

# Les désordres privatifs et l'action du syndicat des copropriétaires : empathie, devoir ou bienveillance

**Pierre-Henri Hanoune**  
Avocat à la Cour

## INTRODUCTION

Le Syndic serait-il gagné par l'ennui ou le désœuvrement pour vouloir se préoccuper de désordres privatifs ?

Le cœur de sa mission devrait se limiter aux parties communes ce que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ne manque pas de lui rappeler :

*"[Le Syndicat] a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes..."*

Il apparaît clairement que le syndicat représente la collectivité des copropriétaires et pas les copropriétaires individuellement.

Évidemment, l'énoncé du principe est simpliste.

La loi du 12 juillet 2010 (*dite Grenelle II*) a autorisé par exemple le syndicat à quitter sa zone de confort en décidant d'exécuter des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (article 25 f).

L'article 14 précise également que le syndicat 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".

Il est dès lors aisé de percevoir que si les parties communes, en dehors de toute faute du syndicat, sont à l'origine de désordres privatifs, celui-ci peut avoir lui-même intérêt à poursuivre les responsables pour obtenir la réparation de ces désordres.

Cette question se pose notamment en matière de VEFA (*ventes en l'état futur d'achèvement*), pour la mise en œuvre des garanties du droit de la construction et de celles de la vente.

Sera-t-il pour autant recevable ? Qu'en est-il si les parties communes ne sont pas à l'origine des désordres privatifs ou si ceux-ci n'affectent que quelques appartements ?

La rédaction de l'article 15 de la même loi a donné lieu à une foule d'interrogations : "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."*

Ces questions sont déterminantes car elles conditionnent le droit pour un copropriétaire de voir réparer ses désordres et préjudices.

Pour cela, il convient de savoir :

- quand l'action du syndicat est recevable ;
- quelles sont ses limites en ce qui concerne les préjudices réparables ;
- si l'action du syndicat interrompt la prescription au profit du copropriétaire et réciproquement ;
- à quelles règles de procédure une telle action est soumise (*habilitation pour agir, intervention ou tierce opposition du copropriétaire*).

D'autres questions accessoires mais délicates se posent, liées notamment aux conflits d'intérêts qui peuvent survenir entre le syndicat et les

copropriétaires, le syndic et le promoteur.

Voici un menu qui, espérons-le, ne coupera pas l'appétit.

## I - LA RECEVABILITÉ DE L'ACTION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES POUR DEMANDER LA RÉPARATION DE DÉSORDRES PRIVATIFS

### A - Distinction de l'action relative aux désordres privatifs et de l'action individuelle d'un copropriétaire

Pour éviter toute confusion, il est utile de rappeler que deux types d'actions qu'on pourrait dire "individuelles" coexistent :

- l'action individuelle d'un copropriétaire qui souhaite obtenir des indemnités en raison de désordres privatifs : c'est le sujet qui nous occupe ;
- l'action individuelle qui peut être exercée au lieu et place ou aux côtés du syndic, lorsqu'il s'agit de faire cesser une atteinte aux parties communes ou au règlement de copropriété.

Le premier alinéa de l'article 15 vise en effet l'action "conjointe" du syndic et l'alinéa 2 ajoute : "Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic."

### B - Cas de figure

La jurisprudence, saisie de l'interprétation de l'article 15 pour cerner les limites de l'action syndicale, s'est penchée sur plusieurs hypothèses.

#### 1 - Les désordres privatifs ont leur origine dans les parties communes

La recevabilité de l'action du syndic des copropriétaires ne pose pas de problèmes lorsque les désordres privatifs sont généralisés à l'ensemble des

copropriétaires puisque le caractère collectif du préjudice ne fait alors pas de doute (*jurisprudence ancienne* : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 1988, D. 89, J. p. 195 ; L. Martin, *L'action du syndicat pour les troubles affectant les parties privatives*, Ann. loyers 1988, p. 1125 ; Paris, 16 déc. 1999, AJDI 2000, p. 261 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 31 mai 2000, Loyers et copr. 2000, com. 134 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 24 sept. 2014, n° 13-20912).

Certains arrêts, même récents, ont toutefois exprimé une réticence lorsque les désordres sont subis ou ressentis différemment par les copropriétaires.

