



# LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT EN CAS DE REFUS D'EXÉCUTER DES TRAVAUX

publié le 26/01/2015, vu 31742 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le syndicat des copropriétaires est chargé de l'entretien des parties communes de l'immeuble. Le défaut d'exécution des travaux causant un dommage aux copropriétaires ou aux tiers emportera l'engagement de la responsabilité de l'assemblée générale.**

**Le syndicat des copropriétaires est chargé de l'entretien des parties communes de l'immeuble et peut engager sa responsabilité lorsque ce défaut d'exécution des travaux a causé un dommage aux copropriétaires**

**Par un arrêt du 30 septembre 2014, la Cour de Cassation juge que le caractère définitif d'une décision du syndicat de refus d'exécuter les travaux ne prive pas le copropriétaire du droit de demander réparation des dommages.**

La collectivité des copropriétaires constitue l'organe de prise de décision d'une copropriété.

Il lui revient donc notamment d'adopter les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que 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* ».

Il ressort de cette obligation que le défaut d'exécution des travaux sur les parties communes pourra engager la responsabilité du syndicat dès lors que cette carence a causé des dommages aux copropriétaires ou aux tiers.

Cet article sera limité la responsabilité du syndicat à l'égard d'un copropriétaire.

## **I – La faute pour carence d'entretien des parties communes**

En application de l'article 14 de la loi de 1965, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de faire exécuter tous les travaux nécessaires pour que les parties communes et les équipements collectifs soient en bon état d'entretien.

Le syndicat est donc tenu de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble et sa pérennité.

Le syndicat peut causer des dommages à un copropriétaire, dans ce cas, ce dernier peut engager sa responsabilité sur deux fondements juridiques:

-la faute résultant de sa carence entraîne la mise en oeuvre sa responsabilité contractuelle, - la présomption de responsabilité édictée tant par l'article 14 de la loi que par l'article 1384 du Code civil.

( qui est traité dans un précédent article)

### **-Obligation de diligence du syndicat pour le maintien des parties communes en bon état**

Le syndicat doit notamment surveiller l'exécution correcte des travaux sur les parties communes , doit mettre fin aux désordres à l'origine des dégradations constatées dans les parties privatives.

Il doit notamment exécuter les travaux d'entretien nécessaires pour reprendre les travaux dûment constatés et décrits dans le rapport d'expertise, les copropriétaires ont manqué à leur obligation légale d'entretien, engageant ainsi leur responsabilité (CA Paris, 23e ch., 4 juill. 1990 ).

Dès lors qu'il est établi que des **travaux sont nécessaires** à la conservation de l'immeuble et que le copropriétaire subit un **préjudice** du fait de leur absence d'exécution, le syndicat est tenu légalement de les entreprendre (CA Paris, 3 oct. 1990 )

L'exécution des travaux est une obligation légale, non une simple faculté, le refus d'exécution des travaux entraîne l'engagement de la responsabilité.

Le syndicat est le seul responsable du bon déroulement des travaux qu'il a commandés, il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant la carence des entreprises intervenues sur le chantier, il doit prendre toute mesure nécessaire afin de veiller à leur bonne exécution (CA Paris, 12 mars 2003).

### **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.

Ainsi, le syndicat engagera sa responsabilité du fait des moisissures à l'intérieur des appartements, provoquées par le mauvais état des parties communes, en raison du défaut d'isolement des planchers ou encore de l'absence de raccordement d'un appartement aux conduites d'eau communes.

De même, le syndicat est tenu de réparer les dommages causés à un copropriétaire par un vice de conception du mécanisme de la chaufferie, solidaire de la structure de l'immeuble, l'inefficacité du système de ventilation

## **II – Les applications jurisprudentielles récentes de la responsabilité du syndicat**

Cass. 3e civ., 30 sept. 2014, n° 13-20.563

En l'espèce, l'assemblée générale avait refusé la demande d'un copropriétaire de procéder à des travaux concernant les parties communes destinés à renforcer le plancher les poutres, ce qui avait provoqué une inondation.

La Cour d'appel avait rejeté la demande de réalisation forcée des travaux au motif que celle-ci avait exactement le même objet que celle qui avait été soumise à l'assemblée générale des copropriétaires, à savoir-faire effectuer aux frais de la copropriété des travaux de renforcement de la structure de l'immeuble.

La troisième chambre civile censure la décision d'appel et juge que : « **le caractère définitif d'une décision d'assemblée générale ayant refusé l'exécution de travaux sollicités par un copropriétaire ne prive pas celui-ci du droit de demander réparation des dommages qu'il estime causés par les manquements du syndicat des copropriétaires aux obligations légales** ».

CA Paris, pôle 4, 2e ch., 9 avr. 2014 :

Le syndicat des copropriétaires avait confié un mandat au syndic dans le cadre de l'article 1998 du Code civil.

La Cour d'appel de Paris rappelle que le syndicat est responsable des fautes commises par le syndic dans le cadre de son mandat.

Ainsi, la négligence fautive du syndic dans la gestion et l'administration de l'immeuble est avérée, dès lors qu'il a négligé d'entreprendre les travaux d'entretien et d'étanchéité nécessaires.

CA Montpellier, 23 janv. 2014, n° 13/04101 :

En l'espèce des copropriétaires reprochaient au syndicat le défaut d'étanchéité de la dalle d'origine du balcon résultant d'un vice de construction, bien que ce dernier résulte du fait du constructeur de l'immeuble.

La juge d'appel estime que le syndicat est tout de même responsable de l'étanchéité du balcon dont le défaut est à l'origine des dommages.

Cass. 3e civ., 17 sept. 2013, n° 12-17.746 :

En l'espèce, une copropriétaire avait sollicité la réparation de son préjudice moral lié à la dégradation de son état de santé, en sus du trouble de jouissance résultant des désordres importants affectant ses parties privatives.

La Cour d'appel avait refusé d'accorder cette réparation au motif qu'elle faisait double emploi avec celle du trouble de jouissance.

La Cour de cassation censure l'arrêt au visa de l'article 14 de la loi de 1965 et du principe de réparation intégrale du préjudice, en reprochant à la décision d'appel de ne pas avoir recherché : « **si M. X. n'avait pas subi pas un préjudice moral lié à la dégradation de son état de santé, distinct du trouble de jouissance résultant des désordres importants affectant ses parties privatives** ».

### III – L'exonération de la responsabilité du syndicat

L'obligation prévue à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 n'entraîne pas un régime de responsabilité de plein droit, il convient d'établir la carence de gestion du syndicat.

Ainsi, le syndicat se verra exonéré de responsabilité en cas de retard apporté à l'exécution de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble s'il n'a pas recueilli en temps utile de ses membres les ressources indispensables.

En effet, le syndicat tire ses moyens financiers des copropriétaires qui le composent, si ceux-ci n'assument pas la charge qu'implique l'engagement des travaux, il ne peut être reproché au syndicat l'absence de cet engagement auquel il ne pouvait procéder (Cass. 3e civ., 27 févr. 2007,

n° 06-11-205).

En revanche, une décision récente a refusé l'exonération de la responsabilité du syndicat, en cas d'étanchéité insuffisante des fenêtres et d'une ventilation inefficace imputables au copropriétaire, dès lors que le défaut de travaux de réhabilitation de l'immeuble a causé un dommage aux parties privatives dudit copropriétaire (Cass. 3e civ., 15 oct. 2014, n° 13-18.343, FS-D, Pelegrin c/ Synd. Immeuble Le Frayol à Le Theil).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67