



Subir un dommage dans une copropriété

Jurisprudence publié le **06/05/2025**, vu **106 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il résulte des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que le syndicat a, entre autres, pour objet la conservation de l'immeuble

Il résulte des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que le syndicat a, entre autres, pour objet la conservation de l'immeuble ; l'exécution des travaux nécessaires pour y parvenir qu'implique cet objet n'est pas seulement une faculté mais une obligation dès lors que l'article 14, alinéa 4, de cette même loi prévoit la responsabilité du syndicat pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, notamment, par le défaut d'entretien des parties communes.

Il s'ensuit que lorsqu'il est établi que les travaux sont nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble et que le demandeur subit un préjudice de leur non exécution, le syndicat, tenu, légalement, de les entreprendre ne peut se dispenser de les faire.

Le syndicat des copropriétaires répond des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes, ou par l'aggravation d'un mauvais état d'entretien préexistant à sa mise en copropriété.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires comme aux tiers par un vice de conception ou de construction du bâtiment, en vertu même de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, quitte à appeler en garantie les

auteurs des travaux.

Lorsqu'un syndicat des copropriétaires refuse de faire ces travaux obligatoires et nécessaires, le copropriétaire concerné peut engager plusieurs démarches légales et concrètes pour forcer l'exécution de ces travaux.

Les types de dommages susceptibles d'engager la responsabilité du syndicat du fait de l'immeuble sur le fondement soit de l'article 14 de la loi, soit de l'article 1242 (ex. 1384) du Code civil sont très divers.

Le syndicat est responsable des accidents de personnes provoqués par le mauvais état d'entretien ou un vice de construction d'une partie commune ou la défectuosité de fonctionnement d'un élément d'équipement collectif, sous réserve que la victime ne soit pas elle-même en faute

▷ Exemple de dommages corporels

- Chute dans l'escalier causée par un éclairage insuffisant ou une défectuosité des marches
- Accidents dans l'ascenseur
- Chute dans les parties communes

▷ Exemple de dommages matériels

- Dommages causés par les fuites d'eau des colonnes d'évacuation des eaux vannes
- Infiltration causée par un défaut d'entretien des canalisations ou mauvais état du sol
- Dommage causé par un défaut d'étanchéité de la dalle d'un balcon dommages,
- Dommage causée par un défaut d'étanchéité de la toiture ou de la terrasse de l'immeuble entraînant des dégradations et troubles de jouissance dans les parties privatives des lots,
- des troubles de jouissance consécutifs au fonctionnement défectueux du chauffage collectif,
- des désordres provoqués dans un appartement par des travaux de ravalement entrepris

1. Constituer un dossier de preuves

Avant d'agir, il faut rassembler les éléments prouvant que les travaux sont obligatoires, par exemple :

- Rapport d'expert ou d'architecte,
- Photos des dégradations ou dangers,
- Constats d'huissier,
- Courriers échangés avec le syndic,
- Textes réglementaires imposant les travaux (mise en conformité électrique, accessibilité, sécurité incendie, etc.).

2. Mettre en demeure le syndic (et donc le syndicat)

Envoyer une lettre de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception au syndic de copropriété pour exiger la réalisation des travaux.

Dans cette lettre :

- Mentionner la nature obligatoire des travaux,

- Rappeler les textes légaux ou les risques encourus,
- Donner un délai raisonnable pour agir (ex. 15 à 30 jours),
- Annoncer la saisine du tribunal en cas d'inaction.

3. Saisir le tribunal judiciaire

Si la mise en demeure reste sans effet :

- Le copropriétaire peut saisir le tribunal judiciaire (compétent en matière de copropriété),
- Il peut demander au juge :
 - D'ordonner les travaux sous peine d'astreinte (pénalité financière journalière),
 - Éventuellement des dommages et intérêts si le refus a causé un préjudice (ex : infiltrations, perte de jouissance...).

§ Les sanctions.

1/ la réparation du préjudice

La responsabilité du syndicat des copropriétaires du fait de l'immeuble est sanctionnée selon le droit commun.

Il peut être condamné à réparer le préjudice subi par la victime, à exécuter les travaux de réparation, voire à rembourser la victime qui aurait avancé le coût de leur réparation.