Ainsi, le pôle 4, chambre 5 de la cour d'appel de Paris a déclaré dans un arrêt du 12 février 2014 l'action d'un syndic en réparation de désordres privatifs irrecevable en énonçant (Paris, pôle 4, ch. 5, 12 fév. 2014, Administrer n° 480, oct. 2014, p. 39, note Bouyeure) :

*"...Toutefois l'extension de la compétence syndicale trouve sa limite dans la nature du dommage dont il est demandé réparation et ne peut concerner les dommages subis individuellement et dans certains lots seulement, par un ou plusieurs copropriétaires. Il est nécessaire que les dommages matériels affectant les parties privatives soient subis de la même manière par l'ensemble de la copropriété pour que le syndic puisse en demander directement réparation. Or, en l'espèce les demandes formées au titre des parties privatives correspondent uniquement à des réfections d'embellissements intérieurs, qui concernent de manière différente chaque appartement."*

Cet arrêt dont les attendus "sonnent" comme un arrêt de principe de la Cour de cassation, laissent penser que cette juridiction s'est référée soit à une jurisprudence ancienne, soit à la jurisprudence applicable aux désordres privatifs n'ayant pas leur origine dans les parties communes (alors que c'était le cas dans l'espèce).

En effet, la Cour de cassation a assoupli les conditions d'exercice de l'action syndicale dans un arrêt de

principe – rendu par la formation de section et publié – du 23 juin 2004 (n° 03-10475 "FS-P+B+I+R", D. 2004, p. 2009 ; Administrer oct. 2004, p. 65, note Alfandari ; RDI 2004, p. 453) :

*"Attendu que le syndicat peut agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble."*

*Attendu que pour déclarer le syndic des copropriétaires irrecevable à demander réparation des préjudices affectant les parties privatives de quarante et un copropriétaires, la Cour d'appel retient que s'il est constant que le préjudice est jugé collectif quand, comme ici, il prend sa source dans les parties communes de l'immeuble, il n'en reste pas moins que dans le cas présent, le préjudice n'est pas subi par l'ensemble des propriétaires et qu'il n'affecte pas la totalité des parties privatives."*

*Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, la Cour d'appel a violé le texte susvisé."*

Dès lors et en l'état de cette jurisprudence, il suffit que les désordres aient pour origine les parties communes pour que le syndic puisse demander la réparation de désordres affectant les parties privatives, même si ces désordres n'affectent que certains lots.

La question des dommages immatériels sera évoquée plus loin.

Par extension, l'action du syndic sera d'autant plus recevable quand les désordres atteignent de façon indivisible l'ensemble des parties communes et des parties privatives (*jurisprudence précitée et Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 fév. 2008, Administrer mai 2008, p. 64, note Bouyeure*).

Ajoutons que si le syndic a qualité pour agir, il a souvent intérêt à le faire

puisque le propriétaire lésé pourrait être tenté d'engager une action contre le seul syndicat des copropriétaires fondée sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 (notamment Aix-en-Provence, 2 oct. 2009, Administrer mai 2010, p. 52 ; Paris, 10 nov. 1995, Loyers et copr. 1996, com. 180).

Le syndicat a donc tout intérêt à préserver ses recours contre les tiers responsables et en particulier contre les constructeurs, en agissant dans les délais spécifiques (notamment action décennale fondée sur l'article 1792 du Code civil, action contre l'assureur dommages-ouvrage et interruption de la prescription biennale de l'article L. 114-1 du Code des assurances).

## 2 - Les désordres privatifs "généralisés" n'ayant pas leur origine dans les parties communes

Lorsque les désordres n'ont pas leur source dans les parties communes, on retrouve naturellement l'exigence rigoureuse d'une généralisation des désordres inspirée de la règle selon laquelle les copropriétaires ne sont pas représentés par le syndicat pour la défense de leurs droits sur les parties privatives (notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 juin 1989, Bull. civ. 89 III, n° 152 ; Administrer 90, p. 41 ; Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 5 avr. 91, Juris-Data n° 1991-022705).

La jurisprudence admet donc la recevabilité de l'action syndicale lorsque les préjudices individuels ont été ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires, ce qui leur confère un caractère collectif (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2005, AJDI 2005, p. 664 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 janv. 2010, Administrer avr. 2010, p. 82 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 oct. 2012, Administrer déc., n° 460 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 sept. 2011, n° 09-70993, Loyers et copr. nov. 2011, com. 309 ; Paris, 15 oct. 2015, Rev. loyers 2015, p. 536).

