



DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 7 nov. 2024, n° 23-14464, FS-B, bjda.fr 2024, n° 96, note N. Bargue

Le préjudice indemnisable du syndicat des copropriétaires

Cass. 3^e civ., 7 nov. 2024, n° 23-14464, FS-B

Travaux de ravalement de façades et étanchéité terrasses et balcons – Travaux commandés par le syndicat des copropriétaires – Préjudices matériels et immatériels subis par le syndicat et les copropriétaires – Action irrecevable du syndicat pour les préjudices subis par les copropriétaires – L. 10 juill. 1965 art. 15, al. 1^{er} et 2 – Qualité pour agir du syndicat – Nécessité d'un préjudice identique pour l'ensemble des copropriétaires (non) – Cassation

En application de l'article 15, alinéas 1er et 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots (3^e Civ., 23 juin 2004, pourvoi n° 03-10.475, Bull. 2004, III, n° 128).

Il n'est pas nécessaire, en ce cas, que le préjudice, qu'il soit matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.

Par un arrêt en date du 7 novembre 2024, la troisième chambre civile vient préciser les conditions de recevabilité d'une action en indemnisation d'un syndicat de copropriétaires, dans un sens favorable à ce dernier.

En l'occurrence, le syndicat de copropriétaires avait confié à une entreprise des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité de terrasses et balcons, sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte. Par la suite, des désordres sont intervenus, et le syndicat a assigné l'architecte, l'entrepreneur et leurs assureurs en réparation de son préjudice, outre ceux, matériels et de jouissance, de copropriétaires.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, saisie du litige, a déclaré irrecevable l'action du syndicat au titre des préjudices subis par les copropriétaires. Elle a considéré, en effet, qu'une telle action n'était recevable qu'à condition que les préjudices présentent un caractère collectif et soient supportés de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux. Or, en l'espèce, seuls quatre copropriétaires étaient concernés par les désordres, et ceux-ci n'étaient pas d'une étendue identique.

Le pourvoi formé contre cette décision posait donc à la Cour de cassation la question de savoir si tous les copropriétaires, ou du moins la plupart d'entre eux, doivent être touchés à l'identique par le dommage pour que le syndicat des copropriétaires puisse agir en réparation contre l'entrepreneur soumis à garantie.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, au visa de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Au motif de cette décision, elle rappelle que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un

ou plusieurs lots. Elle ajoute qu'il n'est pas nécessaire que le préjudice, matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires. Dès lors, la cour d'appel aurait dû déclarer l'action recevable, même exercée en réparation des préjudices subis à des titres divers par quatre copropriétaires seulement.

Ainsi, la troisième chambre civile reconnaît la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires contre les entrepreneurs et leurs assureurs, en toute logique au regard de l'évolution jurisprudentielle (I). Cette action revêt, dès lors, une assez large portée (II).

I) La recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires

La Cour de cassation, pour censurer la décision d'irrecevabilité de l'action du syndicat, reprend des principes déjà connus. Le visa désigne les deux premiers alinéas de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le premier alinéa du texte reconnaît au syndicat la qualité pour agir en justice, « notamment (...) en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ». Le second alinéa ajoute que « tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot ».

Ainsi, en cas de dommage relevant de la responsabilité ou de la garantie d'un entrepreneur, l'articulation entre les actions du syndicat et des copropriétaires eux-mêmes est la suivante. Le copropriétaire peut agir en réparation du dommage relevant de sa partie privative de l'immeuble. Quant au syndicat, il peut agir lorsque le dommage touche les parties communes, mais aussi, plus largement, affecte tout droit afférent à l'immeuble. La Cour de cassation, interprétant ces dispositions, a reconnu de longue date au syndicat¹ la possibilité d'agir contre l'entrepreneur à raison d'un dommage affectant un ou plusieurs lots privatifs, mais dont l'origine est située sur les parties communes². Tel est le cas en l'espèce, puisque des travaux de ravalement de façade avaient donné lieu à des désordres affectant les terrasses et, par infiltration, certaines pièces à vivre privatives.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait, dans l'arrêt attaqué³, interprété ainsi cette exigence : soit le dommage affecte de manière indivisible les parties communes et les parties privatives, soit les vices sont généralisés à l'ensemble de l'immeuble, ce qui ne semble guère différent du cas précédent, soit enfin un même préjudice affecte la collectivité des copropriétaires. C'est cette dernière situation qui était ici discutée, car les désordres touchaient plus particulièrement les lots de quatre copropriétaires, rendus non conformes à leur destination par des infiltrations consécutives aux travaux de ravalement. Les autres désordres liés aux travaux ne consistaient pas en de telles infiltrations. Le préjudice n'était donc pas jugé collectif, car il n'affectait pas à proprement parler la collectivité des copropriétaires.

Depuis un arrêt du 23 juin 2004⁴, cité par la troisième chambre civile dans les motifs de la décision commentée, il suffit pourtant au syndicat des copropriétaires de démontrer que le dommage prend source dans les parties communes et qu'il affecte les parties privatives d'un ou

¹ Cass. 3^e civ., 16 mars 1988, n° 86-17.127.

