



RAPPORT DE Mme SCHMITT, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE

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]**

1 - Rappel des faits et de la procédure

Plusieurs immeubles destinés à être exploités comme résidence de tourisme ont été construits, en deux tranches, dans la commune de [Localité 27], par les sociétés Avoriaz Résidences MGM Loisirs II, Avoriaz Résidences MGM Loisirs I, Avoriaz Pierre & Vacances Loisirs et Maeva Loisirs en qualité de maîtres d'ouvrage, sous la garantie de la société Generali, assureur dommages-ouvrage vendus en l'état futur d'achèvement et soumis au statut de la copropriété, la déclaration d'ouverture de chantier étant datée du 26 avril 2010.

La première tranche a été réceptionnée le 16 décembre 2011; la seconde l'a été le 11 décembre 2012.

Les immeubles sont gérés comme résidences de tourisme, la société PV Résidence et Resorts ayant conclu avec l'ensemble des copropriétaires des baux commerciaux comportant chacun :

- une clause prévoyant que « le preneur, dans le cadre de l'exploitation locatif de la résidence auprès de sa clientèle touristique, a besoin de conserver la jouissance de la totalité des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ses activités présentes ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable. Le bailleur en donne acte au preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la résidence sous la forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne va lire valorisation de son bien » (art 3.3),

- une clause par laquelle le bailleur « autorise le preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur ou contre la ou les entreprises chargées des travaux de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ces derniers sont tenus et à mettre en jeu également l'assurance dommages-ouvrage ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. » (art 4.10).

L'article 11 du règlement de copropriété prévoit quant à lui que « l'immeuble constituera une résidence de tourisme au sens des arrêtés ministériels des 14 février 86 et 18 juin 1992 » et comporte la disposition suivante : « le règlement de copropriété prévoit une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale appelée exploitant liée aux copropriétaires par contrat de louage ou mandat ; la gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité touristique, lesquels forment un tout homogène sera confiée obligatoirement à l'exploitant ».

Postérieurement à la réception des travaux, deux mesures d'expertise ont été diligentées en référé, à la demande des promoteurs non constructeurs, relative à diverses réserves non levées et désordres, par ordonnances des 19 mars 2013 et 8 avril 2014.

En janvier 2015, les promoteurs non constructeurs ont introduit une instance au fond devant le tribunal de grande instance de Paris.

Par ordonnance du 25 septembre 2015, le juge de la mise en état a sursis à statuer en attente du dépôt des rapports d'expertise dans l'instance engagée en référé.

Se plaignant de désordres affectant les escaliers de secours extérieurs, par actes d'huissier des 13, 14 et 15 décembre 2021, les syndicats des copropriétaires des immeubles [Adresse 18], [Adresse 19], [Adresse 20], [Adresse 22], [Adresse 23], [Adresse 24] et [Adresse 26] (les syndicats des copropriétaires) ont saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains en expertise.

Par ordonnance du 30 août 2022, le juge des référés a déclaré irrecevable la demande, faute d'intérêt et de qualité à agir.

Par arrêt du 6 juin 2023 (n° RG 22/01662), la cour d'appel de Chambéry a confirmé la décision.

C'est l'arrêt attaqué.

Par mémoire ampliatif déposé le 7 décembre 2023, les syndicats des copropriétaires demandent la condamnation *in solidum* de la société Abeille IARD & santé, de la société Allianz IARD, de la société Egis Bâtiments Rhône-Alpes, de la société Axa France IARD, de la société [Y] frères, de la société Bureau Alpes contrôles, M. [E], de la société Mutuelle des architectes français, de la société Euromaf, de la société [O] et [S], de la société BP Construction, de la société MMA IARD, de la société MMA IARD assurances mutuelles, de la société [I], de la société Generali IARD, de la société L'auxiliaire, de la société Rubner construction bois, la société SMA et de la société Art X Bat à leur payer la somme de 5.000 €, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 5 février 2024, la société Generali IARD demande la condamnation *in solidum* des syndicats des copropriétaires à lui payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 6 février 2024, la société Rubner construction bois demande la condamnation *in solidum* des syndicats des copropriétaires à lui payer une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 6 février 2024, la société Axa France IARD demande la condamnation des syndicats des copropriétaires à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 6 février 2024, la société L'auxiliaire demande la condamnation des syndicats des copropriétaires à lui payer une somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 7 février 2024, la société Bureau Alpes contrôle et M. Cloutier demandent la condamnation des syndicats des copropriétaires à payer à la première une somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 7 février 2024, la société [O] et [S], la société BP Construction, la société MMA IARD et la société MMA IARD assurances mutuelles demandent la condamnation des syndicats des copropriétaires à leur payer la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire en défense déposé le 7 février 2024, complété le 2 avril 2024, la société Abeille IARD et santé demande la condamnation *in solidum* des syndicats des copropriétaires à lui payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le mémoire ampliatif a été signifié aux sociétés Allianz IARD, Egis bâtiments Rhône-Alpes, SMA, [Y] frères, [I], Art X Bat, Euromaf et Mutuelle des architectes français, qui n'ont pas constitué.

