



Les fuites d'eau à répétition dans les copropriétés

Jurisprudence publié le 19/12/2024, vu 142 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans tous les immeubles en copropriété , il arrive que des fuites d'eau émanent des parties communes ou des parties privatives et qu'elles provoquent des désordres dans les appartements .

Dans tous les immeubles en copropriété , il arrive que des fuites d'eau émanent des parties communes ou des parties privatives et qu'elles provoquent des désordres dans les appartements .

Dans ce cas, un copropriétaire peut rechercher la responsabilité du syndicat des copropriétaires mais également celle du syndic .

L'articulation des responsabilités intervient lorsque la situation est complexe .

Le copropriétaire, victime de désordres devra vérifier l'origine du sinistre, déterminer la responsabilité et ses causes communes ou pas.

Lorsque des désordres apparaissent , le copropriétaire doit le signaler au syndic de copropriété, qui prendre les mesures et diligences nécessaires pour qu'il soit remédié aux désordres.

Le syndic doit ainsi effectuer des recherches de fuite , ordonner à une entreprise de réaliser de travaux urgents , déclarer le sinistre etc..

En refusant d'engager les frais urgents et nécessaires, le syndic peut voir sa responsabilité engagée.

Dans une affaire , il était reproché au syndic ne pas avoir fait réaliser les travaux sur les canalisations parties communes de l'immeuble, alors qu'il était informé depuis plus de 30 ans de l'existence de dégâts des eaux répétés et pour ne pas avoir alerté les copropriétaires de la situation.

Le syndicat des copropriétaires répond des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes

Le mauvais état des parties communes traduit la carence du syndicat dans leur entretien et leur conservation .

Le syndicat répond de plein droit de ce manquement à son obligation légale d'administration et d'entretien qui l'oblige à répondre des dommages qui en sont la conséquence,

§ La responsabilité du syndicat des copropriétaires

La nouvelle rédaction de l'article 14, alinéa 5, recouvre les hypothèses de responsabilité de plein droit jusqu'alors jugées sur le fondement de l'ancien article 14, alinéa 4, qu'il s'agisse des

dommages causés par le défaut d'entretien des parties communes, mais aussi par les vices de construction de ces mêmes parties communes : dans les deux cas, les dommages trouvent leur origine dans les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une faute du syndicat des copropriétaires qui ne peut s'exonérer qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère

La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est engagée de plein droit dès lors qu'il est démontré que les désordres dans l'appartement du copropriétaire ont pour cause des fuites dans les parties communes de l'immeuble.

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 23 mars 2022, n° 18/07647 : [JurisData n° 2022-004809](#)

La responsabilité du syndicat a pu être reconnue, entre autres, à la suite de :

- défaut d'entretien à l'origine d'infiltrations d'eaux dans l'immeuble (*ex. provenant par ex. d'un toit terrasse*)
- défaut d'entretien causant l'effondrement d'une partie commune (*V. pour une poutre [Cass. 3e civ., 28 janv. 2009, n° 07-20.997](#)), un balcon (CA Paris, 14e chr. B, 12 déc. 2008 : AJDI 2009, p. 555)*)

§ La responsabilité du syndic de copropriété

Le syndic de copropriété, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable à l'égard de chaque copropriétaire des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission sur le fondement de la responsabilité délictuelle, en ne procédant pas, par exemple, aux travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou du moins en n'informant pas son mandant de la nécessité de procéder à ces travaux.

Il convient de rappeler que le syndic doit ,en cas d'urgence, agir indépendamment de toutes décisions des copropriétaires, puisque [l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) lui permet d'agir sans autorisation de l'assemblée générale en cas de travaux urgents.

La responsabilité civile personnelle du syndic est engagée dès lors qu'il a commis une faute dans l'exercice de sa mission, tel est le cas lorsqu'il a omis de faire réaliser des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. CA Paris, pôle 4, ch. 2, 23 mars 2022, n° 18/07647 : [JurisData n° 2022-004809](#)

Le syndic n'agit pas pour le compte des copropriétaires individuellement, sa responsabilité envers eux est d'ordre délictuel .

Les copropriétaires reprochent au syndic d'avoir commis une faute dans l'exercice de sa mission. Cette faute consiste en ne pas avoir fait réaliser les travaux de sa propre initiative pour mettre fin aux fuites d'eau, alors que [l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) l'oblige à y procéder lorsque les travaux sont urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

- des moisissures à l'intérieur des appartements, provoquées par le mauvais état des parties communes (Cass. 3e civ., 30 juin 1996 : *RD imm.* 1996, p. 276) ;
- de l'absence de ventilation de l'immeuble (CA Paris, ch. 23, sect. A, 5 déc. 2001 : [JurisData n° 2001-162715](#)) ;
- de l'excès de l'humidité des murs du sous-sol (CA Paris, 11 mars 1994 : [JurisData n° 1994-043637](#) . - CA Paris, 28 déc. 1990 : [JurisData n° 1990-025123](#)) ;
- de l'insuffisance de drainage des eaux pluviales (CA Aix-en-Provence, 9 juin 1994 : [JurisData n° 1994-043637](#)) ;
- de l'absence de raccordement d'un appartement aux conduites d'eau communes (CA Aix-en-Provence, 13 janv. 1994 : [JurisData n° 1994-042077](#)) ;
- du mauvais aménagement du sol et du sous-sol compromettant la stabilité de l'immeuble (CA Aix-en-Provence, 12 janv. 1982 : *Rev. loyers* 1983, p. 519 . - CA Versailles, 18 sept. 1984 : *Rev. loyers* 1985, p. 389) ;
- du défaut d'étanchéité de la toiture (CA Aix-en-Provence, 21 mars 1991 : [JurisData n° 1991-044429](#) . - CA Pau, 19 sept. 2005 : [JurisData n° 2005-290447](#) . - CA Lyon, 28 oct. 2008 : [JurisData n° 2008-003146](#)) ;
- d'une terrasse fuyarde mal conçue (CA Paris, 20 juin 2001 : [JurisData n° 2001-146857](#) ; *Loyers et copr. 2001, comm. 301*) ;

Si vous êtes victime d'un dégât des eaux, l'intervention d'un avocat vous permettra de mieux orienter votre action en justice vers la partie qui est en responsable.

Le cabinet de Maître DRAY peut vous assister lors de la **déclaration du sinistre au syndic de copropriété**.

Si le syndic **conteste le caractère de partie commune du siège des désordres**, il faudra enjoindre votre voisin de procéder à une déclaration de sinistre auprès de son propre assureur au titre de sa police multirisques habitation vie privée qui garantit notamment la responsabilité civile en tant que copropriétaires.

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

Maître JOAN DRAY

Avocat

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