

Commentaire rédigé par Me Charles Bohbot

Le syndicat des copropriétaires est-il responsable des désordres affectant les parties communes, révélés au fur et à mesure de l'exécution des travaux par un copropriétaire ?

Sur l'exception d'inexécution

La Cour de cassation retient la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour les désordres affectant les parties communes, même si ceux-ci sont découverts à l'occasion de travaux entrepris par un copropriétaire. Le syndicat est donc tenu d'assumer la réparation des défauts affectant les parties communes, indépendamment des travaux privés.

Dans cette affaire, le syndic a également été reconnu responsable du retard dans la convocation de l'assemblée générale pour voter les travaux nécessaires. En l'espèce, un copropriétaire d'un local commercial avait entrepris des travaux de réhabilitation de grande envergure pour mettre son bien en location. Durant ces travaux, des défauts structurels du plancher et une rupture de canalisation, tous deux relevant des parties communes, ont été découverts.

Malgré les demandes répétées du copropriétaire, l'assemblée générale n'a voté les travaux qu'un an plus tard, entraînant un retard dans la mise en location du local. Le copropriétaire a donc pu obtenir une indemnisation pour le préjudice de jouissance (perte de revenus locatifs), mais non pour les travaux qu'il avait personnellement entrepris.

Cet arrêt confirme le principe selon lequel le syndicat des copropriétaires est responsable des désordres affectant les parties communes, ainsi que du retard dans la réalisation des travaux, avec obligation d'indemniser le copropriétaire pour la perte de loyers (Cass. 3e civ., 7 mars 1990, Loyers et copro. 1990)

Il est intéressant de noter que le lien de causalité est débattu considérant qu'il s'agit initialement de travaux réalisés par le copropriétaire.

Réf. : Cass. 3e civ., 26 septembre 2024 n° 23-15.424