Le trouble a été considéré comme collectif dans les situations suivantes :

- interruption totale du chauffage ou dysfonctionnement généralisé (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 juin 1986, JCP G 1986, IV

235 ; Versailles, 13 déc. 2010, Juris-Data n° 2010-031107 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 mai 2003, n° 00-19464) ;

- empoussiérage des parties privatives provenant d'une usine (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 20 avril 1977, JCP G 1984, IV 344) ;
- nuisances olfactives (Paris, 29 janv. 2009, Loyers et copr. 2009, com. 245) ou acoustiques (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 26 janv. 2010, n° 08-21438, Administrer oct. 2010, p. 55 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 14 nov. 90, RDI mars 91, p. 107).

À l'inverse l'action syndicale sera déclarée irrecevable lorsque des malfaçons n'ont été constatées que dans quelques appartements (par exemple Orléans, 31 janv. 2011, AJDI 2011, p. 378 ; Aix-en-Provence, 28 oct. 2011, Const. Urb. 2012, n° 29).

Remarque pratique : il est fréquent que lors d'une expertise l'expert visite quelques lots et considère que le désordre est généralisé ; à défaut de visite de l'ensemble des lots il est prudent que l'expert demande l'avis des défendeurs sur la nécessité de procéder à un relevé exhaustif.

Il n'est pas toujours aisé de déterminer si tous les copropriétaires sont concernés.

**En cas de doutes ou d'informations obtenues au cours d'une expertise judiciaire, il est prudent d'appeler dans la procédure les copropriétaires concernés.**

## II - LA NATURE DES PRÉJUDICES PRIVATIFS DONT LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES PEUT DEMANDER LA RÉPARATION ET LA VENTILATION DES CONDAMNATIONS

### A - La réparation des désordres matériels et des troubles de jouissance

a) Lorsque l'action du syndicat en réparation des désordres privatifs est

recevable – c'est l'objet de la première partie – il est admis sans difficulté que le syndicat peut demander la réparation de dommages matériels survenus dans les parties privatives mais aussi l'indemnisation de troubles de jouissance ayant un caractère collectif (pour les dommages matériels voir notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 24 sept. 2014, n° 13-20912).

Le syndicat pourra donc soumettre tant à l'expert judiciaire qu'à la juridiction saisie les devis de remise en état.

Il s'agit d'une faculté, mais aussi d'une responsabilité potentielle ce qui rejoint les observations relatives aux désordres généralisés.

Si certains experts acceptent de considérer qu'un désordre est généralisé quand il a été constaté de manière identique dans plusieurs lots privatifs, il semble la plupart du temps indispensable de soumettre des devis détaillés mentionnant les prestations devant être réalisées dans chaque lot (avec par exemple les surfaces pour les peintures, les parquets, les revêtements).

L'indication d'un prix et d'une quantité peut s'avérer suffisante lorsque les prestations sont rigoureusement identiques dans chaque appartement (*hypothèse finalement rare puisqu'il peut exister plusieurs pièces d'eau, un nombre différent de fenêtres, etc.*).

La jurisprudence est plus restrictive à propos des troubles de jouissance puisque le syndicat ne pourra en demander réparation que s'ils ont été ressentis de la même manière par les copropriétaires (*jurisprudence précitée I b*) 2<sup>e</sup>, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 26 avr. 2006, n° 05-10500, Loyers et copr. 2006, com. 160 ; Paris, 27 sept. 2006, Juris-Data n° 2006-311304).

Ce n'est en revanche pas le cas lorsque les troubles ont été subis spécifiquement par les copropriétaires, par exemple en raison du préjudice



moral ou financier lié à des retards de livraison des parties privatives et des parties communes (*Versailles, 11 mars 2013, Loyers et copr. 2013, com. 287*), à des problèmes de chauffage dans certains appartements (*Versailles, 4 juin 2012, Juris-Data 2012-013240*).

Chaque copropriétaire devra notamment justifier du trouble de jouissance qu'il aura personnellement subi ou d'éventuelles pertes de loyers en fonction de l'habitabilité du logement.

## b) Le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La question de la réparation des "préjudices" privatifs se pose fréquemment dans le cadre des ventes en "VEFA" (*action contre le vendeur au titre des vices et non-conformités, jeu de la garantie décennale...*).

