



# Responsabilité de plein droit d'un syndicat des copropriétaires du fait d'un vice de construction

publié le 18/11/2012, vu 2708 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

**La Cour de cassation a considéré dans une décision du 12 septembre 2012 qu'un syndicat des copropriétaires est responsable des désordres trouvant leur origine dans un vice de construction affectant les parties communes à moins que celui-ci parvienne à établir la faute d'un copropriétaire ou d'un tiers.**

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a jugé dans une décision du 12 septembre 2012 qu'un **syndicat des copropriétaires** est responsable des désordres trouvant leur origine dans **un vice de construction affectant les parties communes** sauf pour lui à démontrer l'existence de la **faute d'un tiers ou d'un copropriétaire**.

En l'espèce une première procédure avait conduit à la condamnation d'entreprises de construction qui avaient été déclarées **responsables des désordres affectant les parties communes et privatives d'un immeuble en copropriété** et devaient, par voie de conséquence, effectuer des travaux de remise en état.

Plusieurs copropriétaires de l'immeuble ont assigné le syndicat des copropriétaires sur la base **d'un rapport d'expert judiciaire** en réparation de leur préjudice.

En effet, ceux-ci se plaignaient de la persistance des désordres dans leur appartement.

Les premières juges n'ont pas donné satisfaction aux copropriétaires.

La Cour d'appel a admis que leurs dommages provenaient des parties communes tout en exonérant le syndicat.

**Les juges d'appel ont reproché aux copropriétaires leur inaction à l'encontre des constructeurs lors de la première procédure contentieuse.**

La Haute Cour a censuré l'analyse des juges du fond.

Au visa des dispositions de **l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965**, la Cour de cassation rappelle que les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes engagent la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

**Il s'ensuit que les juges du droit considèrent dans cette décision que la responsabilité d'un syndicat des copropriétaires en matière de vice de construction ou de défaut d'entretien des parties communes est une responsabilité objective de plein droit, de telle sorte qu'un**

**syndicat ne peut s'en exonérer qu'en démontrant la faute d'un tiers ou d'un copropriétaire.**

Cass. 3ème civ; 12 septembre 2012 (n°11-10421)