Image not found or type unknown

La responsabilité du Syndic de copropriété lors des travaux de réfection de la toiture.

publié le **05/11/2012**, vu **100044 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La toiture est un élément indissociable de l'immeuble. Elle participe des caractéristiques générales de l'immeuble, de son apparence mais également de ses conditions d'habitation, d'utilisation et de standing. Sa réfection est un événement important de la vie d'un immeuble en copropriété. Les copropriétaires doivent êtres attentifs à toutes les décisions qui concernent la construction, l'entretien ou la réfection du toit. En effet, l'état de la toiture, et les décisions de la copropriété qui lui sont relatives, peut être parfois sources de litiges entre locataires et bailleurs ou entre locataires et copropriété. En effet, lorsqu'un trouble allégué par un locataire provient des parties communes de l'immeuble, sur lesquelles un copropriétaire n'a pas qualité pour entreprendre seul des travaux, le syndicat est responsable (CA Paris, 21 nov. 2001 : Juris-Data n° 2001-159625). Il peut être également à l'origine d'augmentation exceptionnelle et importante des charges (par exemple défaut caractérisé d'entretien et clause relative du contrat d'assurance qui permet à l'assureur de dégager la responsabilité de la copropriété). La réfection du toit de l'immeuble, compte tenu de son objet et de son coût, ne peut être considéré comme un acte de gestion courante dont le syndic (mandataire du syndicat) peut prendre l'initiative au titre de l'administration de l'immeuble (CA Paris, 23e ch., 18 juin 1997 : JurisData n° 1997-021734). Il faut obligatoirement une décision de l'assemblée générale. En matière de travaux, les missions du syndic sont très importantes. Il doit la remplir avec rigueur et vigilance car des erreurs ou négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences très graves aussi bien pour le syndicat que pour chaque copropriétaire. Les manquements du syndic à ses obligations peuvent être sanctionnés sur le fondement des règles de responsabilité de droit commun. Peu importe que le syndic exerce ses fonctions à titre bénévole ou non. Le fait de dégager la responsabilité du syndic peut justifier sa révocation. En tant que mandataire, et sur la fondement du contrat de mandat, le syndic est responsable envers le syndicat des copropriétaires de toutes fautes relatives à l'exécution des travaux dans l'immeuble (Civ. 3e 10 octobre 1990). L'appréciation de la gravité de la faute varie selon que le syndic soit professionnel ou non (art. 1992 Code civil). Elle peut également être recherché sur un fondement quasi délictuel (art. 1382 et 1383 Code civil) par un copropriétaire ou un tiers qui rapporte l'existence d'un préjudice personnel. Les tribunaux sont assez fréquemment appelés à se prononcer sur ces problèmes de responsabilité du syndic, qui peut se situer à différents niveaux, à savoir dans : 1. L'appréciation de l'opportunité ou la nécessité de travaux. 2. La conclusion des contrats et marchés, y compris les assurances. 3. Le suivi des contrats et marchés.

La toiture est un élément indissociable de l'immeuble. Elle participe des caractéristiques générales de l'immeuble, de son apparence mais également de ses conditions d'habitation, d'utilisation et de standing.

Sa réfection est un événement important de la vie d’un immeuble en copropriété.

Les copropriétaires doivent êtres attentifs à toutes les décisions qui concernent la construction, l’entretien ou la réfection du toit.

En effet, l’état de la toiture, et les décisions de la copropriété qui lui sont relatives, peut être parfois sources de litiges entre locataires et bailleurs ou entre locataires et copropriété.

En effet, lorsqu’un trouble allégué par un locataire provient des parties communes de l'immeuble, sur lesquelles un copropriétaire n'a pas qualité pour entreprendre seul des travaux, le syndicat est responsable (***CA Paris, 21 nov. 2001 : Juris-Data n° 2001-159625***).

Il peut être également à l’origine d’augmentation exceptionnelle et importante des charges (par exemple défaut caractérisé d’entretien et clause relative du contrat d’assurance qui permet à l’assureur de dégager la responsabilité de la copropriété).