² À l'inverse, les copropriétaires peuvent séparément agir contre le constructeur en présence d'un dommage né sur les parties communes, à condition de justifier d'un préjudice personnel qui en découle : Cass. 3^e civ., 30 juin 1993, n° 91-18.696.

³ CA Aix-en-Provence, 26 janvier 2023, n° 19/14538.

⁴ Cass. 3^e civ., 23 juin 2004, n° 03-10.475, *RDI* 2004, p. 453, note Ph. Malinvaud ; *Constr. urb.* nov. 2004, comm. n° 209, obs. D. Sizaire.

plusieurs lots. Cette décision a marqué une rupture avec les solutions précédentes, qui se fondaient sur la notion de préjudice collectif. La Cour de cassation exigeait en effet, dans le passé, que les copropriétaires soient affectés de la même manière par le préjudice⁵. C'est cette solution ancienne qu'appliquait ici la cour d'appel, pour parvenir à l'irrecevabilité de la demande du syndicat, faute pour l'ensemble des copropriétaires de subir des infiltrations. Un tel raisonnement était évidemment voué à la censure. Si, comme le répète la Cour de cassation depuis une vingtaine d'années, il suffit qu'une partie privative d'un seul lot soit affecté par le dommage, alors la cour d'appel ne saurait exiger un dommage semblable pour tous les copropriétaires.

La solution de l'arrêt du 7 novembre 2024 ne comporte donc pas de véritable innovation, et s'inscrit au contraire dans un courant jurisprudentiel déjà établi⁶. Elle n'en livre pas moins une vision extensive de l'action du syndicat des copropriétaires.

II) La portée de l'action du syndicat des copropriétaires

La solution de la troisième chambre civile est justifiée par la généralité du texte interprété. L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, qui évoque « la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble », est suffisamment compréhensif pour que le principe posé par la Cour de cassation n'y contrevienne pas.

La décision présente aussi le mérite d'une certaine simplicité. L'argumentation de la cour d'appel faisait naître de multiples difficultés de délimitation de l'action du syndicat. Cette action était recevable à condition que le dommage affecte de la même manière l'ensemble des copropriétaires ou au moins une grande partie d'entre eux. Mais comment apprécier l'identité de dommage ? Au regard de sa nature, de son étendue ou de son intensité ? À partir de quelle proportion de copropriétaires pourrait-on considérer qu'une grande partie d'entre eux est concernée ? La troisième chambre civile coupe court à ces interrogations en posant le critère unique et assez facile à vérifier du dommage touchant au moins un lot privatif et trouvant son origine dans une partie commune.

Mais en élargissant la perspective, on peut se montrer réservé face à la prolifération des actions en la matière. On notera que la question de recevabilité soumise à la Cour de cassation portait uniquement sur l'action en réparation du syndicat des copropriétaires à raison des dommages subis par certains copropriétaires sur les parties privatives. Cette action s'ajoute à celle du syndicat à raison des travaux de reprise effectués sur les parties communes, que la cour d'appel avait examinée. Par ailleurs, l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 admet expressément un cumul d'actions entre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires concernés, s'agissant des dommages subis sur les parties privatives. Ainsi, l'entrepreneur et son assureur sont susceptibles de faire face, dans ce type de cas, à trois actions différentes, dont on peut se demander si elles ne conduiront pas parfois à la double indemnisation de certains préjudices⁷.

⁵ Cass. 3^e civ., 27 janvier 1988, n° 86-13.078 : « s'agissant de dommages personnels diversement éprouvés par les occupants de chacun des appartements sinistrés, le syndicat était sans qualité pour en solliciter réparation » ; Cass. 3^e civ., 27 septembre 2000, n° 98-22.243.

⁶ Cass. 3^e civ., 5 décembre 2007, n° 06-19.323, *Constr. urb.* janv. 2008, comm. n° 7, obs. M.-L. Pagès-de Varenne.

⁷ Dans certains cas, le copropriétaire s'abstient d'agir, auquel cas l'action du syndicat est tout de même recevable. L'un des intérêts de l'action reconnue au syndicat est précisément de pallier la négligence d'un copropriétaire dans l'exercice de ses droits contre le constructeur : Ph. Malinvaud, note sous Cass. 3^e civ., 23 juin 2004, n° 03-10.475, *RDI* 2004, p. 453.

En l'espèce, l'action du syndicat, même recevable, pourrait ne toucher sa cible que partiellement. La réception de l'immeuble n'avait jamais été faite, si bien que la garantie décennale ne pouvait être mise en œuvre. L'action menée contre l'entrepreneur, l'architecte et leurs assureurs reposait sur la responsabilité civile à raison de dommages antérieurs à la réception, garantie par une assurance facultative. Or, l'assureur de l'entrepreneur se prévalait d'exclusions de garantie auxquelles la cour d'appel avait donné effet.

Mais le principe posé par la Cour de cassation pourrait produire plus d'effets encore dans le cadre de la garantie décennale. L'assurance obligatoire de responsabilité civile fournie dans ce cas est assujettie à des clauses types qui prévoient une garantie *a minima*, sans grande possibilité d'exclusions de garantie⁸.

