



Autogestion en copropriété

Commentaire d'arrêt publié le **07/07/2023**, vu **640 fois**, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Quand les parties communes sont mal entretenues, c'est le syndicat des copropriétaires tout entier qui est responsable, même si celle qui sollicite une indemnisation a freiné les travaux. Quel chaos ! Mieux vaudrait pratiquer l'autogestion !

Un conflit classique

Dans un immeuble en copropriété, des planchers étaient dégradés suite à un défaut d'entretien d'un vide sanitaire partie commune.

L'assemblée générale a voté un budget pour effectuer les réparations en chargeant le conseil syndical de choisir l'entreprise.

Une conseillère syndicale a contribué à retarder les travaux en s'opposant à l'intervention de l'entreprise pressentie.

Toutefois, elle a formulé une demande en indemnisation suite à la dégradation des parties communes.

La Cour d'appel de Grenoble l'a déboutée mais son arrêt a été cassé par la 3e chambre civile de la Cour de cassation sur ce point (Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 22-16.155).

Absence de partage de responsabilités

La Cour de cassation s'est basée sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 pour rappeler que le syndicat des copropriétaires est toujours responsable des dommages liés aux parties communes, sauf si la victime est seule responsable de son préjudice ou si la force majeure ou la responsabilité intégrale d'un tiers peuvent être invoquées.

La conseillère syndicale, dans l'affaire en question, a peut-être retardé les travaux et a sans doute accentué, ce faisant, son propre préjudice, mais elle n'a manifestement pas agi seule pour paralyser le conseil syndical. Or, aucun partage de responsabilités n'est possible lorsque l'article 14 précité s'applique, selon la Cour de cassation.

De telles situations sont évidemment mal ressenties par les autres copropriétaires.

Dysfonctionnements systémiques

Le système de la copropriété ne fonctionne donc plus, puisqu'il incite à la mauvaise foi et à l'irresponsabilité.

Parallèlement, les nombreux arrêts condamnant les pratiques des syndics professionnels frappent les esprits.

Quant aux entreprises prestataires disruptives qui se proposent d'accompagner les copropriétaires

gérant bénévolement des immeubles, elles reproduisent les pratiques des syndics qu'elles critiquent.

Les syndics dits bénévoles ont même, selon le contrat type établi par les pouvoirs publics, le droit de se faire payer, tout comme les syndics coopératifs. Cela ne semble pas très sain. De telles dérives favorisent la réapparition des tensions dès que les copropriétaires payeurs et consommateurs sont déçus. par le syndic non professionnel qui se change, lui aussi, en prestataire rétribué

Vivement l'autogestion !

Pour sortir de cette impasse et mettre fin au climat délétère qui règne dans de nombreux immeubles, l'autogestion est préférable. Elle implique une organisation collective solide reposant sur un vrai bénévole.

Elle passe également par la constitution d'une pluralité de collectifs susceptibles de s'équilibrer tout en protégeant leurs membres.

Ces collectifs ont intérêt à s'affilier à des structures nationales différentes qui, sur place, contrebalanceront ainsi leurs influences respectives tout en nouant des échanges enrichissants et respectueux.

Cette nouvelle culture à construire est présentée dans l'ouvrage [**Autogestion en copropriété**](#) qui vient de sortir.