

DROIT DE LA COPROPRIETE : **UN POUR TOUS, TOUS POUR UN DANS UN IMMEUBLE**

Les copropriétaires se demandent souvent que faire dans le cas où leur bien immobilier est affecté de malfaçons et que la garantie décennale est expirée.

Les lecteurs se reporteront avec intérêt aux différentes décisions judiciaires ci-dessous référencées :

- C. Paris (19e ch. A), 11 décembre 1995 (RG n° 93/4833) :

« Que cependant, l'action du syndicat ayant abouti à l'ordonnance de référé du 11 janvier 1991 et celle de ces copropriétaires, du 25 novembre 1992 tendent à la réparation du même vice. Qu'en conséquence, l'interruption de délai faite par le syndicat a profité à ses copropriétaires alors même que leur action n'est intervenue qu'au delà du délai de dix ans ».

- Cass. 3^{ème} civ, 20 mars 2002

« Attendu qu'ayant retenu que la demande reconventionnelle de la SCI et l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires, qui tendaient à la réparation des mêmes vices étaient indivisibles, la cour d'appel a pu en déduire que la demande de la SCI formée avant l'expiration du délai de la garantie décennale avait interrompu le délai de cette garantie au profit du syndicat des copropriétaires ».

- Cass. 3e civ., 20 mai 1998 (*Bull. civ. III*, n° 105, p. 70, *Gaz. Pal.* n° 311 du 7 novembre 1998, p. 278) :

« Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'action des copropriétaires ne tendait pas à obtenir réparation de préjudices personnels, découlant de vices de construction dénoncés par le syndicat avant l'expiration du délai de la garantie décennale, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ».

- Cass. 3e civ. 18 mars 1987 (*Bull. civ. III*, n° 55, p. 32, *Gaz. Pal. Rec.* 1987, panor. cass. p. 105) :

« Qu'en statuant ainsi alors que l'action de Mme B. et celle du syndicat, qui tendaient à la réparation du même vice, était indivisible et que Mme B. avait assigné M. C. avant l'expiration du délai de garantie décennale, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ».

'- Cass. 3e civ., 24 février 1988 (*Bull. III*, 1988, n° 41, p. 22, *Gaz. Pal. Rec.* 1988, panor. cass. p. 118) :

« Qu'en statuant ainsi alors que l'action de la SCI, en sa qualité de propriétaires de lots et celle du

syndicat des copropriétaires qui tendaient à la réparation du même vice étaient indivisibles, et que la SCI avait assigné l'entreprise avant l'expiration du délai de la garantie biennale, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ».

La Cour de cassation (Cass. 3e civ., 20 mai 1998, préc.) apporte une réponse en faveur des copropriétaires en confirmant la jurisprudence de la 19^{ème} chambre civile de la Cour d'appel de Paris qui, le 11 décembre 1995, précisait :

« Que cependant l'action du syndicat (...) et celle de ces copropriétaires (...) tendent à la réparation du même vice ; Qu'en conséquence l'interruption du délai faite par le syndicat a profité à ces copropriétaires alors même que leur action n'est intervenue qu'au-delà du délai de dix ans ».

Cette dernière décision mérite d'être commentée au regard de l'état des « actions de groupe » en droit français.

Il convient de noter que notre droit ne connaît pas de véritable action de groupe en réparation des préjudices personnels de leurs membres ou adhérents au nom de notre saint principe que « *nul ne plaide par procureur en France* ».

En effet, la loi impose l'existence d'un intérêt direct et personnel pour

pouvoir valablement engager une action en justice.

Ce principe a néanmoins connu une première avancée par l'acceptation de l'action groupée des associations et des syndicats professionnels qui défendent des intérêts « collectifs ».

Il s'agit tout de même d'une exception au principe général de droit précité.

D'aucun ont un regard envieux sur la *class action* du droit anglo-saxon.

En effet, elle offre la possibilité pour des justiciables qui souhaitent engager une action en justice groupée de pouvoir la mettre en place avec comme seule exigence bien entendu qu'elle ait le même objet, le même fondement juridique et qu'elle soit dirigée à rencontre des mêmes défendeurs.

Pour des faits identiques, cette seule et unique action profitera à d'autres personnes qui voudront se joindre par la suite, bénéficiant ainsi de l'action déjà engagée.

Il est permis de se demander si la jurisprudence précitée de la Cour de cassation ne porterait pas en germe cette fameuse *class action* lorsqu'elle évoque la notion d'une action qui profite aux autres (*).

Jusqu'en 1992, les associations de consommateurs ne pouvaient pas agir

en justice pour le compte de plusieurs consommateurs identifiés ayant subi des préjudices individuels causés par un même professionnel.

Certes, la loi n° 92-60 du 18 janvier 1992 a introduit en son article 8 l'action en représentation conjointe.

En effet, l'action doit être exercée par une « association agréée » et reconnue représentative au plan national, de consommateurs contre un seul défendeur constituant un « même professionnel », pour des préjudices dont l'origine est commune.

Mais cela revenait à exclure l'action de groupe pour un ensemble d'individus qui ont besoin de faire valoir leur droit face à un défendeur puissant économiquement.

Action de groupe en matière de copropriété.

Face à ces considérations, on observe que les actions que peuvent être amenés à former les copropriétaires échappent aux obstacles de l'action en représentation conjointe.

Cela s'explique par la structure juridique du syndicat de copropriété.

En effet, le syndicat des copropriétaires est par nature représentatif des copropriétaires.

Il agit au nom de tous pour les parties communes.

Cette donnée est exprimée par l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui pose que le syndicat des copropriétaires « *peut agir conjointement avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* ».

Le syndicat des copropriétaires va pouvoir agir dans des situations aussi variées qu'une action en garantie décennale, une action en réparation des dommages à l'immeuble du fait de la construction voisine ou une action en réparation en matière de catastrophe naturelle envers l'assureur de l'immeuble lorsque le gros œuvre de l'immeuble est affecté.

L'hypothèse d'une action contre un fournisseur dans le cadre de la mauvaise exécution d'un contrat de maintenance, par exemple, est également possible.

Cette action va pouvoir être menée contre une pluralité de défendeurs, qui peuvent être des professionnels de spécialités différentes.

Or, concernant l'exercice de cette action, dans son arrêt du 20 mai 1998, la Cour de cassation a confirmé la décision de la Cour d'appel de Paris en date du 11 décembre 1995 en considérant que :

« *L'action du syndicat et celles des copropriétaires tendent à la*

réparation d'un même vice (...) l'interruption du délai de prescription faite par le syndicat a profité à ces copropriétaires, alors même que leur action n'est intervenue qu'au-delà du délai de 10 ans ».

La Cour de cassation a sanctionné la Cour d'appel pour n'avoir pas recherché si l'action des copropriétaires ne tendait pas à obtenir réparation de préjudices personnels découlant de vices de construction dénoncés dans l'action en garantie décennale exercée par le syndicat.

Il ressort des motivations indiquées que c'est l'origine commune du vice, cause du préjudice déjà dénoncé, qui autorise les copropriétaires à intervenir en cours de procédure aux côtés du syndicat et, ce qui est intéressant, « *hors délai de l'action en garantie décennale* ».

Un copropriétaire peut donc faire profiter toute la copropriété du bénéfice de son action mais avec une condition importante : il faut qu'il ait interrompu les délais pour les mêmes désordres, de même nature.

En effet, à l'inverse et dans le même esprit, le syndicat des copropriétaires est recevable dans son recours tardif dès lors qu'un copropriétaire aura agit dans le délai de l'action en garantie décennale.

C'est la position retenue par la troisième chambre civile dans son arrêt du 18 mars 1987.

Ainsi, l'action d'un copropriétaire peut se transformer en action syndicale si l'un et l'autre touchent aux mêmes fins (Cass. 3^e civ. 24 février 1988, *Loyers et copropriété*, p. 250).

La Cour de Cassation met comme exigence à l'interruption de la prescription que les désordres concernent les mêmes locaux que ceux visés dans l'assignation initiale. (C.Cass 3^{ème} civ. 11 mai 2000).

L'arrêt du 20 mai 1998 précise les conditions dans lesquelles « *une action déjà engagée dans les délais* » peut profiter à des demandeurs tardifs non regroupés au sein d'une association agréée, c'est à dire agissant individuellement.

Ainsi, à l'instar de la *class action* anglo-saxonne, les tribunaux - ici la Cour de cassation - se déclareraient prêts à apprécier la recevabilité d'un intervenant individuel et, hors délai, à le faire bénéficier d'une action déjà engagée.

Il est permis de se demander si cette jurisprudence de la Cour de cassation n'est pas une avancée vers la *class action*.

En effet, du point de vue du simple particulier que constitue le

copropriétaire, il va pouvoir agir en réparation de ses désordres privatifs personnels en tirant bénéfice des acquis d'une procédure qui peut avoir été très longue.

Du point de vue du consommateur, c'est une avancée dans la mesure où elle permettra de ne pas embouteiller les tribunaux pour une même affaire et de tirer ainsi des effets juridiques d'une instance en cours.

C'est donc une source d'avantages aussi bien en ce qui concerne le facteur temps que le facteur financier.

De plus, cette jurisprudence tempère la vigueur des délais de prescription.

La *class action* introduit surtout dans les mécanismes de l'instance le « tous pour un » des mousquetaires en matière de copropriété.

Pour les copropriétaires : un pour tous, tous pour un, même hors décennal. C'est pourquoi nous pouvons nous permettre de lui souhaiter un grand avenir.

J. BERGEL-HATCHUEL,
Avocat à la Cour d'appel de Paris.