Le régime des VEFA est complexe et il n'est pas question de le développer ici (*voir les articles 1642-1 s du Code civil, articles L. 261-5 s. du CCH*).

S'il s'agit avant tout d'une vente établissant des relations juridiques entre le vendeur et l'acquéreur, ce régime doit nécessairement être combiné avec les règles du droit de la copropriété et celles du droit de la construction.

Ainsi :

- c'est le maître d'ouvrage qui procède à la réception proprement dite visée à l'article 1792-6 du Code civil ;
- en revanche, le syndic procède à la réception des parties communes, ce qui ne manque pas de poser problème quand il s'agit de définir les prestations promises aux termes de notices descriptives qui peuvent être différentes (*voir l'article L. 261-11 du CCH*).

Le syndic sera donc bien inspiré de se procurer un des actes de vente et la notice descriptive annexée.

- le syndicat des copropriétaires pourra agir contre le vendeur en raison de non-conformités au regard des documents

contractuels (*notamment Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 avril 2013, n° 11-27053, Loyers et copr. 2013, com. 88*)

Il reste que le syndicat ne pourra agir au titre des désordres, non-conformités ou préjudices privatifs que dans les limites évoquées plus haut.

La 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation a considéré, dans un arrêt du 11 janvier 2012 que la non-conformité des lots privatifs relève de l'action des acheteurs devenus copropriétaires (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 janv. 2012, RDI 2012, p. 224*).

Notamment, s'il s'agit de désordres ou non-conformités n'affectant pas les parties communes, le syndicat ne pourra agir que si ces problèmes sont généralisés.

Les promoteurs prennent en effet des engagements particuliers à l'égard des acquéreurs qui seuls pourront en demander l'exécution (*voir JC copr., fasc. 101-10, n° 70*).

S'agissant des troubles de jouissance, on a vu que le syndicat ne peut agir que s'ils sont ressentis de la même façon.

## **B - La ventilation des indemnités**

Dès lors que le syndicat qui exerce une action collective ne représente pas individuellement les copropriétaires, il est susceptible de présenter au tribunal une demande globale au titre des désordres privatifs, telle que "50 000 euros au titre du remplacement des fenêtres privatives dans les appartements".

Dans ce cas, le syndic risque d'être confronté à une difficulté lors de la répartition des indemnités.

L'assemblée générale peut donc être amenée à décider soit que les indemnités seront affectées au paiement des travaux, soit qu'elles seront redistribuées au prorata des

tantièmes sans tenir compte des préjudices (*voir Versailles, 18 juin 2010, n° 09/04591, Juris-Data n° 013816*).

**C'est pourquoi il est recommandé au syndicat d'opérer une ventilation des sommes demandées, lot par lot et pour les parties communes**, ce que la Cour de cassation a admis dans un arrêt du 10 octobre 2012 (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 oct. 2012, n° 11-17796 et 11-17627, Administrer n° 460, déc. 2012, p. 39*).

## **III - L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION PAR LE SYNDICAT AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES**

La question de savoir si l'action du syndicat interrompt la prescription au profit des copropriétaires est évidemment très importante.

Elle se pose d'ailleurs réciproquement lorsque l'action est engagée par un copropriétaire au titre de ses parties privatives.

Il est en effet fréquent que l'action contre les constructeurs soit "portée" par le syndicat des copropriétaires qui va ainsi faire l'avance des frais d'expertise.

**L'interruption de la prescription par le syndicat pourra bénéficier au copropriétaire lorsque les actions individuelles et collectives sont indivisibles**, en particulier lorsque l'action du syndicat tend à la réparation des conséquences des mêmes vices ou en d'autres termes si les dommages affectent les parties communes et les parties privatives de manière indivisible (*Versailles, 4<sup>e</sup> ch. 12 avril 2010, n° 09/00424, Juris-Data n° 2010-010859 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2013, n° 12-12121 ; Paris, 16 mai 2014, n° 09/19345, Juris-Data n° 2014-010786 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 mars 2015, n° 13-28186, Const. Urb. mai 2015, n° 5, com. 75 ; Aix-en-Provence, 4 avril 2013, Loyers et copr. sept. 2013, n° 247 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 31 mars 2004, Juris-Data n° 2004-023102*).