La procédure est régulière et en état.

2 - Analyse succincte des moyens

Par un unique moyen, les syndicats des copropriétaires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande de désignation d'un expert judiciaire, alors :

1°/ que l'intérêt à agir et la qualité pour agir ne sont pas subordonnés à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en considérant que les syndicats des copropriétaires ne démontraient pas un intérêt à agir et une qualité pour agir pour solliciter une expertise judiciaire au titre de désordres décennaux dès lors qu'ils n'établissaient pas leurs droits sur les immeubles, s'agissant de résidences de tourisme gérées par la société PV Résidence et Resorts, laquelle avait conclu avec les copropriétaires des baux commerciaux la subrogeant dans leurs droits contre les entrepreneurs au titre des garanties biennales et décennales, la cour d'appel, qui a subordonné l'intérêt à agir et la qualité pour agir à la démonstration du bien-fondé de l'action, a **violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile** ;

Le moyen fait l'objet d'une proposition de rejet non spécialement motivé.

Si l'intérêt à agir existe indépendamment de l'existence du droit litigieux, dont l'appréciation relève du fond du droit, de sorte que la Cour de cassation juge que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ¹, dans le cas d'espèce, la cour d'appel n'a pas statué sur le bienfondé de la demande en expertise, mais a seulement recherché, par l'analyse des dispositions réglementaires et des actes, la qualité à agir des syndicats des copropriétaires. Le moyen n'est donc pas fondé.

2°/ que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes ; qu'il 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 ; qu'au demeurant, en considérant ainsi que les syndicats des copropriétaires ne démontraient pas un intérêt à agir et une qualité pour agir pour solliciter une expertise judiciaire au titre de désordres décennaux dès lors qu'ils n'établissaient pas leurs droits sur les immeubles, s'agissant de résidences de tourisme gérées par la société PV Résidence et Resorts, laquelle avait conclu avec les copropriétaires des baux commerciaux la subrogeant dans leurs droits contre les entrepreneurs au titre des garanties biennales et décennales, quand les syndicats des copropriétaires étaient recevables à agir en vue d'une expertise pour la réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, la cour d'appel a **violé les articles 14 et 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles 31 et 32 du code de procédure civile** ;

3°/ que si un copropriétaire peut, lorsque l'atteinte portée aux parties communes, par un tiers à la copropriété, lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser, il n'a

¹ Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 19-16.466, publié, 1re Civ., 27 novembre 2019, pourvoi n° 18-21.532, publié, 3e Civ., 1 octobre 2008, pourvoi n° 07-16.273, Bull. n° 145, Com., 24 mai 2011, pourvoi n° 10-24.869, Bull. n° 80, 1re Civ., 2 novembre 2005, pourvoi n° 02-17.697, Bull. n° 394, 2e Civ., 27 mai 2004, pourvoi n° 02-15.700, Bull., 2004, II, n° 239, 1re Civ., 17 mai 1993, pourvoi n° 91-15.761, Bull. n° 169

pas qualité à agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par cette atteinte, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de percevoir et d'affecter à la réalisation de ces travaux ; qu'en toute hypothèse, en considérant comme elle l'a fait que les syndicats des copropriétaires ne démontraient pas un intérêt à agir et une qualité pour agir pour solliciter une expertise judiciaire au titre de désordres décennaux dès lors qu'ils n'établissaient pas leurs droits sur les immeubles, s'agissant de résidences de tourisme gérées par la société PV Résidence et Resorts, laquelle avait conclu avec les copropriétaires des baux commerciaux la subrogeant dans leurs droits contre les entrepreneurs au titre des garanties biennales et décennales, quand la société PV Résidence et Resorts, bien que gestionnaire et subrogée, ne pouvait avoir plus de droits que les copropriétaires de sorte que seuls les syndicats des copropriétaires avaient un intérêt à agir et une qualité pour agir, la cour d'appel a **violé les articles 14 et 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles 31 et 32 du code de procédure civile.**

3 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Statut des résidences de tourisme

Anciennement régie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986, promues par des dispositifs de défiscalisation ayant rendu l'investissement attractif, les résidences de tourisme, au nombre de 2 300 en 2023, soit 710 000 lits, comptant pour 26 % de l'offre touristique en France², sont désormais réglementées par le code du tourisme.

Selon l'article D. 321-1 de ce code les définit ainsi :

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Et l'article D. 321-2 dispose :

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à

² Selon le site de la [Fédération nationale des résidences de tourisme](https://www.federatortourisme.com/)

neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

A titre dérogatoire, l'obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés est fixée à 55 % pour :

- les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans, dont le classement est arrivé à échéance à la date d'entrée en vigueur du décret n° 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme ;

- les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1, exploités depuis plus de neuf ans.

