ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 21728

Texte de la question

M. Élie Aboud attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les vives inquiétudes des syndicats de copropriétaires en raison de la responsabilité qu'ils encourent au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dans le cas, par exemple, d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction affectant les parties communes de leur immeuble. N'ayant pas d'expertise particulière en la matière, le syndicat sera pourtant condamné en premier. Certes, il pourra, par la suite, engager une action contre le vrai responsable pour se faire dédommager, mais tout de même cela paraît très injuste d'impliquer ainsi les syndicats de copropriétaires, d'autant que cette logique s'applique également si le syndic a commis la faute. Celui-ci demeure responsable des seules fautes qu'il peut commettre lui-même dans l'exercice de ses fonctions. Face à cette situation de fragilité des copropriétaires, il lui demande de bien vouloir lui préciser l'état de sa réflexion à cet égard.

Texte de la réponse

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis reconnaît la personnalité civile au syndicat des copropriétaires. Ce dernier est ainsi responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers à raison d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes conformément au 5e alinéa du même article. Cette responsabilité est la contrepartie des pouvoirs dont il dispose sur les parties communes et les éléments d'équipement collectif tels qu'énoncés au 4e alinéa de l'article 14. Il convient toutefois de préciser, d'une part, que cette responsabilité est limitée aux dommages imputables à une partie commune ou à un élément d'équipement commun de l'immeuble dont le syndicat a la charge ou la garde et, d'autre part, que conformément aux principes généraux en matière de responsabilité civile, le syndicat pourrait y échapper en apportant la preuve, soit de l'absence d'un lien de causalité entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué, soit de l'existence d'un cas de force majeure ou d'une faute de la victime. Enfin, le syndicat conserve toujours la faculté d'exercer une action en garantie ou récursoire à l'encontre de l'auteur réel du préjudice. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé par le Gouvernement de remettre en cause le régime actuel de responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Données clés

Auteur : M. Élie Aboud
Circonscription : Hérault (6e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 21728
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE21728

Question publiée au JO le : 26 mars 2013, page 3200
Réponse publiée au JO le : 16 juillet 2013, page 7549