Ainsi, il existe un parallélisme entre la recevabilité de l'action du syndicat au titre de désordres privatifs et l'interruption de la prescription au profit des copropriétaires mais il est prudent que l'acte interruptif de prescription du syndicat vise expressément les désordres privatifs.

Précision : l'action d'un copropriétaire contre l'assureur du syndicat n'interrompt pas la prescription au profit du syndicat – cela va sans dire, mais... (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 sept. 2013, AJDI 2013, p. 824).

Le Code des assurances est néanmoins plus indulgent que le Code civil puisque la délivrance d'une assignation n'est pas obligatoire pour interrompre la prescription, l'article L. 114-2 permettant d'interrompre la prescription par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assuré à l'assureur.

## IV - ASPECTS PROCÉDURAUX : INTERVENTION, TIERCE OPPOSITION, CONFLITS D'INTÉRÊTS

### A - L'intervention du copropriétaire dans l'instance : comment et quand

#### 1 - L'anticipation

L'idéal est bien sûr que le copropriétaire ayant intérêt à présenter des demandes individuelles soit immédiatement partie à l'instance.

Il existe alors plusieurs modalités :

- Le Syndicat et les copropriétaires engagent une action conjointe. Les praticiens savent qu'un tel choix n'est pas si simple, à supposer les copropriétaires identifiés : comment répartir le coût de la procédure, comment les copropriétaires peuvent-ils alors faire valoir leurs droits contre le syndicat si les parties communes sont à l'origine des désordres ?

- Le Syndicat fait assigner les copropriétaires qui sont alors défendeurs à l'instance.

Cette modalité permet aux copropriétaires de bénéficier d'une autonomie procédurale mais d'une part l'intérêt pour agir du syndicat peut être discuté, et d'autre part il n'est pas facile d'expliquer à des copropriétaires qu'ils sont assignés pour leur bien...

Dans cette hypothèse, la question de l'habilitation du syndic ne devra pas être négligée (*article 55 du décret du 17 mars 1967, voir Administrer oct. 2015, n° 491, p. 11*).

Ils devront également se préoccuper de l'interruption de la prescription.

- Les copropriétaires interviennent volontairement à l'audience.

Excellente idée, mais qui va les conseiller ou les représenter ?

Une telle initiative nécessite une concertation préalable pour éviter une "cacophonie" lors des opérations d'expertise.

- Le Syndicat fait délivrer en cours d'expertise une assignation aux fins d'ordonnance commune.

Dans ce cas il s'expose à alourdir les frais d'expertise pour la copropriété alors que finalement il agirait pour préserver des intérêts individuels.

Par ailleurs, s'agissant par hypothèse de faire valoir des préjudices privatifs pour lesquels le syndicat n'a pas qualité pour agir, le syndic ne va-t-il pas se voir reprocher une telle initiative ?

On pourra préférer une intervention volontaire des copropriétaires par la voie d'une assignation à leur initiative.

#### 2 - L'intervention après le dépôt du rapport ou la tierce opposition

Il n'est pas impossible d'envisager que les copropriétaires utilisent le rapport d'expertise déposé à la demande du syndicat pour intervenir dans l'instance en ouverture de rapport.

Pas impossible, puisque le rapport pourra comporter les informations utiles quant à la nature et à la cause des désordres.

Il reste que cette intervention tardive se heurtera à deux écueils :

- les désordres affectant les parties privatives peuvent ne pas être suffisamment décrits ;
- les préjudices n'auront pas été soumis à l'expert de façon contradictoire.

À cet égard et nonobstant la recevabilité de la demande, le syndicat pourra par exemple intégrer dans un dire récapitulatif des demandes au titre de troubles de jouissance ou préjudices particuliers, dont les éléments seront ensuite exploités à l'occasion de l'action individuelle.

Mieux vaut partir à point...

Plus restrictive encore la tierce opposition, plus appréciée de l'Université du terrain.

La formulation des principes est assez simple :

- les copropriétaires ne peuvent faire une tierce opposition aux jugements auxquels seul le syndicat a été partie que s'ils justifient d'un intérêt personnel et distinct de celui de la collectivité (*par exemple Aix-en-Provence, 30 juin 2010, Administrer oct. 2010, p. 64, obs. Bouyeure ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 2 oct. 1996, n° 94-18943*) ;
- la tierce opposition sera en revanche possible si la décision fait grief au copropriétaire (par exemple annulation d'une autorisation de travaux (*C. Giverdon "Copropriété et tierce-opposition", Administrer avril 2002, p. 10 ; Lyon, 6<sup>e</sup> ch., 6 avril 1992, Juris-Data n° 1992-046643*).

