



La responsabilité du syndicat fondé sur la garde

publié le **18/04/2014**, vu **12072 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ». Le syndicat pourra se voir poursuivre en justice soit par les copropriétaires eux-mêmes en vertu d'une responsabilité de type délictuel (Cass. 3e civ., 27 nov. 1991, no 89-17.185, RD imm. 1992, p. 117)

~~

• Responsabilité fondé sur la garde

L'article 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Le syndicat pourra se voir poursuivre en justice soit par les copropriétaires eux-mêmes en vertu d'une responsabilité de type délictuel (Cass. 3e civ., 27 nov. 1991, no 89-17.185, RD imm. 1992, p. 117)

soit par les tiers, notamment les locataires, ayant subi par exemple un trouble de jouissance. Dans ce dernier cas, le syndicat peut être condamné in solidum avec le bailleur (CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, Synd. Copr. Le Silvy c/ Teppaz-Meimoun, Administrer 2010, no 436, p. 62, obs. J.-M. Roux).

Quelle que soit la qualité du demandeur en réparation, la jurisprudence estime que si l'existence et la constatation des dommages sont suffisantes, la victime n'a pas à établir la faute du syndicat dès lors que le dommage est imputable à un défaut de conception ou d'entretien d'une partie commune (Cass. 3e civ., 4 déc. 2007, no 06-19.671, Rev. loyers 2008/885, no 738, p. 185).

Ainsi, le syndicat ne peut invoquer le fait qu'il n'a pas commis de faute pour pouvoir se défendre, il peut juste échapper à sa responsabilité s'il prouve qu'il y a eu une faute de la victime ou un cas de force majeure (CA Paris, 20 déc. 2000, no 1998/24592, Synd. copr. 69 avenue des Gobelins à Paris c/ Mme Bonnefois, AJDI 2001, p. 149).

La preuve d'une faute de la victime peut aussi engendrer, comme en droit commun, un partage de responsabilité lorsque l'origine de l'accident provient non seulement de cette faute, mais également d'une défaillance du syndicat.

De plus, la jurisprudence a également précisé qu'une mission de surveillance confiée à une entreprise de gardiennage par le syndicat des copropriétaires n'a pas pour effet d'opérer un transfert de garde (Cass. 1re civ., 16 juin 1998, no 96-20.640, Bull. civ. I, no 217).

- Vice de construction de l'immeuble

Le syndicat sera responsable des vices de construction de l'immeuble même s'ils ne proviennent pas de son fait (Cass. 3e civ., 12 sept. 2012, no 11-10.421);

Tout vice de construction pourra être invoqué par la victime à l'appui de ses prétentions, dès lors que la construction s'avère défectueuse (Cass. 3e civ., 18 déc. 2001, no 00-16.602).

- Illustrations

Sont susceptibles d'entraîner la condamnation du syndicat les vices de construction affectant les éléments d'équipement commun (Cass. 3e civ., 28 mars 1990, no 88-15.364, Loyers et copr. 1990, comm. no 238), la rupture d'une canalisation occasionnant de graves infiltrations d'eau dans l'appartement du dessous (CA Aix-en-Provence, 26 févr. 1985, Bull. Aix 1985/2, no 66), l'humidité anormale due à un défaut d'étanchéité des murs extérieurs de l'immeuble (Cass. 3e civ., 30 janv. 1996, no 94-14.859).

- Défaut d'entretien des parties communes

La loi no 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit également que le syndicat a, entre autres fonctions, celle d'assurer la conservation de l'immeuble. Le syndicat doit donc exécuter les travaux nécessaires pour y parvenir. Dans le cas contraire, la responsabilité du syndicat pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers en raison du défaut d'entretien des parties communes.

- Illustrations

Peuvent engager la responsabilité du syndicat les dommages causés par un dégât des eaux provoqués par le mauvais état du robinet d'une colonne montante de l'immeuble (CA Paris, 23 e ch. A, 30 oct. 2002, Youssef c/ Synd. copr. 10, rue Bernard, Les Lilas, AJDI 2003, p. 205) ou le vol commis dans un local commercial facilité par l'état d'abandon d'un garage souterrain (Cass. 3e civ., 21 janv. 2004, no 02-16.386) ou encore l'exploitation de l'immeuble lorsque la fuite de gaz a pour origine la vétusté de l'installation (Cass. 2e civ., 24 févr. 1988, no 85-17.796)

Cependant, il faut savoir que le syndicat pourra échapper à la condamnation s'il démontre que les dommages sont dus à la faute de la victime (Cass. 3e civ., 13 déc. 1995, no 94-12.703) ou à une force majeure (Cass. 3e civ., 12 mai 2010, no 09-13.707)

• Les effets de l'action en responsabilité

L'action exercée par la victime du vice de construction ou du défaut d'entretien a pour objet principal l'indemnisation du préjudice subi.

L'action est exercée envers le syndicat. Les copropriétaires, pris individuellement, n'ont pas qualité pour répondre de désordres en provenance des parties communes (Cass. 3e civ., 15 déc. 2010, no 09-17.162). Cette prescription de cette action est de 10 ans.

Le délai court à compter de la survenance du dommage aux parties communes ou privatives à la suite du dommage aux parties communes et plus précisément à compter du jour où la cause des désordres a été révélée au demandeur (Cass. 3e civ., 24 mai 2006, no 05-12.185).

Sur la demande des copropriétaires, le tribunal peut ordonner à l'encontre du syndicat, les travaux de réparation nécessaires, au besoin sous astreinte (CA Aix-en-Provence, 26 févr. 1985, Bull. Aix 1985/2, no 66).

Le syndicat peut exercer une action récursoire à l'encontre de la personne qui est à l'origine du défaut d'entretien du vice de construction. Tel sera le cas lorsque le dommage survenu a été

causé par les constructeurs...

• **Responsabilité issue du droit commun (C. civ., art. 1384, al. 1er)**

La responsabilité spéciale prévue par l'article 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 (JO 11 juill.) ne met pas d'obstacle à l'application de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil selon lequel « on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde ».

On peut donc engager la responsabilité du syndicat en sa qualité de gardien de l'immeuble dès que le dommage causé ne provient pas d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien (Cass. 2e civ., 14 nov. 2002, no 00-12.780).

La seule condition retenue par la jurisprudence pour mettre en jeu cette responsabilité semble être le fait de la chose, objet de la garde du syndicat, dont la preuve incombera à la victime du dommage. L'absence de démonstration du rôle actif d'une partie commune ou d'un élément d'équipement commun fera obstacle au jeu de l'article 1384 du Code civil (CA Paris, 17e ch., 2 mai 1983, Roger Becker c/ Faget Obadia, Gaz. Pal. 1983, 2, jur., p. 457, note Morand).

Enfin, le syndicat pourra échapper à sa responsabilité s'il démontre que le dommage avait pour origine une faute de la victime ou un cas de force majeure (Cass. 2e civ., 2 avr. 1997, nos 95-16.531).

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) : <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