



Insalubrité et copropriété désorganisée

Commentaire d'arrêt publié le 17/10/2022, vu 856 fois, Auteur : [Amis du DAL](#)

Un syndicat des copropriétaires est responsable de l'insalubrité des parties communes. Quand il n'y a pas de syndic ou que le syndicat a disparu, il faut saisir la justice pour faire désigner un représentant légal.

Dégradation permanente

L'insalubrité est souvent due à des infiltrations qui provoquent notamment des moisissures. Or, dans de nombreux immeubles, les dégâts des eaux sont récurrents.

Des branchements fuyards sont opérés sur les canalisations pour créer des installations sanitaires non prévues.

Parallèlement, les canalisations générales, censées être entretenues par le syndicat des copropriétaires, sont souvent dans un état déplorable.

Dans ces immeubles où les infiltrations se multiplient, les logements et les parties communes se dégradent.

Un exemple édifiant

C'est ce qui est arrivé dans un immeuble en copropriété francilien. Un mauvais branchement réalisé par un copropriétaire ainsi que des canalisations générales fuyardes ont empêché le détenteur du lot du dessous de louer son bien. Tout l'immeuble a même été frappé d'un arrêté d'insalubrité.

Une société a racheté tous les lots, ce qui a fait disparaître le syndicat des copropriétaires. Puis cette société a réhabilité l'immeuble et a revendu ses lots à la découpe, ce qui a fait apparaître un nouveau syndicat des copropriétaires.

La victime du dégât des eaux a voulu se faire indemniser pour la période où il n'a pas pu mettre le bien en location. C'était très compliqué. Il lui fallait attaquer le syndicat des copropriétaires qui n'existe plus en faisant désigner par la justice un représentant légal pour ce syndicat disparu ([Cass. 3^e civ., 12 nov. 2020, n° 19-17.954](#)).

Généralisation d'une injustice

Cette affaire n'est pas isolée. Les réhabilitations d'immeubles difficiles se multiplient. Pour les locataires vulnérables, qui ont droit à une indemnisation quand des dégâts des eaux à répétition génèrent des préjudices, la tâche est alors ardue.

D'ailleurs, au 30 juin 2022, selon les données de l'immatriculation obligatoire des immeubles en copropriété, 35 % des immeubles immatriculés n'ont pas de syndic. Ce sont justement les immeubles où les problèmes s'accumulent le plus.

Pour les victimes qui veulent être indemnisées, cela oblige d'abord à saisir les juges pour faire désigner un administrateur provisoire. Et ce n'est tout simplement pas sérieux. 184 000 immeubles sont concernés. La Justice ne peut pas traiter tous ces dossiers. Du coup, les victimes souffrent en silence. Cela ne peut plus durer.