Conformément aux principes généraux, le syndicat responsable sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 est tenu de réparer la totalité des dommages causés par les parties communes de l'immeuble ou ses éléments d'équipement collectif (Cass. 3e civ., 22 sept 2009)

Sur la condamnation du syndicat à payer des dommages-intérêts correspondant à l'impossibilité pour un copropriétaire de louer son appartement rendu insalubre alors que les travaux nécessaires pour mettre fin à des infiltrations d'eau n'ont pas été exécutés par le syndicat, sans que celui-ci puisse d'ailleurs subordonner leur réalisation au paiement préalable des charges par le copropriétaire victime, V. CA Paris, 23e ch., 27 juin 1990 : JurisData n° 1990-023276.

Dans certains cas , les juges peuvent limiter l'indemnisation du copropriétaire et peuvent refuser de prendre en considération, la durée des travaux et le temps pour retrouver un locataire.

Dans un arrêt récent , la Cour de Cassation a restreint l'indemnisation en considérant que les désordres des parties communes n'ont pas empêché de louer le local commercial pendant la durée des travaux mais seulement pendant la durée de ces travaux .

Le syndicat des copropriétaires à l'origine d'un préjudice de jouissance qui se traduit par une perte de revenus locatifs subi par un copropriétaire n'est pas tenu d'indemniser ce copropriétaire pour la durée de réalisation de ses propres travaux et de recherche d'un locataire.

Cass. 3e civ., 26 sept. 2024, n° 2315.424 : JurisData n° 2024017636

2/ sur la condamnation du syndicat à effectuer les travaux de réfection

La réparation du dommage subi par la victime ne constitue qu'un aspect des conséquences de la

responsabilité.

En effet, leur cause reposant sur l'état des parties communes ou le mauvais fonctionnement d'équipements collectifs, les dommages ne peuvent que se répéter s'il n'est pas porté remède à la situation matérielle qui les génère, par la réalisation des travaux nécessaires, du moins s'ils sont réalisables par le syndicat, ce que le juge doit rechercher si cela lui est demandé .

En cas de carence d'un syndicat pourtant tenu, en vertu de l'article 14 de la loi, de conserver l'immeuble en bon état ,et pour prévenir de nouveaux risques d'accidents, les copropriétaires sont ainsi habilités à demander au tribunal la condamnation du syndicat à exécuter, au besoin sous astreinte, les travaux

de réfection nécessaires pour satisfaire à l'obligation qui lui incombe en application de la loi, sans qu'il y ait lieu de s'arrêter à l'objection selon laquelle la décision d'exécuter de tels travaux sur parties communes ne relevait que de l'assemblée générale .

▷ Le partage de responsabilité :

Dans certains cas, la jurisprudence admet un partage de responsabilité , lorsqu'un copropriétaire a eu un comportement , qui a conduit à retarder le processus de réparation.

Tenu de réparer les dommages imputables à des vices de construction et au défaut d'entretien des parties communes, le syndicat est fondé à invoquer la responsabilité de la victime dans la persistance de la situation dommageable et partant, dans une partie du retard apporté à la mise en œuvre des travaux de réfection des parties communes.

CA Paris, pôle 4, 2e ch., 11 janv. 2012, Vanhecke c/ SCI Le Hope :[JurisData n° 2012-000661](#)

Notre cabinet d'avocats est reconnu pour son expertise approfondie en droit de la copropriété, un domaine complexe nécessitant une parfaite maîtrise des règles juridiques, techniques et pratiques qui régissent les immeubles soumis au statut de la copropriété.

Depuis plusieurs années, nous accompagnons quotidiennement syndics professionnels et bénévoles, conseils syndicaux, copropriétaires, investisseurs et gestionnaires de patrimoine dans la résolution de problématiques liées à la copropriété :

- contestation d'assemblées générales,
- recouvrement de charges,
- litiges entre copropriétaires,
- mise en conformité des règlements de copropriété,
- responsabilité du syndic,
- travaux sur parties communes et privatives,

- procédures judiciaires et modes alternatifs de règlement des conflits.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

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