



JURIDIQUE

Indemnisation du copropriétaire en perte de chance de louer

Lors de travaux de grande ampleur réalisés en 2010 dans son local commercial situé dans une copropriété, une société découvre une rupture de canalisation, partie commune, ainsi que la présence d'un défaut structurel qui affecte le plancher. La copropriété met fin à ces désordres en 2012 suite à l'adoption de résolutions en assemblée générale l'y autorisant. La société copropriétaire conclut un bail commercial sur son local en avril 2013 et assigne le syndicat des copropriétaires en septembre de la même année en indemnisation d'un préjudice de jouissance. Elle invoque en effet le retard qu'elle a subi dans la mise en location de son bien et qui découle directement des désordres affectant les parties communes et du manque de diligences du syndic.

La Cour d'appel ayant limité le montant de la condamnation du syndicat des copropriétaires, la société bailleuse se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation va, comme l'avait fait la cour d'appel, mettre en avant le fait que le syndicat avait engagé sa responsabilité de plein droit sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 du fait de **l'existence de désordres affectant les parties communes apparus au cours des travaux de la copropriétaire**. Elle souligne également le caractère tardif de la convocation par le syndic des assemblées générales amenées à voter les travaux et de la mise en œuvre de mesures urgentes pour faire cesser les désordres constatés. Elle précise que la cour d'appel a, sur ce point, exactement énoncé la **responsabilité du syndicat dans l'inertie du syndic**. Néanmoins, elle constate également que la société bailleuse avait engagé des travaux de grande ampleur afin de transformer une boulangerie avec fournil en un local brut de béton. C'est donc selon elle à bon droit que la cour d'appel avait écarté la demande d'indemnisation de cette copropriétaire pour le temps de réalisation de ses propres travaux et de recherche d'un locataire. Au regard de ces différents éléments, elle considère que le préjudice de la société bailleuse en lien avec la responsabilité du syndicat et le manque de diligences du syndic est constitué par la **perte de chance de louer son local durant 5 mois et trois semaines**. Elle rejette le pourvoi de cette copropriétaire qui sollicitait une indemnisation plus large pour le temps de réalisation de ses propres travaux.

➤ [Cass, civ 3^{ème}, 26 septembre 2024, n°23-15.424, Inédit](#)