



n° 25 / 2017

... Actu de la semaine ...

UN COPROPRIÉTAIRE EN IMPAYÉ DE CHARGES PEUT-IL VOIR SA RESPONSABILITÉ ENGAGÉE PAR UN AUTRE COPROPRIÉTAIRE ?

Un copropriétaire défaillant peut être condamné à payer des dommages intérêts à un autre copropriétaire en réparation du préjudice que lui a causé son défaut de paiement des charges de copropriété.

Se plaignant de la non-réalisation de travaux pour assurer la conservation d'une copropriété, du fait du défaut de paiement de ses quotes-parts de charges par un copropriétaire, d'autres copropriétaires l'ont assigné en demande de dommages et intérêts pour préjudice subi.

La Cour d'appel a accueilli la demande après avoir constaté :

- d'une part, que le copropriétaire défaillant avait refusé de répondre aux appels de fonds pour l'exécution de travaux urgents et indispensables, contribuant ainsi à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble,
- d'autre part, que la non-réalisation de ces travaux avait provoqué des dégradations de l'appartement des copropriétaires demandeurs, ainsi que l'impossibilité de le relouer.

La Cour de cassation confirme la position de la Cour d'appel.

Il est régulièrement jugé que le copropriétaire défaillant peut, en plus des intérêts moratoires dont il est redevable, être condamné, à l'égard du syndicat des copropriétaires, à des dommages et intérêts pour réparer le préjudice causé par son défaut de paiement des charges de copropriété (*Cass. 3^e civ. 18/2/2014; Cass. 3^e civ. 20/10/2016*).

Mais un copropriétaire peut-il voir sa responsabilité engagée à l'égard d'un autre copropriétaire ?

La Cour de cassation répond par l'affirmative. : si le défaut de paiement des charges à leur échéance constitue un manquement aux obligations d'un copropriétaire de nature à engager sa responsabilité contractuelle à l'égard du syndicat des copropriétaires, les autres copropriétaires peuvent se fonder sur une telle faute pour engager la responsabilité délictuelle du copropriétaire défaillant, et obtenir réparation de leur préjudice personnel.

Source : ARRÊT CASS. III CIV. 7/9/2017 - N° 16-18.777

Réalisé le 22 septembre 2017