



La responsabilité du syndicat des copropriétaires

Jurisprudence publié le **27/04/2020**, vu **15900 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le syndicat est responsable des dommages causés par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14, al. 4 in fine).

La responsabilité du syndicat des copropriétaires

Le syndicat est responsable des dommages causés par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14, al. 4 in fine). Il existe deux régimes de responsabilités , celui de plein droit et celui de droit commun.

Cet article se consacre exclusivement au régime de plein droit.

I / la responsabilité de plein droit

La responsabilité de plein droit est indépendante de toute notion de faute. Il suffit à la victime d'apporter la preuve que le dommage dont elle se plaint est imputable à un défaut de construction (auquel est assimilé un défaut de conception) ou d'entretien d'une partie commune ou d'un élément d'équipement collectif.

La responsabilité du syndicat est engagée sur le fondement de l'article 14 dès lors que les parties communes sont affectées, peu important que le dommage soit ou non le fait du syndicat (Cass. 3^e civ. 18-7-1979 : Gaz. Pal. 1980.1 som. p. 35).

La victime n'a pas à établir de **faute du syndicat**, mais seulement que le désordre invoqué est à l'origine du sinistre dont elle se plaint (Cass. 3^e civ. 15-12-2016 n^o 15-24.431). La responsabilité du syndicat étant indépendante de toute notion de faute de sa part, celui-ci ne peut donc s'en exonérer qu'en démontrant soit l'**absence de tout lien de causalité** entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué, soit l'existence d'un **cas de force majeure** imprévisible et irrésistible (Cass. 3^e civ. 12-5-2010 n^o 09-13.707), so

Le syndicat est responsable non seulement à l'égard des copropriétaires mais également à l'égard des tiers (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14, al. 4 in fine).

C'est pourquoi un locataire peut agir directement contre le syndicat en cas de défaut d'entretien des parties communes lui causant un préjudice (Cass. 3^e civ. 17-6-2008 n^o 07-14.864 : BPIM 4/08 inf. 318).

Dès lors qu'un vice de construction ou qu'un défaut d'entretien affectant les parties communes est établi, le syndicat des copropriétaires ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en prouvant une cause exonératoire de responsabilité.

Un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en indemnisation de son préjudice lié à l'affaissement d'une partie de la résidence.

La cour d'Appel accueille la demande. Elle retient que les désordres sont consécutifs à des venues d'eau dues à des fuites dans les réseaux ou à une insuffisance du drain périphérique et résultent donc soit d'un défaut d'entretien des parties communes, soit d'un vice de construction, engageant en tout état de cause la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Le pourvoi est rejeté.

Cass. 3^e civ. 23-1-2020 n^o 18-19.359 F-D, Synd. copr. de la résidence La Simiane c/ Armapad

La jurisprudence rappelle régulièrement que, dès lors que les désordres ont leur origine dans un défaut d'entretien des parties communes ou un vice de construction, même s'il est antérieur à la soumission de l'immeuble au statut de la copropriété, la responsabilité du syndicat est engagée.

La responsabilité du syndicat est retenue dans les cas suivants :

- Vice de construction (défaut d'étanchéité des murs extérieurs et de mauvais état de l'enduit, problème d'isolation phonique insuffisante du gros œuvre et de mauvaise installation du réseau de chauffage central, nuisances sonores provenant du fonctionnement d'une chaufferie, pénétration d'eau en provenance de la toiture-terrasse dont les éléments étaient dégradés ou avaient été mal exécutés, des fuites sur une colonne d'alimentation en eau, l'inefficacité du système de ventilation, défaut d'entretien ayant conduit à la déficience du chauffage dans les parties privatives d'un copropriétaire, etc... ;)

-vice de conception

-Défaut d'entretien des parties communes (refoulement, par l'évier d'une cuisine, des eaux usées d'une colonne d'évacuation de l'immeuble, des infiltrations dues à la vétusté du pignon et à l'engorgement de la descente des eaux, réparation tardive de fuites en parties communes etc..)

Il faut noter que la responsabilité peut être partagée entre le syndicat et le syndic quand les dommages causés par le défaut d'entretien de parties communes sont dus à l'inaction de l'un et de l'autre .

Le partage de responsabilité a ainsi été reconnu, en proportion de la gravité des fautes respectives :

- lorsque la négligence du syndicat à entretenir des parties communes s'est perpétuée pendant de longues années sans réaction des copropriétaires qui connaissaient pourtant la nécessité de procéder à des réparations .

La responsabilité conjointe peut également être retenue entre un copropriétaire et le syndicat à la suite, par exemple, d'un dégât des eaux causé à un autre copropriétaire.

Le syndicat ne saurait s'exonérer de sa responsabilité en invoquant des décisions définitives d'assemblées générales ayant refusé l'exécution de travaux ou en invoquant des difficultés de trésorerie puisqu'il lui appartient de prendre en temps utile toutes les mesures nécessaires afin de recouvrer les sommes qui lui sont dues .

L'action en responsabilité engagée par un copropriétaire contre le syndicat se prescrivait par dix ans, conformément à l'article 42, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 .

Ce sont désormais les dispositions de l'article 2224 du Code civil, relatives au délai de prescription, qui ont vocation à s'appliquer (prescription quinquennale).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.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

FAX: 01.76.50.19.67