



Dégâts des eaux et copropriété : qui supporte la charge financière des réparations ?

publié le **02/03/2017**, vu **5123 fois**, Auteur : [Maître Laurence ALOUP](#)

Dans un arrêt rendu le 20 novembre 2014, la Cour de Cassation rappelle qu'au stade de la contribution à la dette, le poids de la réparation ne doit pas seulement peser sur celui qui a causé le dommage mais aussi sur celui qui a pu contribuer à l'aggravation du dommage.

Dans un arrêt rendu le 20 novembre 2014, la Cour de Cassation rappelle qu'au stade de la contribution à la dette, le poids de la réparation ne doit pas seulement peser sur celui qui a causé le dommage mais aussi sur celui qui a pu contribuer à l'aggravation du dommage.

En l'espèce, un copropriétaire, Monsieur X, a subi un dégât des eaux et sollicité la désignation d'un expert judiciaire avec pour mission de rechercher l'origine des désordres et déterminer les responsabilités.

Le rapport d'expertise précise que la cause principale des désordres subis par Monsieur X, résultait d'un défaut d'entretien des installations sanitaires privatives de l'appartement du dessus de sorte que l'eau a traversé le plancher et le mur de façade, entraînant ainsi une dégradation de la structure de l'immeuble.

Le rapport d'expertise note également que cette fuite durait vraisemblablement depuis longtemps et que les éléments de structures en bois avaient été endommagés par des insectes, par l'humidité, par l'état des enduits de façade, et en raison de la vétusté.

L'expert a donc procédé à un partage des responsabilités, en pourcentage, entre le propriétaire des installations sanitaires défectueuses et le syndicat des copropriétaires qui avait manqué à son obligation d'entretien des parties communes.

C'est également le partage de responsabilité qui a été retenu par les juges du fond et confirmé par la Cour de cassation au motif qu'en présence de fautes et de pluralités d'auteurs, la charge finale de la condamnation, formant contribution à la dette, doit se répartir en fonction de la gravité des fautes respectives de leurs auteurs.

Autrement dit, un copropriétaire, auteur du dommage, peut invoquer une exonération partielle de sa responsabilité en soulevant le défaut d'entretien des parties communes et/ou privatives endommagées ainsi que la vétusté de l'immeuble.

Il appartient donc au syndicat des copropriétaires et au copropriétaire victime du dommage de rester vigilant et d'agir sans délai à l'encontre de l'auteur du dégât des eaux, voire même, de solliciter la désignation d'un expert judiciaire en cas d'inaction de celui-ci ou en cas d'incertitude quant à l'origine du dégât des eaux constaté.

Laurence ALOUP

Avocat à la Cour
aloup.avocat@orange.fr
Tel : 01.76.31.95.06