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Le respect de ces contraintes figure comme prérequis au classement comme résidence de tourisme, selon [l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement](#), Atout France, agence de développement touristique de la France, étant chargée de tenir les registres de classement, selon l'article L. 141-2 du code de tourisme auquel renvoi l'article L. 321-1 du même code. Des procédures de sanction sont prévues par les articles [L. 321-7-1](#), [R. 321-8](#) et R. 321-9 du code du tourisme en cas de non-respect des critères au vu desquels le classement a été décidé ou d'insuffisance grave d'entretien des bâtiments et des installations ³.

Pour permettre la stabilité du mode d'exploitation et protéger du risque de désengagement des exploitants les propriétaires, qui bénéficiaient, pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2010 dans le régime dit *Demessine* ⁴ et jusqu'au 31 décembre 2016 dans le régime dit *Censi-Bouvard* ⁵, d'avantages fiscaux conditionnés à la location de leur bien à un exploitant de résidence de tourisme pendant neuf ans, les baux commerciaux signés avec l'exploitant sont d'une durée de neuf ans minimum⁶, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale, l'article L. 145-7-1 du code de tourisme ne s'appliquant cependant pas aux baux renouvelés ⁷.

Mais au-delà de cette durée initiale, ou en cas de liquidation de l'exploitant, la jurisprudence a pu connaître de situations dans lesquelles un copropriétaire avait retiré

³ Sur ces aspects voir [Actes pratiques et ingénierie immobilière, Résidences-tourisme - Le classement des résidences de tourisme - Etude par Vivien ZALEWSKI-SICARD n° 3 du 01 juillet 2019](#)

⁴ [Article 199 decies E](#) du code général des impôts

⁵ [Article 199 services](#) du code général des impôts

⁶ Sur l'objectif du texte : QPC 3^e Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 16-40.268, 16-40.269, 16-40.270, 16-40.271, 16-40.272, 16-40.273, 16-40.275, 16-40.274, 16-40.253, 16-40.276, 16-40.254, 16-40.277, 16-40.255, 16-40.256, 16-40.257, 16-40.258, 16-40.259, 16-40.260, 16-40.261, 16-40.262, 16-40.263, 16-40.264, 16-40.265, 16-40.266, 16-40.267, Bull. 2017, III, n° 40 ; sur l'application aux baux en cours à la date de l'entrée en vigueur de la loi n° 2009-888, 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques : 3^e Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-10.350, Bull. 2017, III, n° 19

⁷ 3^e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 21-14.279, publié

la gestion de son lot à l'exploitant ⁸, ou dans lesquels l'exploitant s'était retiré de la gestion de tout ou partie de la résidence ⁹. Il est donc recommandé qu'en toutes hypothèses, le règlement de copropriété envisage la destination alternative de l'immeuble à la fin de la période d'exploitation ou en cas de déclassement ¹⁰.

P. Capoulade et D. Tomasin soulignent les difficultés de conciliation du statut de la copropriété avec celui des résidences de tourisme.¹¹

Ainsi, la loi n°2014-366 du [24 mars 2014 dite ALUR ayant, dans son article 58, V](#)¹²,a interdit, dans les résidences de tourisme construites à partir du 1^{er} juillet 2014 et placées sous le statut de la copropriété, que les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D. 322-1 du même code fassent l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et imposé qu'ils soient *propriété indivise du syndicat des copropriétaires*, et permis en outre qu'en cas de défaut d'entretien entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant les prestations initialement promises, l'assemblée générale puisse saisir le tribunal d'une demande tendant à voir prononcer l'état de carence ou constater l'abandon aboutissant au transfert de la propriété du local au syndicat des copropriétaires.

Mais cette disposition ne s'applique pas aux résidences construites antérieurement, de sorte qu'il existe, dans l'ensemble du parc, une grande variabilité de statut des locaux collectifs ¹³. Par ailleurs, la rédaction du texte a pu étonner, puisque si le syndicat des copropriétaires peut être propriétaire de lot, ainsi une loge de gardien, il n'est jamais propriétaire de parties communes qui appartiennent indivisément à tout ou partie des copropriétaires selon qu'il s'agit de parties communes générales ou spéciales¹⁴.

C. Coutant-Lapalus ¹⁵ écrit quant à elle :

⁸ Une cour d'appel peut condamner, à la demande du syndicat des copropriétaires, l'exploitant à cesser son activité dans le cas d'une décision administrative de radiation de la résidence de la liste des hôtels de tourisme, le règlement de copropriété ayant prévu qu'à l'arrivée du terme du classement, l'immeuble serait destiné à l'habitation : 3e Civ., 20 novembre 2002, pourvoi n° 01-15.369 ; un copropriétaire ayant retiré la gestion de son lot à l'exploitant, une cour d'appel est approuvée pour avoir décidé qu'il n'était plus tenu des charges de réception, de nature commerciale, dont il n'avait plus l'utilité objective au regard des critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : 3e Civ., 18 février 2015, pourvoi n° 13-27.104, Bull. 2015, III, n° 21

⁹ 3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-17.173

¹⁰ [Les résidences de tourisme et le statut de la copropriété - Etude par Christelle Coutant-Lapalus, actes pratiques et ingénierie immobilière n° du 1^{er} juillet 2019](#), n°5 et 6