On voit bien qu'en matière de réparation de préjudices privatifs, l'intérêt est très hypothétique : soit le syndicat a pu valablement agir, soit le copropriétaire "oublié" peut envisager une action individuelle... si elle n'est pas prescrite !

### B - Et les conflits d'intérêts dans tout cela ?

Balayons tout de suite les réticences du premier syndic à engager une

action contre le promoteur à qui il doit sa désignation (voir l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 13 juin 2013, AJDI 2013, p. 839 sur l'application de l'article 56 du décret du 17 mars 1967 permettant de faire désigner un mandataire ad hoc lorsque le syndicat est partie à une action concernant une construction à laquelle le syndicat a participé).

De telles réticences confronteraient cette pudeur aux affres de l'action en responsabilité : le syndicat se sacrifiera sur l'autel de sa fidélité – heureusement, le promoteur n'est pas César et le syndicat n'est pas Brutus.

Il ne devra toutefois pas hésiter trop longtemps en raison de la brièveté de certains délais : un an pour la garantie d'achèvement, deux ans pour la garantie de bon fonctionnement et les généreux délais de l'article 1642-1

précité pour les vices apparents et les non-conformités apparentes soit un mois pour dénoncer et un an pour agir.

Tout aussi délicate est la question de la représentation des copropriétaires par l'avocat du syndicat.

En effet, si le syndicat est supposé "victime" des désordres affectant l'immeuble, il reste que sa responsabilité peut être recherchée par un copropriétaire quand les parties communes sont à l'origine des désordres (article 14 de la loi du 10 juillet 1965).

Un avocat commun ne peut dès lors être envisagé que si le copropriétaire renonce à agir contre le syndicat en toute connaissance de cause ou s'il est certain que le vice de construction des parties communes n'est pas à l'origine des désordres concernés.

## CONCLUSION

À l'évidence, le syndicat et son syndicat ont tout intérêt à se mêler des affaires des autres.

La jurisprudence a marqué les territoires, mais le déroulement des événements va souvent révéler progressivement les personnages.

Subsistent des incertitudes quant à la nécessité de constatations laborieuses de désordres qu'on sait généralisés.

Et toujours le même espoir de mettre un terme à l'insécurité quant à la suspension ou l'interruption des prescriptions : allonger certains délais, assouplir les causes d'interruption, harmoniser le régime des forclusions et des prescriptions (par exemple l'article 2241 du Code civil, versus 2239). ■



**DES PROFESSIONNELS À VOTRE SERVICE,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE  
PROJET DE CESSIION OU D'ACQUISITION**

**LES SPÉCIALISTES**  
DE LA CESSIION DE CABINETS  
D'ADMINISTRATION DE BIENS  
ET D'AGENCES IMMOBILIÈRES



Consultez nos affaires sur  
[cbi-troubat.com](http://cbi-troubat.com)

**SAS CBI TROUBAT**  
18, rue Saint Lazare 75009 Paris ☎ 01 64 90 33 92 ✉ [bvf@cbi-troubat.com](mailto:bvf@cbi-troubat.com)

**CBI, VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE**

**PARIS**  
Richard TITIN-SNAIDER ☎ 06 09 26 31 31 ✉ [rts@cbi-troubat.com](mailto:rts@cbi-troubat.com)  
Pierre ESTOURNET ☎ 01 64 90 33 92 ✉ [bvf@cbi-troubat.com](mailto:bvf@cbi-troubat.com)

**TOULOUSE**  
Jean GEORGELIN ☎ 06 18 37 74 05 ✉ [bvf@cbi-troubat.com](mailto:bvf@cbi-troubat.com)

**AVIGNON**  
Benoit TROUBAT ☎ 06 11 46 34 92 ✉ [benoit.troubat@cbi-troubat.com](mailto:benoit.troubat@cbi-troubat.com)

**NICE**  
Daniel GORLIN ☎ 07 88 46 67 19 ✉ [daniel.gorlin@cbi-troubat.com](mailto:daniel.gorlin@cbi-troubat.com)

FNAIM - GALIAN - RCS Paris 433 763 349 - CPI 7501 20 16 000 005 660 par CCI PARIS