La décision, certes logique au regard de l'évolution jurisprudentielle, n'en invite pas moins à accorder une importance particulière à la rédaction des exclusions de garantie dans les assurances de construction, les enjeux se trouvant renforcés par la recevabilité élargie de l'action du syndicat des copropriétaires.

Nicolas Bargue,

Maître de conférences à l'École de droit de la Sorbonne (Paris 1)

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 janvier 2023), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] (le syndicat des copropriétaires) a confié à la société Nice côté peinture, assurée par la société Areas dommages, des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité de terrasses et balcons, sous la maîtrise d'œuvre de M. [W], architecte assuré auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF).
2. Se plaignant de divers désordres, le syndicat des copropriétaires a, après expertise, assigné M. [W], la MAF, la société Nice côté peinture et la société Areas dommages, en réparation de ses préjudices, outre ceux, matériels et de jouissance, de copropriétaires.

Examen des moyens

Sur les moyens du pourvoi principal et sur les quatre premiers moyens du pourvoi incident de la société Nice côté peinture

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le cinquième moyen du pourvoi incident de la société Nice côté peinture

Enoncé du moyen

4. La société Nice côté peinture fait grief à l'arrêt d'infirmer le jugement en ce qu'il a dit que, dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité et de rejeter sa demande tendant à voir condamner M. [W] et la MAF à la relever et garantir des condamnations prononcées à son encontre, alors « que l'obligation contractée solidairement envers le créancier se divise de plein droit entre les débiteurs qui n'en sont tenus entre eux que chacun pour sa part et portion ; qu'en l'espèce, la société NCP condamnée in solidum, demandait à la cour d'appel de condamner M. [W] et son assureur la MAF à la relever et garantir des condamnations prononcées à son encontre ; qu'en énonçant que compte tenu du partage de responsabilité à savoir 40 % pour M. [W] et 60 % pour la SARL NCP, les demandes de relevé et garantie entre coresponsables ne pourraient prospérer, la cour d'appel a violé l'article 1213 du code civil dans sa

⁸ Art. L. 243-8 du code des assurances, qui renvoie à l'article L. 310-7 du même code, lequel renvoie lui-même à un décret en Conseil d'État.

rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et les principes régissant l'obligation in solidum.
»

Réponse de la Cour

5. Sous le couvert d'un grief de violation de la loi, le moyen critique, en réalité, une omission de statuer qui, pouvant être réparée par application des dispositions de l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas lieu à ouverture à cassation.

6. Le moyen est donc irrecevable.

Mais sur le moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires

Énoncé du moyen

7. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes formées au titre des préjudices matériel et de jouissance subis par les copropriétaires, alors « que le syndicat des copropriétaires est recevable à agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots et qu'en ce cas, il n'est pas nécessaire que le préjudice soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires ; qu'en considérant, au contraire, que l'action du syndicat des copropriétaires suppose que le préjudice matériel et de jouissance présente un caractère collectif et soit supporté de manière identique par tous les copropriétaires ou les lots ou une grande partie d'entre eux et que, dans le cas présent, seuls quatre copropriétaires étaient affectés par les désordres d'infiltrations et que la nature et l'étendue du préjudice de jouissance n'étaient pas identique au regard de l'importance respective du préjudice subi et qu'il ne pouvait être retenu un préjudice de jouissance collectif qui affecterait indifféremment et de la même manière tous les copropriétaires en ce que les désordres concerneraient une résidence de grand standing, quand l'action du syndicat des copropriétaires [Adresse 7] au titre du préjudice matériel et de jouissance des copropriétaires n'était pas subordonnée au fait que le préjudice soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

»

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

8. M. [W] et la MAF contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent que le grief est contraire à la position du syndicat des copropriétaires devant la cour d'appel.

9. Cependant, le syndicat des copropriétaires ayant soutenu, dans ses conclusions d'appel, qu'il avait qualité pour agir, tant à titre personnel qu'au nom de chaque copropriétaire dès lors que les préjudices individuels subis par ceux-ci trouvaient leur origine dans les parties communes de l'immeuble, le moyen n'est pas contraire à sa position en appel.

10. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 15, alinéas 1er et 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

11. En application de ce texte, un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots (3e Civ., 23 juin 2004, pourvoi n° 03-10.475, Bull. 2004, III, n° 128).

12. Il n'est pas nécessaire, en ce cas, que le préjudice, qu'il soit matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.

13. Pour déclarer irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires en réparation des préjudices matériel et de jouissance subis par quatre copropriétaires, l'arrêt énonce qu'une telle action n'est recevable que si les préjudices présentent un caractère collectif et sont supportés de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux, et retient qu'en l'espèce seuls quatre copropriétaires sont affectés par les désordres d'infiltrations et que la nature et l'étendue du préjudice subi par chacun d'entre eux n'est pas identique.

14. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

15. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la société Areas dommages, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour :
REJETTE le pourvoi principal et le pourvoi incident de la société Nice côté peinture ;
CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable la demande formée par le syndicat des copropriétaires [Adresse 7] au titre des préjudices matériel et de jouissance subis par les copropriétaires, l'arrêt rendu le 26 janvier 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.