La réfection du toit de l’immeuble, compte tenu de son objet et de son coût, ne peut être considéré comme un acte de gestion courante dont le syndic (mandataire du syndicat) peut prendre l’initiative au titre de l’administration de l’immeuble (***CA Paris, 23e ch., 18 juin 1997 : JurisData n° 1997-021734***). Il faut obligatoirement une décision de l’assemblée générale.

En matière de travaux, les missions du syndic sont très importantes. Il doit la remplir avec rigueur et vigilance car des erreurs ou négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences très graves aussi bien pour le syndicat que pour chaque copropriétaire.

Les manquements du syndic à ses obligations peuvent être sanctionnés sur le fondement des règles de responsabilité de droit commun. Peu importe que le syndic exerce ses fonctions à titre bénévole ou non. Le fait de dégager la responsabilité du syndic peut justifier sa révocation.

En tant que mandataire, et sur la fondement du contrat de mandat, le syndic est responsable envers le syndicat des copropriétaires de toutes fautes relatives à l’exécution des travaux dans l’immeuble (***Civ. 3e 10 octobre 1990*)**. L’appréciation de la gravité de la faute varie selon que le syndic soit professionnel ou non (**art. 1992 Code civil**).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle peut également être recherché sur un fondement quasi délictuel (**art. 1382 et 1383 Code civil**) par un copropriétaire ou un tiers qui rapporte l'existence d'un préjudice personnel.

Les tribunaux sont assez fréquemment appelés à se prononcer sur ces problèmes de responsabilité du syndic, qui peut se situer à différents niveaux, à savoir dans :

1. L'appréciation de l'opportunité ou la nécessité de travaux.
2. La conclusion des contrats et marchés, y compris les assurances.
3. Le suivi des contrats et marchés.

1. Opportunité ou nécessité des travaux.

Il appartient au syndic de surveiller le bon état d'entretien des parties communes de l'immeuble de telle sorte qu'il puisse faire procéder aux travaux nécessaires soit de son propre chef s'ils relèvent de sa compétence, soit après autorisation de l'assemblée générale).

Concernant, la réfection de la toiture, il s'agit d'une intervention qui nécessite une décision de l'assemblée générale en dehors de situations d'urgence. En effet, en cas d'urgence, le syndic peut engager les travaux de sauvegarde sans autorisation de l'assemblée générale mais doit informer le conseil syndical et prévoir la convocation de l'assemblée (**art. 18 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**).

Le syndic est tout d'abord responsable envers le syndicat :

S'il néglige de l'informer sur la nécessité d'exécuter des travaux d'entretien ou de réparation des parties communes ou éléments d'équipement collectif (***CA Paris, 23e ch., 14 oct. 1985 : JurisData n° 1985-026982. – CA Paris, 16 mai 1990 : JurisData n° 1990-023279***).

S'il s'abstient de commander les travaux de maintenance de l'immeuble qu'il est en droit de faire exécuter d'office ou pour lesquels l'assemblée générale lui a donné délégation. En effet, le Syndic peut être en faute s'il néglige de faire exécuter des travaux urgents et indispensables (***CA Paris, 7 juin 1993 : JurisData n° 1993-022192***).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La faute ne peut engager la responsabilité du syndic que dans la mesure où les travaux en cause seraient plus onéreux que ceux auxquels le syndicat aurait fait lui-même procéder (***CA Paris, 23e ch., 18 oct. 2000 : JurisData n° 2000-126794***).

2. Conclusion des contrats et marchés

La responsabilité du syndic (en dehors de l'hypothèse dans laquelle il serait intervenu auprès de tiers sans y être habilité par l'assemblée générale), peut être recherchée lorsqu'il :

- Contracte avec une entreprise sans ignorer l'impécuniosité du syndicat pour payer les travaux (***Cass. 3e civ., 16 mai 2001 : JurisData n° 2001-009560 ; CA Paris, 26 sept. 2008 : JurisData n° 2008-369997***).

- Conclut un marché avec une entreprise différente de celle choisie par l'assemblée générale (CA Paris, 5 oct. 1994 ; CA Paris, 6 oct. 1995 : JurisData n° 1995-023328).

