

Quand la victime paye pour la faute qu'elle subit en copropriété

Commentaire d'arrêt publié le 03/10/2020, vu 575 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

La violence des relations en copropriété n'est pas due qu'aux excès des syndics. Le système de la copropriété à la française suscite légitimement colère et écœurement. Un arrêt de cassation du 10 sept. 2020 en témoigne.

Nuisance récompensée

Dans un immeuble, deux copropriétaires détenant l'un 272 tantièmes et l'autre 178 tantièmes ont voté contre la réfection du toit fuyard que le syndicat des copropriétaires devait réparer d'après un rapport d'expertise.

Le vote négatif a été acquis avec moins de 150 tantièmes d'écart, ce qui signifie que si l'un de ces copropriétaires avait mieux voté, la résolution pour la réparation aurait été approuvée.

Les copropriétaires dont le lot subissait des fuites à répétition du fait de la toiture non réparée ont assigné le syndicat des copropriétaires qui, lui-même, s'est retourné contre les deux copropriétaires dont le vote avait été crucial pour empêcher la réparation.

Dans un arrêt du 4 septembre 2018, la Cour d'appel de Besançon a donné raison au syndicat des copropriétaires contre ces deux copropriétaires malveillants.

Dans un arrêt du 10 septembre 2020 (n° 19-11.673), la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a cassé cet arrêt en constatant que les motifs de condamnation utilisés par la cour d'appel étaient « *impropres à caractériser une faute de nature à faire dégénérer en abus l'exercice du droit de vote* ».

Cela signifiait que le syndicat des copropriétaires allait être condamné à réparer la toiture et à indemniser les victimes du refus de réparation, mais que les copropriétaires victimes des fuites allaient eux-mêmes devoir participer à cette indemnisation, liée pourtant à l'évidente malveillance

de leurs voisins.

Entêtement inéquitable

Si l'attitude courageuse de la Cour d'appel de Besançon ne peut qu'être louée, la réaction de la Cour de cassation n'est pas une surprise.

Depuis longtemps, la chambre civile accepte de faire participer à sa propre indemnisation le copropriétaire victime d'un vice de construction imputable au seul syndicat des copropriétaires (Cass. 3^e civ., 28 mars 1990, n° 88-15.364, Bull. III n° 88).

Des copropriétaires ont alors estimé que cette solution était contraire à l'article 4 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui a valeur constitutionnelle et qui précise que « *la liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui* ».

Une question prioritaire de constitutionnalité a donc été posée. La Cour de cassation a refusé de la transmettre au Conseil constitutionnel en estimant que la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'était pas liée à une faute et que la participation aux charges est induite par la qualité même de copropriétaire (arrêt du 15 novembre 2018, troisième chambre civile, n° 18-12.714, commenté par Jean-Marc ROUX, Annales des loyers, janvier-février 2019, p. 59 et par Nicolas LE RUDULIER, AJDI, juin 2019, p. 452).

Effectivement, l'indemnisation à la charge du syndicat découle de l'article 14 de la loi n° 65-554 du 10 juillet 1965 qui prévoit une responsabilité de plein droit (automatique) du fait des dommages liés aux parties communes. Quant à l'article 10 de la même loi, il prévoit que les copropriétaires participent aux charges à proportion de la valeur de leurs lots.

Cette position a été confirmée par la Cour de cassation dans un arrêt du 20 juin 2020 (troisième chambre civile, n° 18-12.714, commenté par Jean-Marc ROUX, Annales des loyers, septembre 2019, p. 87).

Néanmoins, l'idée de la Cour d'appel de Besançon était la bonne, puisqu'elle a essayé de contourner le verrou posé par la Cour de cassation en soulignant la faute des copropriétaires malveillants qui votent contre des travaux dont l'urgence est notée comme évidente selon un rapport d'expertise.

La question de l'alternative

La logique imaginée par la Cour de cassation repose sur l'idée selon laquelle un copropriétaire peut toujours s'opposer à une décision de travaux nécessaires parce qu'une autre solution aurait éventuellement pu être imaginée.

Cette position ne devrait valoir que si le copropriétaire qui entend refuser des travaux nécessaires avait proposé au vote de l'assemblée générale une solution alternative à ses yeux préférable. Dans ce cas, la position de la Cour de cassation se comprendrait, car les copropriétaires sont libres du choix de la méthode tant que le résultat, à savoir la fin des préjudices causés, est atteint.

Il serait souhaitable que la Cour de cassation évolue dans ce sens, en reconnaissant la faute du copropriétaire qui ne propose pas d'alternative et qui vote contre des travaux nécessaires pour faire cesser un préjudice.

Tant que ce ne sera pas le cas, les publicités émises par des notables nauséabonds avec pour titre « *devenez propriétaires* » sont carrément indignes lorsqu'elles concernent des lots de copropriété. En copro, on intègre un collectif responsable automatiquement, y compris de la bêtise et de la malveillance des autres contre soi !

Ensuite, il ne faut pas s'étonner du climat déplorable qui règne dans les immeubles et de l'extrême violence des relations entre copropriétaires ou avec le syndic, surtout si celui-ci tente de cacher la réalité des contraintes du système en place. On assiste alors à un véritable ensauvagement (<https://bit.ly/2G53YXh>).

NB : Ce billet sera complété dès que possible par la citation des commentaires qui ne manqueront pas d'être publiés dans des revues renommées sur cet arrêt afin de consolider le regard croisé