



n° 21 / 2018

... Actu de la semaine ...

COPROPRIETE :

TRAVAUX URGENTS ET OBLIGATION DU SYNDIC

La mission du syndic est d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde (*article 18 loi du 10/7/1965*).

Lorsqu'il commet des fautes dans l'exercice de sa gestion à l'égard du syndicat des copropriétaires, la responsabilité du syndic est engagée sur un fondement contractuel, et à l'égard des copropriétaires, avec lesquels il n'est pas lié par un contrat de mandat, sur un fondement délictuel.

Sa responsabilité est encourue en cas de carence dans l'exécution de travaux urgents. En effet, le pouvoir d'initiative du syndic, normalement limité aux travaux d'entretien courant et aux menues réparations, est étendu en cas d'urgence aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou à la garantie de la sécurité des personnes. Il a l'obligation d'agir avant même la convocation de l'assemblée générale, mais il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée. La responsabilité pour manquement à l'obligation de faire procéder à des travaux urgents est régulièrement engagée.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires assigne l'ancien syndic en indemnisation des travaux de réhabilitation des parties communes consécutifs à la survenance d'un incendie volontaire. La cour d'appel rejette la demande, au motif que le syndic avait agi, bien qu'il n'ait pas sécurisé la porte d'entrée de l'immeuble.

L'arrêt est cassé : la cour d'appel aurait dû rechercher si le défaut de remplacement de la porte d'entrée, nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, n'avait pas été de nature à permettre l'incendie. Le syndic a manqué à son obligation de conservation et de garde en s'abstenant pendant au moins 1 an de faire réparer la porte d'entrée de l'immeuble, ce qu'il lui appartenait pourtant de faire en urgence et de sa propre initiative. Dès lors, la demande d'indemnisation du syndicat des copropriétaires était justifiée, malgré les autres démarches effectuées par le syndic.

Le syndic de copropriété, tenu de faire procéder de sa propre initiative, compte tenu de l'urgence, au remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble, doit répondre des conséquences d'un incendie volontaire s'il est la conséquence de l'absence de dispositif de fermeture.

Source :

Cass. 3^e civ. 13-9-2018 n° 17-17.702 F-D

Réalisé le 12 octobre 2018