¹¹ [Dalloz action, La copropriété, n°012.14](#)

¹² Pour une première application de ce texte : 3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-16.717, publié

¹³ Sur les difficultés liées à la qualification de lots privatifs des locaux nécessaires à l'activité, voir 3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-16.717, publié, 3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-17.240, Bull. 2018, III, n° 61, 3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-18.697

¹⁴ Voir [Dalloz action La copropriété ; Chapitre 321 - Dispositions générales – Daniel Tomasin – 2021/22](#)

¹⁵ C. Coutant -Lapalus, op.cit

« (Le code du tourisme) reste en revanche étrangement imprécis sur les missions de la société d'exploitation. Or, la frontière entre la mission du syndicat des copropriétaires définie légalement et celle de la société d'exploitation qui relève majoritairement de la volonté des parties peut se révéler délicate. Le syndicat des copropriétaires est en effet chargé de la « conservation et l'administration des parties communes » et la société d'exploitation tenue de fournir des services collectifs réalisés pour certains dans des parties communes. Sur ce point, il est important de préciser dans le règlement de copropriété les modalités de mise à disposition des locaux destinés à la réalisation de services collectifs. Il est fréquent que les copropriétaires s'engagent pendant toute la période d'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme à laisser la société d'exploitation utiliser librement ces parties communes, dans le respect des clauses du règlement, en définissant l'affectation et sans que cet usage ne porte atteinte aux droits des copropriétaires, sans pouvoir solliciter aucune indemnité au titre de l'occupation de ces parties communes. Cette clause prend toute son importance lorsque certains lots ne sont pas donnés à bail à la société d'exploitation. »

Plus loin : « Lorsque plusieurs copropriétaires envisagent de changer de société d'exploitation ou lorsque la société en place souhaite mettre un terme à son engagement et que les copropriétaires veulent poursuivre l'activité de résidence de tourisme, il est tentant de se tourner vers le droit de la copropriété et d'envisager la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires afin de procéder à un vote pour décider de changer ou non de société d'exploitation. Mais une difficulté naît de ce que la société d'exploitation ne gère pas que les parties communes et de ce qu'elle n'est pas liée au syndicat des copropriétaires mais à chaque copropriétaire. En application du statut de la copropriété, une telle décision ne peut en principe être prise en assemblée générale dès lors qu'elle ne relève pas de l'objet légal du syndicat des copropriétaires. »

Ou encore : « le statut de la copropriété impose le respect de la destination de l'immeuble à usage de résidence de tourisme tant que la destination de l'immeuble stipulée dans le règlement de copropriété n'a pas été modifiée. Ainsi, alors même qu'un immeuble ou un ensemble immobilier ne serait plus géré depuis plusieurs mois, voire plusieurs années par une société d'exploitation et donc qui aurait perdu sa qualité de résidence de tourisme classée en application du Code du tourisme, la clause du règlement de copropriété stipulant que la destination de l'immeuble est un usage de résidence de tourisme continue à produire ses effets en application du droit de la copropriété. La Cour de cassation affirme que seule une décision prise à l'unanimité des copropriétaires peut modifier cette destination (3e Civ., 19 octobre 2011, pourvoi n° 10-20.634, Bull. 2011, III, n° 172). Si cette solution est parfaitement conforme au droit de la copropriété, elle peut se révéler très préjudiciable pour les copropriétaires. »

Location en copropriété

Selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires [l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a créé ce 5^e alinéa en remplacement du 4^e alinéa de cet article prévoyait à ce titre : Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.]

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 répute non écrites, toutes clauses contraires aux dispositions de ce texte.

Il en va de même de [l'article 18](#) de la même loi, qui définit quant à lui les mission du syndic, mandataire légal du syndicat, comprenant notamment l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, l'administration de l'immeuble, sa conservation, sa garde, son entretien, et en cas d'urgence, l'exécution de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, la proposition, faite à l'assemblée générale des copropriétaires, de souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du syndicat, ou encore la représentation de ce dernier dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi.

Le syndicat des copropriétaires naît dès la mise en copropriété de l'immeuble, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité¹⁶. L'article 1^{er}-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n°2018-121 du 23 novembre 2018 dite ELAN, en situe désormais précisément la naissance au transfert de propriété du premier lot lors de la mise en copropriété d'un immeuble déjà bâti, et lors de la livraison du premier lot s'agissant des immeubles à construire.

Dès cette naissance, et selon l'article 17, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965 ¹⁷, les décisions du syndicat des copropriétaires, autres que celles que le syndic est habilité à prendre seul, ne sont prises qu'en assemblée générale ¹⁸, peu important l'autorisation antérieurement donnée par le promoteur, alors seul propriétaire de l'immeuble non achevé ¹⁹.

