Image not found or type unknown

# Le syndicat des copropriétaires est tenu des vices de construction.

publié le **30/03/2014**, vu **2205 fois**, Auteur : Jean de Valon, Avocat

**Le syndicat est tenu de plein droit des vices de construction même si le responsable est identifié**

Selon les termes de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Cela induit que le syndicat des copropriétaires est responsable, de plein droit des désordres trouvant leur origine dans un vice de construction des parties communes dès lors que la faute du copropriétaire demandeur n'est pas établie.

Dans une copropriété nouvellement construite était intervenu un procès en responsabilité décennale à l'encontre d'entreprises qui avaient été condamnées.

Cependant, ultérieurement, des copropriétaires avaient agi contre le syndicat des copropriétaires car des désordres d'humidité avaient persisté et provoqué des dommages dans leur appartement.

La cour d'appel avait rejeté leur demande en estimant que le syndicat devait être exonéré de toute responsabilité puisque les responsables des désordres avaient été identifiés et condamnés.

La Cour de Cassation dans un arrêt du 12 septembre 2012 ( 11-10.421) casse la décision de la cour d'appel dans la mesure rappelant que les copropriétaires sont fondés à agir contre le syndicat des copropriétaires en application de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, leur action visant à obtenir réparation de dommages personnels subis dans leurs parties privatives à la suite de la persistances des désordres et se trouvant avoir une nature distincte d'une procédure en responsabilité décennale poursuivie par le syndicat à l'encontre des entreprises ; même s'il eût été possible que les copropriétaires intervinssent dans la procédure visant à faire condamner les entreprises.

Il est d'ailleurs utile de veiller dans de telles procédures engagées par le syndicat à faire intervenir les copropriétaires pour leurs parties privatives si des désordres les affectent, bien entendu.

Il restera donc au malheureux syndicat à exercer une nouvelle action récursoire à l'encontre des entreprises

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés