Image not found or type unknown

Condamnation in solidum d’un syndicat des copropriétaires et d’un syndic

Jurisprudence publié le **13/06/2022**, vu **5320 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lorsqu’un dommage survient au sein d’un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, plusieurs actions en responsabilité civile sont susceptibles d’être exercées selon, d’abord, l’origine du dommage.

-

Condamnation in solidum d’un syndicat des copropriétaires et d’un syndic pour des fuites d’eau émanant de canalisations parties communes qui ont rendu un lot de copropriété inhabitable

Lorsqu’un dommage survient au sein d’un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, plusieurs actions en responsabilité civile sont susceptibles d’être exercées selon, d’abord, l’origine du dommage.

Parfois, plusieurs causes et plusieurs auteurs sont à l’origine d’un même désordre, les responsables peuvent alors être condamnés in solidum. En effet, l’application des dispositions particulières de responsabilité civile contenues au sein de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14) n’exclut pas la mise en œuvre des dispositions du droit commun de la responsabilité civile qui sont alors applicables.

L’arrêt de la cour d’appel de Paris du 23 mars 2022 va totalement dans ce sens en ce qu’il montre la complexité de la recherche des différentes causes d’un dommage et l’articulation possible des différentes responsabilités civiles, notamment en raison d’une faute d’un copropriétaire victime.

Au terme de cet arrêt il est dit **que « *La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est engagée de plein droit dès lors qu'il est démontré que les désordres dans l'appartement du copropriétaire ont pour cause des fuites dans les parties communes de l'immeuble.***

La responsabilité civile personnelle du syndic est engagée dès lors qu'il a commis une faute dans l'exercice de sa mission, tel est le cas lo*rsqu'il a omis de faire réaliser des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble* ».

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 23 mars 2002, n° 18/07647 : JurisData n° 2022-004809

-

La responsabilité in solidum du syndicat de copropriétaires et du syndic

Le Syndicat des copropriétaires est responsable « des dommages causés […] par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes » (article 14 de la loi du 10 juillet 1965).

Pour le dire autrement : il est automatiquement responsable lorsqu'une partie commune occasionne un préjudice à quelqu'un. C'est donc principalement contre lui que sont orientées les actions en Justice.

Il faut toutefois opérer une distinction entre syndicats de copropriétaire et syndic.

Le premier est celui pour désigner l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble.

Quant au syndic : il s'agit de la personne désignée par le Syndicat des copropriétaires afin de le représenter, de gérer l'immeuble, d'administrer les parties communes et de veiller au recouvrement des charges de copropriété.

Le Syndic, lui, n'est responsable que des dommages occasionnés par sa faute (article 1240 du Code civil).

Concernant l'action exercée contre le syndicat des copropriétaires, elle est fondée sur l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version antérieure à la réforme issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Dès lors que le rapport d'expert établit que les fuites résultent de canalisations, parties communes de l'immeuble, le tribunal de grande instance a parfaitement retenu la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires. La Cour d'Appel confirme la décision des juges de première instance.

Toutefois, le syndicat des copropriétaires comme le syndic ont essayé de se dégager de leur responsabilité en prétextant une faute des copropriétaires victimes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est en effet bien établi en jurisprudence que si la faute de la victime est la cause unique des dommages, le syndicat des copropriétaires peut être totalement exonéré de sa responsabilité.

(Cass. 3e civ., 27 févr. 2007).

Ceci n’a pu être retenu devant les juridictions compétentes puisque si la fuite provient d'une partie privative, ce sera à l'occupant du logement de s'acquitter de la facture de recherche de fuite.

Si l'origine de la fuite provient des parties communes, les frais seront pris en charge par le syndic de copropriété ou à défaut l'occupant du logement victime, il en va de même pour la responsabilité.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés