

## Agir pour le compte du syndicat des copropriétaire ne permet pas d'obtenir le paiement du coût de remise en état

Un copropriétaire agit pour demander la cessation d'un trouble : il souhaite rendre étanche la terrasse de l'appartement situé au-dessus du sien.

La Cour d'appel de Papette lui donne raison au motif que seuls ces travaux permettront de faire cesser les infiltrations subies et au regard de l'inertie du syndicat des copropriétaires resté « inertes pendant onze ans, alors que le désordre persiste. ».

Un pourvoi est formé sur le fondement des articles 14 et 15 de la loi du 10 juillet 1965 conférant une action titrée au syndicat.

L'arrêt d'appel est cassé, au motif que seul le syndicat peut obtenir réparation d'une atteinte aux parties commune.

De manière pédagogique la Cour rappelle 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 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. ».*

L'an dernier la Cour avait déjà rappelé dans un arrêt publié que :

*« Un copropriétaire n'a pas qualité à agir en paiement du coût de travaux de remise en état de parties communes rendus nécessaires par une atteinte portée à celles-ci par un tiers à la copropriété » (Cour de cassation, 3e chambre civile, 8 Juin 2023 – n° 21-15.692)*

Il s'agit d'une jurisprudence à la fois sévère et pragmatique.

Sévère : le copropriétaire ait gagné le procès contre l'auteur de l'infiltration pour faire cesser le trouble, il ne peut percevoir les sommes nécessaires à y mettre un terme.

Dans cette victoire Pyrrhus si l'opération est réussie le patient est mort.

L'infiltration risque de se poursuivre si les travaux ne sont pas réalisés par le syndicat.

Pragmatique : nul ne peut faire des travaux à la place du syndicat des copropriétaires. Ainsi, un copropriétaire ne pourrait s'enrichir en percevant des dommages et intérêts sans pouvoir réaliser les travaux à la place du syndicat.

Recommandation : il convient pour le copropriétaire souhaitant agir de mettre également dans la cause le syndicat des copropriétaires !

Réf : Cour de cassation, 3e chambre civile, 7 Mars 2024 – n° 17-28.537