- Engage des travaux dont le coût excède le budget fixé par l'assemblée générale (***CA Paris, 19e ch., 10 oct. 1996 : JurisData n° 1996-022711***).

- Accepte l'exécution de travaux supplémentaires non prévus dans le marché initial et dont le coût aurait nécessité un accord préalable du syndicat (***CA Paris, 27 mai 1997 : JurisData n° 1997-021300***).

Lorsqu'il s'agit de travaux importants nécessitant une étude technique et financière préalable, le syndicat, en liaison avec le conseil syndical, doit recourir à un maître d'oeuvre (architecte, bureau d'études...) dont le rapport servira ensuite à la prise de décision de l'assemblée générale pour la réalisation effective des travaux et le choix des entreprises.

Le syndic commet un excès de pouvoir en confiant à un architecte un contrat de maîtrise d'oeuvre pour le ravalement de l'immeuble alors que l'assemblée générale avait seulement décidé une étude préalable dans le cadre d'un crédit limité. Étant ainsi responsable envers le syndicat, le syndic doit être condamné à lui restituer la somme réglée à l'architecte (CA Paris, 19e ch. A, 30 sept. 1998 : JurisData n° 1998-022315 ; Loyers et copr. 1999, comm. 83).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Engage sa responsabilité personnelle le syndic qui a fait preuve de négligences caractérisées dans l'exécution des travaux de couverture de l'immeuble d'une part en chargeant une entreprise non qualifiée d'effectuer ces travaux, d'autre part en négligeant de lui réclamer les références de sa police d'assurances (**CA Paris, 23e ch., 3 juin 1998 : JurisData n° 1998-021126**).

Si les travaux à entreprendre entrent dans la catégorie des travaux de bâtiment au sens de l'article L. 242-1 du Code des assurances, le syndic a l'obligation de proposer à l'assemblée générale la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, sous peine d'engager sa responsabilité (***CA Paris, 3 sept. 2003 : JurisData n° 2003-222837 ; CA Paris, 25 juin 2003***).

La toiture de l'immeuble bénéficie de la garantie décennale (**loi du 4 janvier 1978**). Ainsi la réfection de celle-ci met à la charge du maître d'ouvrage l'obligation d'assurance de dommage ouvrage. Il doit en outre vérifier que les « constructeurs » (architecte et entrepreneur en particulier) bénéficient bien de l'assurance de responsabilité obligatoire imposée par les articles A 241-1 et A 241-2 du Code des assurances.

3. Suivi des contrats et marchés

Si les travaux ne sont pas exécutés sous les directives d'un maître d'oeuvre extérieur, le syndic doit vérifier qu'ils sont conformes aux marchés et, dans le cas contraire, prendre toutes mesures conservatoires pour réserver les droits du syndicat.

En la matière, l'étendue exacte de la mission du syndic dépend essentiellement des pouvoirs que l'assemblée générale a entendu lui confier.

Si le syndic assume en même temps les fonctions de maître d'oeuvre, il doit surveiller le déroulement des travaux et prendre toutes mesures utiles pour leur bonne exécution.

Il est responsable d'une absence de coordination des travaux qui a entraîné la réalisation de travaux supplémentaires pour l'achèvement du chantier d'où une aggravation des troubles de jouissance supportés par les copropriétaires (***CA Paris, 6 déc. 1983***).

Ainsi, le syndic doit vérifier le montant des règlements demandés par les entreprises. Le paiement erroné ou abusif de factures à des tiers pour des travaux non exécutés constitue une faute de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

part du syndic dont la réparation des conséquences dommageables pour le syndicat relève de l'assurance de responsabilité professionnelle (***Cass. 3e civ., 8 avr. 1998***).

Le syndic qui a manqué à son obligation de contrôle des travaux exécutés au sein de la copropriété, notamment en n'émettant pas de réserve en présence de vices apparents, engage sa responsabilité personnelle et doit être condamné à payer le coût de reprise des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble ***(CA Montpellier, 5 sept. 2006 : JurisData n° 2006-317803***).

Il est également tenu de procéder à toutes les formalités administratives relatives aux travaux.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés