



la responsabilité du syndicat des copropriétaires

Fiche pratique publié le 19/11/2024, vu 120 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans son dernier état, issu de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 (JO 31 oct. 2019, n° 3) entrée en vigueur le 1er juin 2020,

Dans son dernier état, issu de l'[ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) (JO 31 oct. 2019, n° 3) entrée en vigueur le 1er juin 2020, la formulation de la règle de l'article 14 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 est la suivante : "*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* .

Par la référence aux seuls "*dommages ayant leur origine dans les parties communes* " , le législateur a renforcé le caractère objectif d'une responsabilité du syndicat se présentant comme le corollaire de l'obligation pour le syndicat d'entretenir les parties communes et de maintenir les éléments d'équipement collectif en bon état de fonctionnement.

Si le législateur est intervenu pour fixer le cadre de la mise en responsabilité du syndicat des copropriétaires, il n'existe pas de dispositions sur les conséquences de la mise en œuvre de cette responsabilité.

A/ SUR LA REPARATION DU PREJUDICE

Conformément aux principes généraux, le syndicat responsable sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ou de l'article 1242 (ex. 1384) du Code civil est tenu de réparer la totalité des dommages causés par les parties communes de l'immeuble ou ses éléments d'équipement collectif.

Outre qu'il doit supporter les frais de remise en état tant des parties communes à l'origine des dommages que des parties privatives ayant subi des dégradations, le syndicat doit prendre en charge la réparation des préjudices supplémentaires générés par les incidents mettant en cause sa responsabilité : privation de jouissance des locaux (*CA Paris, 23e ch., 30 mai 1986* : [JurisData n° 1986-023189](#) . - *CA Paris, 18 mars 1987* : [JurisData n° 1987-020903](#)

Le syndicat doit verser une indemnité compensant d'une part les dommages causés aux parties privatives d'un lot en raison de la dégradation du gros-oeuvre de l'immeuble, d'autre part le préjudice supplémentaire supporté par le copropriétaire du fait du retard dans l'exécution des travaux de réfection incombant au syndicat (*CA Paris, 23e ch., 6 oct. 1987* : [JurisData n° 1987-027838](#)).

Dans une affaire intéressante , la Cour de Cassation a été amenée sur les dommages d'un copropriétaire pouvait réclamer au syndicat des copropriétaires.

Un propriétaire d'un local commercial réalise des travaux importants de réhabilitation et découvre, à l'occasion des travaux , des défauts importants dans le plancher et les canalisations.

Il demande au syndic d'intervenir rapidement afin de remédier aux désordres et de faire les travaux nécessaires afin de lui permettre la poursuite de ses travaux de réhabilitation.

Le syndic ne fait aucun travaux et le propriétaire va perdre du temps et de l'argent , en tardant à réaliser ses propres travaux et en le louant tardivement , ce qui constitue un manque à gagner.

Le copropriétaire avait assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en réparation du préjudice de jouissance né du retard subi dans la mise en location de son bien au motif que l'origine de son préjudice réside dans les désordres affectant des parties communes d'une part, et dans le manque de diligence du syndic quant à la réalisation de ces travaux, d'autre part.

Le premier juge lui accorde une indemnisation qu'il considère comme « faible » et conteste la décision du juge du fond qui a limité la somme , en refusant « **de tenir compte pour son évaluation de la durée des travaux qu'il a réalisés, mais également des délais de gestion, convocation, mise en concurrence nécessaires à la prise de la décision de réparer les désordres.** »

Pour la troisième chambre civile de la Cour de cassation, les juges du fond ont, à bon droit, écarté les demandes du copropriétaire visant à être indemnisé pour le temps de réalisation de ses propres travaux et de recherche d'un locataire.

La Cour de cassation souligne que même s'il est établi que le syndic a tardé à convoquer des assemblées générales pour faire voter les travaux sollicités par la copropriétaire et à prendre des mesures urgentes pour remédier aux désordres constatés, le syndicat des copropriétaires est

responsable de l'inertie du syndic.

Le syndicat des copropriétaires à l'origine d'un préjudice de jouissance qui se traduit par une perte de revenus locatifs subi par un copropriétaire n'est pas tenu d'indemniser ce copropriétaire pour la durée de réalisation de ses propres travaux et de recherche d'un locataire. (Cass. 3e civ., 26 sept. 2024, n° 2315.424 : JurisData n° 2024017636)

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