

RÉSUMÉ :

Dans une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ni l'exigence d'un exploitant unique prévue par l'article D. 321-2 du code du tourisme ni l'insertion dans un bail commercial consenti par un copropriétaire, qui ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a, d'une clause « subrogeant » l'exploitant dans ses droits et actions contre les constructeurs et leurs assureurs, n'ont pour effet de priver un syndicat des copropriétaires de sa qualité à agir à leur encontre en vue d'obtenir la réparation des dommages affectant les parties communes de l'immeuble

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300279

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 279

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Arrêt du 22 mai 2025

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 279 FS-B

Pourvoi n° U 23-19.544

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 MAI 2025

1°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 18],

2°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 19],

3°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 20],

4°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 22],

5°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 23],

6°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 24],

7°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 26],

tous sept dont le siège est [Adresse 21], représentés par leur syndic, la société Sogire, société anonyme,
dont le siège est [Adresse 25],

ont formé le pourvoi n° U 23-19.544 contre l'arrêt rendu le 6 juin 2023 (RG n° 22/01662) par la cour
d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [T] [E], domicilié [Adresse 15],

2°/ à la société Allianz IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 8],

3°/ à la société Egis bâtiments Rhône-Alpes, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

4°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 12],

5°/ à la société [Y] frères, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 10],

6°/ à la société Bureau Alpes contrôles, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 11],

7°/ à la société [O] et [S], société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 14],

8°/ à la société BP construction, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 16],

9°/ à la société [I], société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 13],

10°/ à la société MMA IARD, société anonyme,

11°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurances mutuelles,

toutes deux dont le siège est [Adresse 2],

12°/ à la société Generali IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 7],

13°/ à la société L'Auxiliaire, société d'assurance mutuelle à cotisations variables, dont le siège est [Adresse 9],

14°/ à la société Rubner construction bois, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 6],

15°/ à la société SMA, société anonyme, dont le siège est [Adresse 17],

16°/ à la société Art X Bat, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

17°/ à la société Euromaf, société anonyme,

18°/ à la Mutuelle des architectes français, société anonyme,

toutes deux dont le siège est [Adresse 5],

19°/ à la société Abeille IARD et santé, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société Aviva assurances,

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat des syndicats des copropriétaires des immeubles [Adresse 18], [Adresse 19], [Adresse 20], [Adresse 22], [Adresse 23], [Adresse 24] et [Adresse 26], de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. [E], de la société Bureau Alpes contrôles, de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Axa France IARD, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Rubner construction bois, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat des sociétés [O] et [S], BP construction, MMA IARD, MMA IARD assurances mutuelles, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Generali IARD, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de la société Abeille IARD et santé, de la SARL Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société L'Auxiliaire, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 avril 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 6 juin 2023, RG n° 22/01662), les immeubles [Adresse 18], [Adresse 19], [Adresse 20], [Adresse 22], [Adresse 23], [Adresse 24] et [Adresse 26] ont été construits, vendus par lots en l'état futur d'achèvement et soumis au statut de la copropriété pour être exploités comme résidence de tourisme par la société PV résidences et Resorts, à laquelle les propriétaires des lots ont consenti des baux commerciaux.

2. Se plaignant de désordres affectant les escaliers de secours extérieurs, les syndicats des copropriétaires de ces immeubles (les syndicats des copropriétaires) ont assigné en référé-expertise la société Generali IARD, assureur dommages-ouvrage, la société Art X Bat et son assureur la société Axa France IARD, la société Egis bâtiments Rhône-Alpes et son assureur la société Allianz IARD, la société Bureau Alpes contrôles et son assureur la société Euromaf, M. [E], les sociétés [O] et [S] et BP construction et leurs assureurs les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, la société Rubner construction bois et son assureur la société Aviva, aux droits de laquelle se trouve la société Abeille IARD et santé, la société [Y] frères et son assureur la société L'Auxiliaire, la société [I] et son assureur la société Generali IARD, la société SMA, assureur de la société SFICA et la société Mutuelle des architectes français, assureur de la société Groupe RJ, intervenus à la construction.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. Les syndicats des copropriétaires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande d'expertise, alors « 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. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1346-4, alinéa 1er, du code civil, 15, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et D. 321-2 du code du tourisme :

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

5. Aux termes du deuxième, 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.

6. Selon le troisième, la résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sous réserve que le règlement de copropriété prévoit expressément 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.

7. Il en résulte que ni l'exigence d'un exploitant unique prévue par ce dernier texte ni l'insertion dans un bail commercial consenti par un copropriétaire, qui ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a, d'une clause « subrogeant » l'exploitant dans ses droits et actions contre les constructeurs et leurs assureurs, n'ont pour effet de priver un syndicat des copropriétaires de sa qualité à agir à leur encontre en vue d'obtenir la réparation des dommages affectant les parties communes de l'immeuble.

8. Pour déclarer irrecevable la demande des syndicats des copropriétaires, l'arrêt constate que par baux commerciaux, chacun des copropriétaires a donné en location à l'exploitant ses locaux privatifs meublés et aménagés et la quote-part des parties communes attachée à ces locaux et a autorisé le preneur et en tant que de besoin, l'a subrogé dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur

ou contre les entreprises chargées des travaux de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance dommages-ouvrage.

9. Il en déduit que les syndicats des copropriétaires ne disposent pas de la qualité à agir en responsabilité contre les entreprises chargées des travaux, dès lors qu'aucun des copropriétaires ayant subrogé le preneur dans son droit à agir n'a pu leur transférer cette qualité.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juin 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société Abeille IARD et santé, la société Allianz IARD, la société Egis bâtiments Rhône-Alpes, la société Axa France IARD, la société [Y] frères, la société Bureau Alpes contrôles, M. [E], la société Mutuelle des architectes français, la société Euromaf, la société [O] et [S], la société BP construction, la société MMA IARD, la société MMA IARD assurances mutuelles, la société [I], la société Generali IARD, la société L'Auxiliaire, la société Rubner construction bois, la société SMA et la société Art X Bat aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum la société Abeille IARD et santé, la société Allianz IARD, la société Egis bâtiments Rhône-Alpes, la société Axa France IARD, la société [Y] frères, la société Bureau Alpes contrôles, M. [E], la société Mutuelle des architectes français, la société Euromaf, la société [O] et [S], la société BP construction, la société MMA IARD, la société MMA IARD assurances mutuelles, la société [I], la société Generali IARD, la société L'Auxiliaire, la société Rubner construction bois, la société SMA et la société Art X Bat à payer aux syndicats des copropriétaires des immeubles [Adresse 18], [Adresse 19], [Adresse 20], [Adresse 22], [Adresse 23], [Adresse 24] et [Adresse 26] la somme globale de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-deux mai deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Chambéry 2023-06-06 (Cassation)