

## **Décision n° 4319 – Syndicat des copropriétaires de la résidence Saint-Georges Astorg c/ Société Assistance Diagnostic Services (ADS) et autres**

Lecture du 7 octobre 2024

Après y avoir été autorisée par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence Saint-Georges Astorg, la ville de Toulouse a effectué des travaux sur une dalle-terrasse appartenant aux parties communes de cette copropriété, qui est grevée d'une servitude de passage public, afin de l'aménager en esplanade. A la suite de ces travaux, d'importantes infiltrations d'eaux ont affecté les locaux situés sous la dalle-terrasse et, malgré plusieurs interventions destinées à y mettre fin, les infiltrations se sont poursuivies. Le propriétaire et le locataire des locaux ont assigné le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Toulouse afin d'obtenir sa condamnation à réaliser les travaux de reprise nécessaires et à payer diverses sommes en réparation du préjudice subi. Le syndicat a notamment fait appeler en garantie l'architecte ayant assuré la maîtrise d'œuvre des travaux initiaux, les entreprises ayant réalisés ces travaux, celles ayant procédé aux travaux de reprise, ainsi que leurs assureurs.

Le tribunal de grande instance s'est déclaré incompétent pour connaître de ces appels en garantie. A son tour saisi par le syndicat des copropriétaires des mêmes demandes en garantie adressées au maître d'œuvre, aux entreprises et à leurs assureurs, le tribunal administratif de Toulouse a renvoyé au Tribunal des conflits, en application de l'article 32 du décret du 27 février 2015, le soin de décider de la question de compétence.

Faisant sienne une jurisprudence constante des juridictions administratives (CE, 11 février 1994, *Compagnie d'assurances Préservatrice Foncière*), le Tribunal énonce que les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, et notamment la propriété indivise des parties communes, la mitoyenneté présumée des cloisons et des murs séparant les parties privatives, l'interdiction faite aux copropriétaires de s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de leurs parties privatives, de certains travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires se prononçant à la majorité, la garantie des créances du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire par une hypothèque légale sur son lot, sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics. Par suite, des biens appartenant à une personne publique dans un immeuble soumis au régime de la copropriété n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public, fussent-ils affectés au besoin du service public ou à l'usage du public. De même, les dommages qui trouveraient leur source dans l'aménagement ou l'entretien de locaux soumis au régime de la copropriété ne sont pas des dommages de travaux publics.

En l'espèce, la dalle-terrasse appartient à un ensemble soumis au régime de la copropriété. Dès lors, les travaux d'aménagement de cette dalle-terrasse en esplanade et les dommages subséquents n'ont pas le caractère de travaux publics et de dommages de travaux publics.

En conséquence, le Tribunal retient la compétence de la juridiction judiciaire pour connaître des conclusions en indemnisation présentées par le syndicat des copropriétaires en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de l'architecte et des entreprises.