



n° 151 - 2015

... Actu de la semaine ...

Copropriété : responsabilité du syndicat en cas de défaut d'isolation thermique

Suite à des désordres de moisissures et d'humidité constatés dans un logement au dernier étage d'un immeuble, un copropriétaire demande la condamnation du syndicat des copropriétaires à réaliser des travaux d'isolation thermique et la réparation du préjudice subi.

La Cour de cassation accepte cette demande au motif que les moisissures et l'humidité provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides (*dépourvues d'isolation thermique*) du bâtiment et avaient eu pour conséquence la dégradation des peintures et de la qualité de l'air.

Le syndicat soutenait que sa responsabilité ne pouvait être mise en œuvre que pour des dommages causés par vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes. Or dans ce cas, l'humidité et les moisissures provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides. Il a également fait valoir que les désordres objets de la demande de réparation étaient imputables au copropriétaire car ce dernier n'avait pas entrepris les travaux d'isolation interne qui lui auraient permis de limiter condensation et humidité et qu'ainsi le syndicat bénéficiait d'une cause d'exonération de sa responsabilité.

La cour retient que les désordres avaient pour cause, d'une part, l'étanchéité insuffisante des fenêtres ainsi qu'une ventilation inefficace relevant de la responsabilité du copropriétaire et d'autre part, un défaut d'entretien des parties communes relevant de la responsabilité du syndicat. Elle a donc exactement déduit que les conditions de la responsabilité de ce dernier étaient réunies. Le fait que d'autres copropriétaires aient procédé à des travaux d'isolation intérieure ne peut être opposé au copropriétaire.



Réalisé le 3 avril 2015