¹⁶ 3e Civ., 4 octobre 2011, pourvoi n° 10-25.043, 3e Civ., 11 janvier 2012, pourvoi n° 10-24.413, Bull. 2012, III, n° 7

¹⁷ *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.*

¹⁸ 3e Civ., 14 juin 2000, pourvoi n° 98-20.526, 3e Civ., 6 septembre 2011, pourvoi n° 10-23.553, 3e Civ., 8 juin 2011, pourvoi n° 10-18.220, Bull. 2011, III, n° 98, 3e Civ., 19 juin 1996, pourvoi n° 94-19.328, 3e Civ., 27 février 2002, pourvoi n° 00-13.907, 00-14.942, Bull. n° 52, 3e Civ., 26 janvier 2022, pourvoi n° 20-21.643, 3e Civ., 25 janvier 2024, pourvoi n° 22-22.758 ; de sorte qu'une clause du règlement de copropriété autorisant par avance la réalisation de travaux relevant de l'article 25,b) de la loi du 10 juillet 1965 ne dispense pas d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale : 3e Civ., 2 octobre 2001, pourvoi n° 00-12.844

¹⁹ 3e Civ., 30 mai 2024, pourvoi n° 22-23.878

Par ailleurs, selon l'article 9, I de la loi du 10 juillet 1965, *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.*

Un copropriétaire peut ainsi donner en location son lot, le cas échéant en se réservant le droit de jouissance exclusif sur une partie commune y étant attaché ²⁰.

Le règlement de copropriété peut être opposé au locataire, par le copropriétaire-bailleur, par le syndicat des copropriétaires ou par un tiers copropriétaire. ²¹

Mais il n'y a en principe pas de lien de droit entre locataire et syndicat des copropriétaires, de sorte que sans préjudice de la faculté du locataire à engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ²², seul le copropriétaire bailleur est fondé à invoquer les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ²³.

P. Capoulade et D. Tomasin expliquent ainsi ²⁴ que « *La location d'un lot qui confère un droit personnel de jouissance temporaire, ne donne pas à son bénéficiaire les prérogatives attachées au droit réel de propriété. Le locataire ne devient pas membre du syndicat et n'a pas qualité pour participer aux assemblées générales et pour y voter. Il est un tiers par rapport au syndicat. Il ne peut contester les décisions de l'assemblée générale.* »

Rappelons enfin que le locataire, qui n'est titulaire que d'un droit de jouissance sur l'immeuble, ne peut se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage et ne dispose pas des garanties légales des constructeurs ²⁵.

Qualités à agir en justice pour la protection des parties communes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires à titre individuel

Selon l'article 31 du code de procédure civile, *l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans*

²⁰ 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-18.901, publié

²¹ Article 13 de la loi du 10 juillet 1965 : *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier* ; 3e Civ., 3 mars 2004, pourvoi n° 02-14.396, Bull. n° 47 ; 3e Civ., 4 janvier 1991, pourvoi n° 89-10.959, Bulletin 1991 III N° 2 ; 3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-18.327, publié

²² 3e Civ., 28 novembre 1978, pourvoi n° 77-12.972, Bull. n° 359

²³ 3e Civ., 16 juin 1993, pourvoi n° 91-14.267, Bull. n° 91, 3e Civ., 20 juillet 1988, pourvoi n° 87-11.478, Bulletin 1988 III N° 134 (en l'absence de responsabilité du syndicat des copropriétaires, absence de qualité du locataire pour demander à être autorisé à réaliser des travaux sur parties communes) 3e Civ., 23 mars 1988, pourvoi n° 86-15.368, Bull. n° 64 (absence de qualité du locataire pour demander la modification des conditions de jouissance des parties communes)

²⁴ Dalloz action, La copropriété, n°321.24

²⁵ 3e Civ., 1 juillet 2009, pourvoi n° 08-14.714, Bull. 2009, III, n° 162

lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

Ce texte ne donne pas de définition de l'intérêt à agir, les auteurs ayant tenté d'y pallier : « *Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier en l'améliorant sa condition juridique* » ²⁶ ; ou encore : « *L'exigence que le demandeur justifie d'un intérêt pour avoir droit à l'activité juridictionnelle du juge signifie que cette activité, et le jugement auquel elle mène, n'est due qu'à celui qui peut en tirer quelque avantage* » ²⁷.

Et l'article 32 dispose qu'*est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.*

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, dans ses deux premiers alinéas qui n'ont pas été modifiées par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, régit spécialement la qualité à agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble :

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

La jurisprudence est progressivement venue préciser les limites de l'action attitrée du premier alinéa et de celle que le copropriétaire a néanmoins qualité à engager selon le second alinéa, en considération de son intérêt personnel à agir.

Ainsi, l'action individuelle d'un copropriétaire en cessation d'une atteinte aux parties communes est admise depuis un arrêt du 3e Civ., 9 janvier 1962, Bull. n°18 ²⁸.

Pendant un temps, la jurisprudence a soumis la qualité à agir du copropriétaire à l'existence d'un préjudice personnellement éprouvé dans la jouissance ou la propriété des parties privatives comprises dans son lot ou dans celle des parties communes ²⁹.

