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention tandis que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

• Responsabilité en raison des vices de construction

Bien qu'il ne soit pas l'auteur des constructions ni leur propriétaire, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires comme aux tiers par un vice de conception ou de construction du bâtiment, en vertu même de l'[article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), quitte à appeler en garantie les auteurs des travaux.

Les tribunaux sont fréquemment appelés à se prononcer en ce sens, comme en témoignent les exemples ci-après.

Ainsi, le syndic doit répondre :

- des moisissures à l'intérieur des appartements, provoquées par le mauvais état des parties communes (*Cass. 3e civ., 30 juin 1996 : RD imm. juin 1996, p. 276*) ;
- de l'absence de ventilation de l'immeuble (*CA Paris, 5 déc. 2001 : [JurisData n° 2001-162715](#)*) ;
- de l'excès de l'humidité des murs du sous-sol (*CA Paris, 11 mars 1994 : [JurisData n° 1994-043637](#)*. – *CA Paris, 28 déc. 1990 : [JurisData n° 1990-025123](#)*) ;
- de l'absence de raccordement d'un appartement aux conduites d'eau communes (*CA Aix-en-Provence, 13 janv. 1994 : [JurisData n° 1994-042077](#)*) ;
- du mauvais aménagement du sol et du sous-sol compromettant la stabilité de l'immeuble (*CA Aix-en-Provence, 12 janv. 1982 : Rev. loyers 1983, p. 519*. – *CA Versailles, 18 sept. 1984 : Rev. loyers 1985, p. 389*) ;

- du défaut d'étanchéité de la toiture (**CA Aix-en-Provence, 21 mars 1991** : [JurisData n° 1991-044429](#). – **CA Pau, 19 sept. 2005** : [JurisData n° 2005-290447](#). – **CA Lyon, 28 oct. 2008** : [JurisData n° 2008-003146](#)) ;

Pour l'application de l'article 14 de la loi, le vice de construction inclut les vices de matériaux utilisés pour cette construction, en sorte que l'inadéquation d'un matériau doit être assimilée à la notion de vice de construction (**CA Bordeaux, 9 nov. 1987** : [JurisData n° 1987-045870](#)).

II. Responsabilité reposant sur l'application de l'ancien article 1384 du Code civil

La règle de responsabilité du syndicat du fait de l'immeuble édictée par l'article 14 de la loi aboutit-elle à écarter l'application des dispositions de portée générale prévues par le Code civil, notamment de l'ancien article 1384, alinéa premier, devenu l'article 1242 nouveau du code civil, selon lequel *“on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde”* ?

La Cour de cassation répond par la négative en déclarant que les dispositions de l'article 14 de la loi de 1965 n'interdisent pas aux victimes de dommages d'invoquer celles de l'ancien [article 1384 du Code civil](#) (**Cass. 3e civ., 16 févr. 1994**)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <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