Image not found or type unknown

La responsabilité pour faute du syndicat des copropriétaires

publié le **15/01/2015**, vu **6730 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le syndicat des copropriétaires a notamment pour mission de veiller à la bonne gestion de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires a notamment pour mission de veiller à la bonne gestion de la copropriété.

En cas de manquement à ses obligations, il est possible d'engager sa responsabilité par exemple en cas de ruine bâtiment, du mauvais entretien de celui-ci, en cas de préjudice causé à un tiers ou à un copropriétaire du fait de la mauvaise gestion du syndicat.

En effet, l'article 1384 alinéa 1 du code civil dispose qu' « 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. »

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.»

Au visa de ces dispositions, la jurisprudence a dégagé 4 hypothèse de responsabilité pour faute du syndicat de copropriété.

Premièrement, en cas de faute commise par un préposé du syndicat :

Le syndicat peut s'attacher les services d'employés, tels que des concierges, jardiniers ou femmes de ménage.

L'article 1384-5 du code civil dispose que sont responsables « les maîtres et les commettants, du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ».

Sur ce fondement, la responsabilité pour faute du syndicat peut être engagée en cas de faute commise par ceux-ci.

Par exemple, la jurisprudence a indiqué qu'un copropriétaire peut engager la responsabilité du syndicat après une chute dans un couloir anormalement glissant à cause des produits déversés par la femme de ménage.

Deuxièmement, en cas de non-respect du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété entraîne des obligations pesant sur les copropriétaires et le syndicat.

Tout manquement au règlement constitue une faute. Le syndicat est tenu de faire respecter le

règlement de copropriété par le biais du syndic. La responsabilité du syndicat pourra être engagée en cas de manquement du syndic à faire respecter ou appliquer le règlement de copropriété.

A ce titre, la responsabilité du syndicat a pu être engagée lorsque celui-ci tolère le stationnement de véhicules en dehors des emplacements prévus par le règlement de copropriété.

Troisièmement, en cas de faute de surveillance ou d'administration de l'immeuble :

Si un copropriétaire ou un tiers subit un dommage suite à un défaut de surveillance ou d'administration de l'immeuble, la responsabilité pour faute du syndicat peut être engagée.

Par exemple, la responsabilité du syndicat a pu être engagée pour une intoxication suite à un mauvais entretien des gaines de cheminées, ou pour négligence dans la prise en compte des réclamations des copropriétaires suite à une absence de chauffage.

Enfin, en cas de délibération de l'assemblée irrégulière ou abusive :

La délibération fautive, ayant entraîné un dommage à un copropriétaire, peut être imputée au syndicat.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés