

FICHE D'APPRENTISSAGE PAR PROBLÈME

Cas : Blocage syndical et recherche de fuite, Secteur Métro Guy Moquet, Paris 17e

CONTEXTE : PROJET "APPARTEMENT TRACEUR"

Cette fiche d'apprentissage par problème s'inscrit dans le projet "Appartement Traceur" porté par EVAL (eval.fr), centre de ressources francophone en Suivi, Évaluation et Apprentissage.

Le projet **Appartement Traceur** documente un cas réel de blocage institutionnel dans la rénovation énergétique d'un logement parisien. Il combine plusieurs dimensions :

- **Méthodologique** : Application du protocole Traceur-Delphi-Fayol à un cas concret de dysfonctionnement en copropriété
- **Pédagogique** : Production de supports de formation initiale et continue (Problem-Based Learning)
- **Recherche** : Analyse des mécanismes de blocage dans la gouvernance des copropriétés face aux enjeux de transition énergétique

Documentation publique : Un journal de bord détaillé du projet est accessible sur eval.fr/ressources/par-secteur/climat/renovation-energetique/journal-de-bord-dune-renovation-energetique

Le projet a été soumis à **AdaptaVille** dans le cadre de l'appel à projets sur l'adaptation des territoires au changement climatique.

Le cas analysé ici constitue l'un des volets du projet : le blocage d'une recherche de fuite nécessaire pour traiter une pathologie du bâti préalablement à des travaux de rénovation énergétique. Cette situation illustre concrètement comment des dysfonctionnements de gouvernance peuvent entraver la transition énergétique du parc résidentiel privé.

Approche pédagogique : La fiche utilise la méthode PBL (Problem-Based Learning) pour permettre aux apprenants de développer leurs capacités d'analyse juridique, technique et stratégique à partir d'un cas réel entièrement documenté.

1. PRÉSENTATION DU CAS

Type de problème : Gouvernance de copropriété / Gestion de sinistre / Responsabilité collective / Blocage projet rénovation énergétique

Contexte structurel de l'immeuble : L'immeuble, de type R+5 avec sous-sol, souffre d'une fragilité structurelle critique localisée au niveau du plancher haut de ses caves. Face à ce risque, des étais de maintien ont dû être installés en sous-sol en juin 2024 (AG du 24 juin 2024) pour

sécuriser provisoirement le bâtiment. Des audits techniques menés par des bureaux d'études spécialisés ont confirmé l'urgence de réaliser des travaux de confortement.

Situation initiale : Un copropriétaire découvre des infiltrations d'eau dans son appartement du 3ème étage, le long du mur pignon côté rue, dans un immeuble déjà fragilisé structurellement. Le sinistre est déclaré à son assurance MAIF le 13 décembre 2025 (réf. M251193540A).

L'appartement était en attente pour démarrer des travaux de rénovation énergétique performante, désormais bloqués par la découverte de l'infiltration sur un mur porteur en maçonnerie de pierre (40 cm d'épaisseur).

Point de blocage : Le 22 décembre 2025, le conseil syndical formule plusieurs emails d'injonction pour faire annuler une recherche de fuite professionnelle pourtant mandatée par le syndic suite à l'avis de l'architecte de l'immeuble.

Résultat : Face à la pression du conseil syndical, la recherche de fuite n'est pas réalisée. L'expert MAIF mandaté le 20 janvier 2026 conclut qu'il est "impossible de déterminer l'origine par manque d'accès au mur pignon et toiture de l'immeuble". Mise en demeure MAIF le 25 février 2026. Les travaux de rénovation énergétique restent suspendus tant que l'origine de l'infiltration n'est pas identifiée et traitée. L'infiltration active sur un mur porteur d'un immeuble déjà sous états aggrave le risque structurel.

2. DONNÉES FACTUELLES DISPONIBLES

2.1 Chronologie documentée

Date	Événement	Acteur	Document
13/12/2025	Déclaration sinistre MAIF	Copropriétaire	Réf. M251193540A
17/12/2025	Sollicitation architecte par syndic	Le syndic	Email assistante copropriété
19/12/2025	Devis entreprise spécialisée reçu	Le syndic	Devis recherche fuite
22/12/2025	Blocage CS (1er email, 17h07)	CS (présidente)	"Le CS ne valide pas le devis"
22/12/2025	Réponse syndic (position correcte, 17h43)	Le syndic	"Il appartient au syndic de mandater"
22/12/2025	Blocage CS (2e email, 19h39)	CS (présidente)	"Ne signer en aucun cas l'ordre de mission"
20/01/2026	Expertise MAIF simple	Expert MAIF	Rapport négatif
22/01/2026	Mise en demeure Article 18	MAIF	Courrier formel
25/02/2026	Mise en demeure renforcée	MAIF	Menace judiciaire

2.2 Positions des acteurs

Architecte de l'immeuble :

"Les infiltrations pourraient provenir de la tête du mur pignon au niveau du brisis (R+4), ou d'infiltrations provenant directement au travers des maçonneries du mur pignon. Un passage de cordiste permettrait d'auditer ces zones."

Assistante de copropriété (22/12 à 17h43) :

"Il appartient au syndic de mandater une société afin de procéder à une recherche de fuite, dont l'origine n'est à ce stade pas encore déterminée et que la façade est également dégradée."

Présidente du conseil syndical (22/12 à 17h07) :

"Pourquoi tentez vous de faire intervenir la copropriété et faire supporter financièrement cette recherche de fuite à tous alors que les dégâts sont exclusivement privatifs et qu'il vous revient personnellement et exclusivement de diligenter cette recherche de fuite ?"

Présidente du conseil syndical (2e intervention, 22/12 à 19h39) :

"Je ne pense pas qu'à chaque fuite le syndic mandate une entreprise pour en rechercher l'origine. Encore une fois c'est à Monsieur le copropriétaire et son assurance de faire procéder à cette recherche en l'absence de dégâts dans les communs."

2.3 Données techniques objectives

Caractéristiques de l'immeuble :

- Type : R+5 avec sous-sol
- Murs : Maçonnerie de pierre (épaisseur environ 40 cm)
- Fragilité structurelle critique : Plancher haut des caves
- Mesure conservatoire : Étaisements en sous-sol posés suite à décision de l'Assemblée Générale du 24 juin 2024
- Audits réalisés : Bureaux d'études spécialisés (ingénierie structure et architecte) ont confirmé l'urgence de travaux de confortement
- État de fait : L'immeuble nécessite des travaux structurels pendant qu'une infiltration active affecte un mur porteur

Déclaration immeuble AIAC (09/12/2025) :

- Origine : "Infiltration à l'angle du mur pignon/façade rue"
- Localisation : "Dégâts dans l'appartement sur le mur du copropriétaire (3ème étage, angle rue)"
- Dégâts : "Mur porteur gorgé d'eau façade"

Mesures hygrométriques continues (Govee, 28/12/2025 → 18/03/2026) :

- Appartement inoccupé depuis le 10/11/2025
- Pic d'humidité corrélé à la tempête Gorette (8/01/2026) : passage de 58% à 78%
- Moyenne post-tempête : 60-67% malgré aérations régulières
- Remontée systématique après chaque aération

Rapport expert MAIF (20/01/2026) :

"Après investigations, nous constatons que les supports sinistrés dans le salon sont humides. Toutefois, il nous est impossible à ce jour d'en déterminer l'origine par manque d'accès au niveau du mur pignon et de la toiture de l'immeuble [...]. Nous préconisons d'effectuer une recherche de fuite non destructive au niveau mur pignon et de la toiture de l'immeuble."

Photos toit (20/01/2026) : Dégradation visible de l'angle mur pignon au niveau 3ème étage, souches de cheminée en mauvais état.

3. QUESTIONS D'APPRENTISSAGE

Niveau 1 : Compréhension des faits

1. Quels sont les trois acteurs principaux en présence et quel est leur rôle légal ?
2. Reconstituez la chronologie décisionnelle du 22 décembre 2025. Qui a pris quelle décision et dans quel ordre ?
3. Quelle est la différence entre la position du syndic (17h43) et celle du conseil syndical (17h07 et 19h39) le 22/12 ? Qui a raison juridiquement ?

Niveau 2 : Analyse juridique

4. L'Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 impose-t-il au syndic d'agir en urgence ? Sur quels critères ?
5. Le conseil syndical peut-il légalement donner une "injonction" au syndic d'annuler une intervention déjà mandatée ?
6. La distinction "dégâts privés" / "origine commune" est-elle juridiquement pertinente pour déterminer qui mandate la recherche ?
7. Qui supporte le coût de la recherche de fuite si l'origine est commune ? Si elle est privative ?

Niveau 3 : Analyse technique

8. Les données hygrométriques démontrent-elles une infiltration active ou résiduelle ?
9. La corrélation avec la tempête Gorette (8/01/2026) apporte-t-elle une information diagnostique ?

10. Pourquoi l'expert MAIF ne peut-il pas conclure sans accès au mur pignon et à la toiture ?
11. L'architecte propose "un passage de cordiste". Est-ce une recherche destructive ou non destructive ?
12. Quel est le lien entre la présence d'étais en sous-sol (AG 24/06/2024) et l'urgence à traiter une infiltration sur mur porteur ?
13. L'infiltration active sur un mur porteur de 40 cm d'épaisseur déjà fragilisé constitue-t-elle un risque structurel aggravé ?

Niveau 4 : Analyse des comportements

14. Identifiez les arguments du conseil syndical. Lesquels relèvent du droit, lesquels relèvent d'une interprétation contestable ?
15. Le syndic a maintenu sa position correcte le 22/12 à 17h43. Qu'est-ce qui a empêché la réalisation de la recherche de fuite malgré cette position ?
16. Le copropriétaire a-t-il respecté son devoir de mitigation (limitation du dommage) ?

Niveau 5 : Enjeux systémiques

17. Ce blocage relève-t-il d'une incompétence technique ou d'une stratégie délibérée ?
 18. Quelles sont les conséquences patrimoniales pour l'immeuble d'un retard de 3 mois sur une infiltration active touchant un mur porteur déjà fragilisé ?
 19. Comment ce type de blocage peut-il être anticipé ou prévenu dans la gouvernance d'une copropriété ?
 20. Quel est l'impact du blocage de la recherche de fuite sur le projet de rénovation énergétique du copropriétaire ?
 21. Le copropriétaire peut-il engager des travaux de rénovation énergétique performante sans avoir traité l'infiltration ? Quels risques ?
 22. Comment articuler les obligations de rénovation énergétique (loi Climat et Résilience) avec la nécessité de traiter les pathologies du bâti ?
-

4. OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de l'analyse de ce cas, l'apprenant doit être capable de :

Objectifs juridiques

- Distinguer les prérogatives du syndic, du conseil syndical et de l'assemblée générale
- Appliquer l'Article 18 de la loi de 1965 à une situation d'urgence
- Identifier une situation de blocage illégal dans la gouvernance d'une copropriété
- Comprendre le régime de responsabilité en matière de parties communes et privatives

Objectifs techniques

- Lire un rapport d'expertise en dégât des eaux
- Interpréter des données hygrométriques continues
- Distinguer recherche destructive et non destructive
- Corréler événements météorologiques et pathologie du bâti

Objectifs stratégiques

- Identifier les mécanismes de gaslighting institutionnel
- Constituer un dossier de preuves chronologiques
- Anticiper les étapes d'une procédure judiciaire
- Formuler une mise en demeure efficace
- Comprendre l'articulation entre traitement des pathologies et projet de rénovation énergétique

Objectifs éthiques

- Distinguer intérêt collectif et stratégie d'évitement
 - Comprendre les conséquences humaines d'un blocage administratif
 - Identifier les situations où le devoir de conseil du syndic est engagé
-

5. PISTES D'ANALYSE ET RESSOURCES

5.1 Cadre juridique applicable

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, Article 18 : "Le syndic est responsable de sa gestion envers le syndicat. Il est chargé [...] de pourvoir à la conservation de l'immeuble ; en outre, en cas d'urgence, il lui appartient de faire exécuter tous travaux urgents nécessaires à sa sauvegarde."

Loi ELAN (2018) : Renforcement des obligations d'entretien et sanctions en cas de carence.

Loi Habitat Dégradé (2024) : Dispositif de lutte contre l'insalubrité et la non-décence.

Cass. Civ. 3ème, 26 septembre 2024 : Jurisprudence récente sur la responsabilité du syndic.

5.2 Grille d'analyse des comportements

Indices de blocage systémique :

- Inversion de la charge de la preuve ("c'est à vous de prouver que c'est commun")
- Déni de l'expertise contradictoire (architecte ignoré)
- Rétractation du syndic sous pression du CS

- Absence de convocation d'AG malgré l'urgence
- Multiplication des interlocuteurs (5 emails en série)

Stratégie documentaire du copropriétaire :

- Installation hygromètre autonome (preuve continue)
- Conservation de tous les échanges écrits
- Sollicitation architecte via syndic (traçabilité)
- Corrélation événements météo / mesures
- Photos horodatées

5.3 Dimensions du problème

Dimension technique : Diagnostic d'infiltration sur mur pignon/toiture, nécessité d'accès aux parties communes. Immeuble R+5 en maçonnerie de pierre (40 cm) déjà fragilisé (étais en sous-sol depuis AG 24/06/2024).

Dimension juridique : Conflit sur l'interprétation de l'Article 18, tentative de transfert de responsabilité vers le privé.

Dimension assurantielle : Assurance MRH copropriétaire vs assurance immeuble, question de la prise en charge.

Dimension patrimoniale et structurelle : Risque de dégradation structurelle aggravée (36% d'humidité mur porteur déjà étayé), dépréciation valeur bien, risque d'inhabitabilité définitive si non-traitement.

Dimension transition énergétique : Blocage du projet de rénovation énergétique performante tant que l'infiltration n'est pas traitée. Impossibilité d'isoler un mur porteur humide. Contradiction entre obligations réglementaires (DPE, interdiction location passoires thermiques) et inertie syndic sur traitement pathologies.

Dimension humaine : Inhabitabilité, préjudice moral, épuisement du copropriétaire face à l'inertie.

6. PRODUCTION ATTENDUE

Les apprenants doivent produire :

1. **Une analyse juridique structurée (2-3 pages) :**
 - Qualification des faits
 - Application du droit
 - Identification des manquements
 - Préconisations

2. Un **timeline décisionnel** (visuel) :

- Qui décide quoi, quand ?
- Points de blocage identifiés
- Alternatives non explorées

3. Un **protocole de sortie de crise** :

- Actions immédiates (J+1)
- Actions à court terme (1 mois)
- Procédure judiciaire si maintien blocage

4. **Réflexion éthique** (1 page) :

- Ce blocage était-il évitable ?
 - Quels biais cognitifs sont à l'œuvre ?
 - Comment protéger les copropriétaires vulnérables ?
-

7. POUR ALLER PLUS LOIN

Lectures complémentaires :

- CALAIS-AULOY (J.), *Droit de la copropriété*, Dalloz, 2024
- Guides ARC (Association des Responsables de Copropriété)
- Jurisprudence récente Cour de Cassation 3ème chambre civile

Cas comparables :

- Refus de travaux urgents en AG
- Conflits syndic/conseil syndical sur périmètre décisionnel
- Procédures d'urgence devant le TJ (référé-conservation, référé-provision)

Outils méthodologiques :

- Grille d'analyse "Traceur-Delphi-Fayol" (EVAL.fr)
 - Protocole de documentation probatoire
 - Matrice de responsabilité RACI en copropriété
-

8. NOTES PÉDAGOGIQUES

Durée estimée : 4-6 heures (analyse individuelle + mise en commun)

Public cible :

- Formation initiale : étudiants M1/M2 Droit immobilier, École du Notariat
- Formation continue : syndics, gestionnaires de copropriété, médiateurs
- Grand public : copropriétaires, associations de défense des locataires

Variantes pédagogiques possibles :

- Simulation de négociation (rôles syndic/CS/copropriétaire/assureur)
- Rédaction d'une assignation en référé
- Médiation fictive entre les parties
- Audit de gouvernance post-crise

Valeur ajoutée du cas réel :

- Documentation complète et authentique
- Complexité des interactions humaines
- Absence de "bonne réponse unique"
- Dimension émotionnelle et éthique

Document préparé dans le cadre du projet "Appartement Traceur" - EVAL.fr
Cas réel anonymisé - Secteur Métro Guy Moquet, Paris 17e - Mars 2026
Licence : CC BY-NC-SA 4.0 (usage pédagogique et recherche)