Mais cette condition est désormais abandonnée lorsque l'action a pour objet d'exiger des autres copropriétaires le respect du règlement de copropriété - chaque copropriétaire ayant intérêt de principe à faire respecter cet acte qui constitue la loi contractuelle commune -, la restitution de parties communes qu'un copropriétaire s'est indûment appropriées - l'action s'approchant alors d'une revendication de propriété

²⁶ L. Cadet et E. Jeuland, Droit judiciaire privé : LexisNexis, 10e éd., 2017, n° 357

²⁷ M. Bandrac, Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz action, n°211.11

²⁸ *Le pouvoir que ce texte confère au syndic de représenter le syndicat en justice, tant en demandant qu'en défendant, n'est pas exclusif du droit qui appartient à l'un des co-propriétaires de poursuivre individuellement la réparation du dommage personnel qui lui est causé par un autre co-propriétaire (sommaire).*

²⁹ 3e Civ., 30 juin 1992, pourvoi n° 90-17.640, Bull. n° 229

indivise -, ou encore la cessation d'une simple atteinte non autorisée aux parties communes ³⁰.

Elle est maintenue lorsque l'action est dirigée contre un tiers à la copropriété, ainsi, en particulier, les constructeurs de l'immeuble, pour la réparation des désordres affectant les parties communes : dans ce cas, l'action du copropriétaire seul demeure subordonnée à l'invocation d'un préjudice personnel et distinct de celui supporté par la collectivité ³¹.

Par des arrêts 3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-23.974 et 3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 21-15.692, publié³², il a en revanche été précisé qu'un copropriétaire n'a pas qualité pour agir en paiement du coût de travaux de remise en état des parties communes ³³ : 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 responsabilité.

Pour mémoire, contrairement à celui qui agit en indemnisation d'un préjudice personnellement supporté du fait d'une atteinte aux parties communes ³⁴, un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause, après lui avoir fait désigner au besoin un représentant ³⁵. Mais la fin de non-recevoir qui en résulte n'a pas été soulevée d'office ³⁶.

³⁰ 3e Civ., 22 mars 2000, pourvoi n° 98-15.595, 98-13.345, Bull. n° 64, 3e Civ., 29 janvier 2003, pourvoi n° 01-10.743, Bull. n° 19, 3e Civ., 26 novembre 2003, pourvoi n° 02-14.184, Bull. n° 210, 3e Civ., 25 mai 2004, pourvoi n° 03-13.691, 3e Civ., 9 octobre 2007, pourvoi n° 06-21.482, 3e Civ., 4 novembre 2008, pourvoi n° 07-18.067, 3e Civ., 29 mars 2011, pourvoi n° 10-16.487, 3e Civ., 17 octobre 2012, pourvoi n° 11-18.439, 3e Civ., 11 février 2016, pourvoi n° 14-29.848, 3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-24.030, 3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-13.514

³¹ 3e Civ., 22 septembre 2004, pourvoi n° 03-12.066, Bull., 2004, III, n° 155, 3e Civ., 6 septembre 2011, pourvoi n° 10-25.092, 3e Civ., 13 septembre 2006 pourvoi n° 05-14.478, 3e Civ., 17 janvier 2007, pourvoi n° 05-20.206, 05-19.313, 3e Civ., 27 mars 2013, pourvoi n° 12-12.121

³² Commentant le second arrêt, H. Perinet-Marquet, *Chronique de droit des biens, la semaine juridique notariale et immobilière*, n° 07-08, 16 février 2024, 103 : « *La solution est parfaitement logique au regard des textes de la loi. Seul le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. L'immeuble, ce qui inclut, à titre principal, les parties communes. Lui seul peut donc effectuer des travaux. (...) Une réparation ne peut être allouée à celui qui n'a pas qualité pour faire des travaux parce que ces travaux ne se réalisent pas sur son fonds. Certes, en l'espèce, une différence importante doit être signalée puisque les parties communes sont indivises à tous les copropriétaires. Effectuer des travaux sur les parties communes revient à les faire sur un fonds sur lequel chaque copropriétaire a un quantum de droit. Mais, ici, propriété et pouvoir sont distingués par la loi elle-même et, seul, le syndicat peut décider et financer des travaux collectifs sur les parties communes.* » voir également A. Lebatteux, *Loyers et Copropriété* n° 7-6, Juillet 2023, comm. 121 et Nicolas BOULLEZ, *Administrer*, août-septembre 2023, n° 578, p.49

³³ 3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-23.974

³⁴ 3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-22.902

³⁵ 3e Civ., 8 juillet 2015, pourvoi n° 14-16.965, Bull. n° 71

³⁶ 3e Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-22.714

A l'inverse, il est admis que le syndicat puisse demander réparation de dommages affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, dès lors qu'ils ont leur origine dans les parties communes de l'immeuble ³⁷.

Il peut être utile de préciser que sur le terrain de la prescription, l'action d'un copropriétaire qui agit à titre individuel en réparation de son préjudice personnel bénéficie de l'interruption résultant de l'action du syndicat des copropriétaires pour obtenir réparation des dommages affectant les parties communes, lorsque lesdits dommages (ou désordres) affectent de manière indivisible les parties communes et privatives ³⁸, et réciproquement, il a été jugé que l'interruption résultant de l'action d'un copropriétaire agissant à titre individuel bénéficiant au syndicat, dès lors que les deux actions, tendant à la réparation des mêmes vices, sont indivisibles ³⁹.

