



la responsabilité du syndicat des copropriétaires

Jurisprudence publié le 11/09/2024, vu 406 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'un dommage survient au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Lorsqu'un dommage survient au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, plusieurs actions en responsabilité civile sont susceptibles d'être exercées selon, d'abord, l'origine du dommage, à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat de copropriétaires d'un immeuble est une collectivité composée de l'ensemble des copropriétaires, qui assure notamment la gestion et la conservation des parties communes de la copropriété, et défend les intérêts collectifs des copropriétaires.

Il se réunit en assemblées générales au cours desquelles il prend ses décisions.

En tant que personne morale de droit privé, il peut être attrait en justice par des copropriétaires.

En vertu de l'[article 14, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), alinéa 5 mentionne que *le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* ».

S'agissant de dommages causés par les parties communes ou les éléments d'équipement collectif de l'immeuble dont le syndicat a la charge d'entretien, sa responsabilité repose soit sur la règle de l'[article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), soit sur les dispositions de portée générale de l'article 1242 (ancien 1384) du Code civil

Si le syndicat des copropriétaires est tenu au titre d'une responsabilité civile particulière énoncée à l'[article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), il est admis depuis de nombreuses années que l'existence d'une telle action n'exclut pas la possibilité pour la victime d'agir sur le fondement du droit commun de la

responsabilité civile ([Cass. 3e civ., 16 févr. 1994, n° 92-12.217](#))

Sous ce régime , le syndicat était uniquement responsable des dommages causés par vices de construction ou de défaut d'entretien des parties communes.

Alors que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 énonçait que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires, l'article 11 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime de l'article 14 les termes «vice de construction» et «défaut d'entretien».

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis a gommé, à l'article 14, alinéa 5, de la loi du 10 juillet 1965, toute référence au vice de construction et au défaut d'entretien qui tenaient lieu, jusqu'alors, de fait générateur de la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Désormais , la responsabilité du syndicat est engagée de plein droit dès lors que l'origine du dommage se situe dans les parties communes.

Il s'agit d'une responsabilité objective , indépendante de toute notion de faute.

L'article 11 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 modifie l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 en prévoyant un objet plus vaste pour le syndicat et une extension de responsabilité .

L'objet du syndicat est, avec l'article 11 de l'ordonnance du 30 octobre 2019, plus vaste. En effet, au-delà de la conservation et de l'administration des parties communes, celui-ci intègre l'amélioration de l'immeuble.

En modifiant, ainsi, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, l'ordonnance du 30 octobre 1965 consacre la jurisprudence de la Cour de cassation favorable à la victime d'un dommage s'étant produit dans les parties communes ou ayant pour origine les parties communes.

La responsabilité du syndicat impose :

- d'une part, de l'existence d'un dommage
- d'autre part, que les dommages causés à un copropriétaire ou à un tiers soient imputables à une partie commune ou à un élément d'équipement commun de l'immeuble ;

La responsabilité du syndicat a été reconnue dans les cas suivants :

Il arrive souvent que le syndicat soit déclaré responsable du défaut d'entretien et de conservation des parties communes qui les rend en mauvais état. CA Paris, pôle 4, ch. 2, 23 mars 2002, n° 18/07647 : [JurisData n° 2022-004809](#)

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, sans que la victime n'ait à établir sa faute.

-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.

La responsabilité civile d'un syndicat de copropriétaire doit être retenue lorsque des parties communes occasionnent un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-12.871 et 19-12.125 : [JurisData n° 2020-020015](#)

[...]

-défaut d'entretien causant l'effondrement d'une partie commune (*V. pour une poutre* [Cass. 3e civ., 28 janv. 2009, n° 07-20.997](#)),

- défaut d'entretien du système de chauffage ([Cass. 3e civ., 5 juill. 2011, n° 10-17.609](#) : *AJDI* 2011, p. 712)

-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 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](#)) ;

- des fuites sur une colonne d'alimentation en eau (*Cass. 3e civ., 25 oct. 2006, n° 05-18.521* : [JurisData n° 2006-035624](#)) ;

La jurisprudence a précisé que les dispositions de l'article 14 de la loi de 1965 n'interdisent pas aux victimes de dommages d'invoquer celles de l'article 1242 (ex. article 1384) du Code civil.

Le syndicat des copropriétaires ne peut s'exonérer de sa responsabilité de plein droit à l'égard des copropriétaires qu'en démontrant qu'il n'a pas commis de faute, en apportant la preuve de la faute exclusive du copropriétaire, preuve qui incombe au syndicat des copropriétaires, d'un tiers ou d'un cas de force majeure

Il convient de préciser que cette exonération ne figure pas dans la nouvelle version de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est en effet bien établi en jurisprudence que si la faute de la victime est la cause unique des dommages, le syndicat des copropriétaires peut être totalement exonéré de sa responsabilité (*Cass. 3e civ., 27 févr. 2007* : et qu'un partage de responsabilité peut être retenu lorsque la cause du dommage est imputable à la fois au syndicat et à une faute de la victime elle-même.

Le cabinet se tient à disposition pour vous assister dans le contentieux.

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