



**AVIS DE Mme MOREL-COUJARD,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 279 du 22 mai 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-19.544

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry du 6 juin 2023

**Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 18]
C/
M. [T] [E]**

Avis de cassation

Il est renvoyé au rapport pour le détail des faits et de la procédure, on précisera simplement que le litige a pour cadre plusieurs immeubles situés dans une station de ski, gérés sous le régime des résidences de tourisme, dans lesquels sont invoqués des désordres affectant les parties communes (présence de glace et de neige affectant les escaliers d'évacuation).

L'enjeu tient à la reconnaissance de la qualité à agir des syndicats des copropriétaires de sept de ces immeubles, dans le cadre d'une action en référé sollicitant une expertise judiciaire en vue de rechercher la responsabilité des constructeurs et assureurs.

Parallèlement à l'action intentée par les syndicats des copropriétaires, la société gestionnaire des immeubles, Pierre et Vacances Résidence and Resort, a engagé devant le tribunal judiciaire de Paris une action en responsabilité contre les constructeurs et assureurs en raison des mêmes désordres. Procédure à laquelle les syndicats des copropriétaires ne sont pas parties.

Pour cette raison, par une décision du 30 août 2022, le juge des référés du tribunal judiciaire de Thonon a déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires en vue de voir ordonner une expertise¹.

Sur appel des syndicats des copropriétaires, l'arrêt attaqué, après avoir rappelé que les appelants invoquaient l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 et le droit du syndicat des copropriétaires d'agir sur le fondement de la garantie décennale pour les désordres affectant les parties communes, relève que doit être prise en compte la législation dérogatoire s'appliquant lorsque les immeubles en cause sont des résidences de tourisme au sens de l'article D. 31-2 du code du tourisme.

Constatant que l'ensemble des copropriétaires avait consenti des baux commerciaux à la société gestionnaire, et que ces baux contenaient une clause de subrogation concernant la mise en jeu contre les vendeurs et entreprises de toutes garanties de vente et de construction, l'arrêt attaqué en a déduit que les syndicats des copropriétaires ne disposaient pas de la qualité à agir en justice contre les entreprises chargées des travaux.

Le mémoire ampliatif articule un unique moyen en trois branches, dont les deux dernières me semblent les plus pertinentes.

Le mémoire invoque votre jurisprudence, aux termes de laquelle, lorsque l'action est dirigée contre un tiers à la copropriété, notamment les constructeurs de l'immeuble, pour la réparation des désordres affectant les parties communes, l'action du copropriétaire seul demeure subordonnée à l'invocation d'un préjudice personnel et distinct de celui supporté par la collectivité².

Par un arrêt 3^e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-23.974, votre chambre a en outre jugé qu'un copropriétaire n'a pas qualité à agir en paiement du coût de travaux de remise en état des parties communes.

Seul le syndicat des copropriétaires administre et entretient les parties communes, selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, et peut donc réclamer indemnisation du coût des travaux qui s'effectueront sous sa seule responsabilité.

Enfin, l'arrêt de votre chambre cité par le mémoire du 8 juin 2023, n° 21-15.692, abondamment commenté, a confirmé ces solutions dans une espèce où les locaux en cause étaient exploités dans le cadre d'une résidence service.

¹ « Le procès au fond engagé par les sociétés du groupe Pierre et Vacances devant le tribunal judiciaire de Paris en janvier 2015 d'une action responsabilité contre les différents constructeurs et leurs assureurs du fait des désordres affectant les ouvrages ne faisait pas obstacle au droit des syndicats de copropriétaires de solliciter une mesure d'expertise dès lors qu'ils n'étaient pas parties dans la procédure au fond, mais la société PV Résidences et Resorts avait reçu du pouvoir réglementaire la mission de gérer et d'exploiter les différentes résidences objet de la présente procédure ce qui se traduisait dans les baux commerciaux conclus avec chaque copropriétaire ».

² 3^e Civ.; 22 septembre 2004, n° 03-12.066 et 27 mars 2013, n° 12-12.121.

La doctrine³ y a vu un arrêt de principe, observant que cette décision avait visé non plus l'article 31 du nouveau code de procédure civile, sur l'intérêt à agir, mais la combinaison des articles 14 et 15 de la loi du 10 juillet 1965. Certains auteurs ont déduit de ce fondement nouveau qu'était ainsi consacrée l'existence d'une action attitrée du syndicat des copropriétaires pour agir en réparation contre des tiers responsables de désordres causés dans les parties communes.

Le mémoire observe, à juste titre selon moi, que la société gestionnaire ne peut, par l'effet des clauses subrogatoires, se voir conférer une qualité pour agir plus étendue que celle de chaque propriétaire individuellement.

La doctrine avait souligné le risque inhérent aux résidences services : réduire le syndicat de copropriétaires à une sorte d' « ectoplasme ». Elle avait appelé l'attention des praticiens qui « *dans l'hypothèse de désordres constructifs, devront prendre garde à laisser agir le syndicat des copropriétaires* ».

L'arrêt me semble en conséquence heurter de front votre jurisprudence en faisant jouer la réglementation spéciale propre aux résidences services comme une norme supérieure au statut de la copropriété.

Je conclus à la violation de la loi, en l'occurrence des articles 14 et 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Avis de cassation.

³ Agnès Lebatteux, Loyers et copropriété 6 juillet 2023, comm.121; M.L Pagès de Varenne Construction et Urbanisme septembre 2023, comm.102; Administrer août-septembre 2023, Nicolas Boullez qui commente ainsi: « *il s'agit d'une action réservée au seul syndicat de copropriétaires* ».