Subrogation : conditions et effets

Aux termes de l'article 1346-1 du code civil créé par l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 :

La subrogation conventionnelle s'opère à l'initiative du créancier lorsque celui-ci, recevant son paiement d'une tierce personne, la subroge dans ses droits contre le débiteur.

Cette subrogation doit être expresse.

Elle doit être consentie en même temps que le paiement, à moins que, dans un acte antérieur, le subrogeant n'ait manifesté la volonté que son cocontractant lui soit subrogé lors du paiement.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, la subrogation était régie par les articles 1249 et suivants du code civil :

La subrogation dans les droits du créancier au profit d'une tierce personne qui le paie est ou conventionnelle ou légale. (article 1249 du code civil)

Cette subrogation est conventionnelle lorsque le créancier recevant son paiement d'une tierce personne la subroge dans ses droits, actions, privilèges ou hypothèques contre le débiteur : cette subrogation doit être expresse et faite en même temps que le paiement ; (article 1250, 1° du code civil)

³⁷ La jurisprudence a longtemps hésité sur la nécessaire généralisation du dommage, même lorsqu'ils avaient leur origine dans les parties communes de l'immeuble : 3e Civ., 5 décembre 2007, pourvoi n° 06-19.323, Bull. 2007, III, n° 221, 3e Civ., 23 juin 2004, pourvoi n° 03-10.475, Bull., 2004, III, n° 128, 3e Civ., 26 janvier 2010, pourvoi n° 08-21.438 ; mais exigeant une généralisation du trouble ressenti : 3e Civ., 4 juin 1986, pourvoi n°84-13.237, Bull. n° 88, 3e Civ., 6 mars 1991, pourvoi n° 88-16.770, Bull. n° 81 ; en dernier lieu, il a été mis fin aux interrogations de la doctrine et aux hésitations jurisprudentielles relatives à la nécessité d'un préjudice uniformément ressenti par tous les copropriétaires ou la majorité d'entre eux en cas d'origine du dommage dans les parties communes : 3e Civ., 7 novembre 2024, pourvoi n° 23-14.464, publié ; la condition demeure en revanche, en cas de dommages purement privatifs : 3e Civ., 7 septembre 2011, pourvoi n° 09-70.993, Bull. 2011, III, n° 141, 3e Civ., 17 octobre 2012, pourvoi n° 11-17.066

³⁸ 3e Civ., 31 mars 2004, pourvoi n° 02-19.114, Bulletin civil 2004, III, n° 65, 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-12.121, et motifs de 3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-18.619, 19-18.093, publié

³⁹ 3e Civ., 24 février 1988, pourvoi n° 86-17.110, Bulletin 1988 III N° 41, 3e Civ., 18 mars 1987, pourvoi n° 85-17.950, Bulletin 1987 III N° 55, 3e Civ., 10 janvier 1990, pourvoi n° 88-14.656, Bulletin 1990 III N° 6

Sous l'empire des textes anciens, et après l'avoir exclu ⁴⁰, la jurisprudence a admis que la volonté de subroger puisse se manifester par anticipation ⁴¹, ce que l'article 1346-1 du code civil prévoit désormais expressément.

Elle a en outre admis dans certaines circonstances qu'un engagement du subrogé de procéder au paiement puisse suppléer au paiement déjà fait ⁴², ou que le défaut de qualité à agir né du défaut de paiement subrogatoire soit régularisé avant que le juge ne statue⁴³.

Les auteurs demeurent cependant unanimes sur la nécessité d'un paiement⁴⁴.

L'article 1346-4, alinéa 1er, du code civil règle désormais les effets de la subrogation :

La subrogation transmet à son bénéficiaire, dans la limite de ce qu'il a payé, la créance et ses accessoires, l'exception des droits exclusivement attachés à la personne du créancier.

Les actions qui appartenaient au créancier et qui se rattachaient à la créance transmise subsistent au profit du subrogé, sans que le consentement du débiteur ne soit nécessaire ⁴⁵.

⁴⁰ 1re Civ., 25 janvier 2005, pourvoi n° 01-21.145, Bull. n° 50, 1re Civ., 11 juin 2008, pourvoi n° 06-20.104, Bull. 2008, I, n° 171

⁴¹ Com., 29 janvier 1991, pourvoi n° 89-10.085, Bull. n° 48, 1re Civ., 28 mai 2002, pourvoi n° 99-17.733, Bull. n° 154, Com., 16 juin 2009, pourvoi n° 07-16.840, Bull. n° 85, Com., 21 février 2012, pourvoi n° 11-11.145, Bull. n° 50

⁴² Com., 4 mai 1982, pourvoi n° 78-14.406, Bull. n° 151, Com., 14 juin 1994, pourvoi n° 92-18.381, Bulletin n° 219

⁴³ 3e Civ., 4 juin 2009, pourvoi n° 07-18.960, Bull. n° 129

⁴⁴ Voir par ex E. Savaux, Répertoire de droit civil Dalloz, subrogation personnelle, n° 19 : « ...la subrogation personnelle suppose nécessairement un paiement, ce que confirme le maintien de son rattachement au paiement dans le droit des obligations réformé. Fidèles à la tradition, les rédacteurs du code civil avaient en effet réservé le terme à un type particulier de substitution dans un rapport juridique : la substitution de celui qui paie (le solvens) dans la créance et dans les droits de celui qui reçoit paiement (l'accipiens), sur le fondement d'un paiement effectué par le premier entre les mains du second (MESTRE, *La subrogation personnelle*, t. 160, préf. KAYSER, 1979, Bibl. dr. privé, LGDJ, no 4). L'existence d'un paiement est une condition sine qua non de la subrogation. Cela ressortait clairement des termes de l'article 1249 du code civil qui n'accordait la subrogation qu'« au profit d'une tierce personne qui (...) paye [le créancier] ». Cela résulte désormais des motifs avancés par les rédacteurs des nouveaux textes dans le rapport au président de la République (...). Cela découle implicitement mais nécessairement de la lettre de ces textes qui évoquent tous, sous une forme ou sous une autre, le paiement fait par le tiers (art. 1346, 1346-1 et 1346-2). Les emplois du mot « subrogation » précédemment évoqués sont donc abusifs. Ils correspondent en fait à des institutions de nature différente (représentation, cession de créance, substitution dans des prérogatives directes sur des biens...). L'emploi est encore plus malencontreux dans les clauses de la pratique, notariale notamment, par lesquelles l'acheteur d'un immeuble, par exemple, déclare « faire son affaire personnelle » de tous litiges éventuels relatifs au bien vendu et est, en conséquence, « subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur ». La subrogation dans les droits et actions n'est concevable que si l'acquéreur acquitte une dette du vendeur à l'égard d'un tiers, ce qui est douteux. Celle dans les obligations n'a aucun sens ; la figure n'existe pas. Il s'agit d'une délégation ou d'une cession de dette, mal formulée, et donc d'efficacité très incertaine. »

⁴⁵ 1re Civ., 7 décembre 1983, pourvoi n° 82-16.838, Bull. n° 291, Com., 15 mars 1988, pourvoi n° 85-18.623, Bulletin n° 106, 1re Civ., 23 octobre 1984, pourvoi n° 83-11.982, Bulletin n° 276, 1re Civ., 21 janvier 2003, pourvoi n° 00-15.781, Bull. n° 18

Le subrogeant, ayant transmis ces actions, n'a, quant à lui, plus qualité pour les exercer ⁴⁶.

Le subrogeant ne peut cependant transmettre au subrogé plus de droits qu'il n'en a et le débiteur poursuivi peut opposer au créancier subrogé les mêmes exceptions et moyens de défense dont il aurait pu disposer contre son créancier originaire ⁴⁷.

Au titre des deuxième et troisième branches, le **mémoire ampliatif** soutient que la société PV résidences et resorts ne pouvait avoir plus de droit que les copropriétaires qui l'avaient subrogée dans la mise en œuvre des garanties des constructeurs ; que seuls les syndicats des copropriétaires avaient donc qualité à agir en vue d'une expertise pour la réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots.

Les **mémoires en défense** considèrent que la cour d'appel a, bon droit, retenu que le régime spécial des résidences de tourisme impose une gestion unique de la résidence par l'exploitant ; que ces dispositions dérogent à la loi du 10 juillet 1965, tout le moins autorisent qu'il y soit dérogé, ce qui a été fait, en l'espèce, par la voie du règlement de copropriété, et par les baux conclus avec chaque copropriétaire, portant sur les parties privatives et sur les quotes-parts de parties communes; qu'il revenait donc à la société PV résidences et resorts d'exercer les actions relatives à la gestion de l'immeuble en lieu et place du syndicat des copropriétaires et que la solution de l'arrêt du 8 juin 2023, relative au droit commun du statut de la copropriété, ne doit pas s'appliquer ici.

⁴⁶ 1^{re} Civ., 28 mars 2018, pourvoi n° 17-11.628, Bull. n° 59, mais 1^{re} Civ., 11 juin 2008, pourvoi n° 06-20.104, Bull. n° 171 ; voir cependant la solution différente en matière de recours en garantie 3^e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-18.540, publié, 3^e Civ., 17 octobre 2024, pourvoi n° 23-14.113

⁴⁷ Com., 6 mai 1997, pourvoi n° 94-19.095, Bulletin n° 126, 3^e Civ., 7 juillet 2010, pourvoi n° 09-13.159, Bull. n° 138, 3^e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.217, 3^e Civ., 28 avril 2011, pourvoi n° 10-30.721, Bull. n° 58, 1^{re} Civ., 4 février 2003, pourvoi n° 99-15.717, Bull. n° 30