

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-10.421

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Boulloche, SCP Boutet, SCP Masse-Dessen et Thouvenin, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 novembre 2010), qu'en exécution d'un arrêt du 18 décembre 1996, les entreprises responsables de désordres affectant les parties communes et privatives d'un immeuble en copropriété ont été condamnées à effectuer des travaux de remise en état ;

que se plaignant de la persistance de désordres dans leur appartement, les époux X..., copropriétaires, ont obtenu la désignation d'un expert puis, sur le fondement de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, ont assigné le syndicat des copropriétaires du 11 rue de Paris en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande, l'arrêt retient que tout en constatant à la suite des différents experts que les désordres bien que trouvant leur origine dans les parties communes il y a lieu d'exonérer le syndicat des copropriétaires de toute responsabilité dès lors que les responsables des désordres ont été identifiés et condamnés et qu'il appartenait à M. X... de présenter ses éventuelles demandes de réparation aux responsables au cours de la procédure initiée par le syndicat des copropriétaires qui a abouti à plusieurs décisions ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ces énonciations que les désordres trouvaient leur origine dans un vice de construction des parties communes et sans établir la faute des époux X... ou celle d'un tiers, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires 11 rue de Paris à Charenton-Le-Pont aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires 11 rue de Paris à Charenton-Le-Pont à payer la somme de 2 500 euros aux époux X... ; 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 par le président en son audience publique du douze septembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils, pour les époux X....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté des copropriétaires (M. et Mme X..., les exposants) de leur action en responsabilité contre un syndicat de copropriété (celui situé 11 de Paris à CHARENTON LE PONT) ;

AUX MOTIFS QUE, à la suite du rapport de M. Y... du 11 février 1992, le tribunal de

grande instance de CRETEIL, par jugement du 2 novembre 1992 confirmé par la cour le 18 décembre 1996, avait condamné les constructeurs à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 364.880,89 F au titre de la reprise des désordres liés à l'humidité ; que l'expert Z... avait conclu que les désordres trouvaient leur origine dans les parties communes et dans une très forte humidité ascensionnelle des parois et sols constituant les parties communes ; que, dans la présente procédure, les époux X... recherchaient la responsabilité du syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice subi ; que si, au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, la responsabilité du syndicat à l'égard des copropriétaires était une responsabilité sans faute prouvée, il convenait néanmoins de démontrer que l'intervention d'un tiers ou de la victime elle-même n'était pas à l'origine des désordres ; qu'il résultait de la chronologie des procédures, des expertises et des travaux que le syndicat des copropriétaires, par jugement du 2 novembre 1982 confirmé par la cour de céans le 18 décembre 1996, avait obtenu la condamnation des constructeurs et de leurs assureurs à lui verser la somme de 364.880,89 F au titre des reprises des désordres liés à l'humidité ; que, dans le cadre de cette procédure, M. X... ne formulait aucune demande à l'encontre de la CMRI et ETR, respectivement promoteur et entreprise générale, et demandait la condamnation du syndicat des copropriétaires à le garantir de toute condamnation ; que les responsabilités des désordres avaient été clairement établies par les décisions précitées s'agissant du promoteur et de l'entreprise générale qui s'étaient chargés de la rénovation ; que la dernière expertise judiciaire ne démontrait pas que le syndicat était responsable des désordres ni que l'humidité restante fût la conséquence d'une insuffisance des travaux de reprise exécutés en 1996, que d'ailleurs le technicien ne disait rien sur lesdits travaux ; qu'il constatait simplement l'état de l'appartement et concluait que l'humidité provenant des parties communes en était responsable, quand, à la date de ses investigations, l'appartement de M. X... était resté fermé et inoccupé depuis le départ de Mme A... en novembre 1987, soit dix années ; qu'il eût été sage de s'interroger sur les conséquences de cette inoccupation qui ne pouvait ne pas avoir été sans effet sur l'état des locaux ; que, in fine, la cour, tout en constatant à la suite des différents experts que les désordres trouvaient leur origine dans les parties communes, exonérerait le syndicat de copropriété toute responsabilité dès lors que les responsables avaient été identifiés et condamnés et qu'il appartenait à M. X... de présenter ses éventuelles demandes de réparation aux responsables au cours de la procédure engagée par le syndicat de copropriété et ayant abouti aux décisions précitées ;

ALORS QUE le syndicat de copropriété est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ; que cette responsabilité est une responsabilité de plein droit pour les désordres trouvant leur origine dans les parties communes et est engagée même en l'absence de toute faute du syndicat de copropriété et quand bien même la cause des désordres serait imputable aux constructeurs ; que l'arrêt attaqué a constaté que les désordres litigieux trouvaient leur origine dans les parties communes et a relevé qu'aucune faute des exposants à l'origine des désordres n'était établie en l'absence de recherche de l'expert sur ce point, mais a néanmoins exonéré le syndicat des copropriétaires de toute responsabilité pour la raison inopérante que, à partir du moment où les responsables des désordres – c'est-à-dire les constructeurs – avaient été identifiés et condamnés, il appartenait à l'exposant de présenter ses éventuelles demandes de réparation aux responsables au cours de la procédure engagée par le syndicat de copropriété ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en violation de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE subsidiairement, les motifs hypothétiques équivalent à une absence de motifs ; que l'arrêt attaqué a constaté que les désordres trouvaient leur origine dans les parties communes mais a néanmoins débouté les exposants de leurs demandes au prétexte que, à la date de l'expertise, leur appartement était resté fermé et inoccupé depuis le départ de leur locataire en novembre 1987, soit dix années, et qu'il eût été sage de s'interroger sur les conséquences de cette inoccupation qui ne pouvait avoir été sans effet sur l'état des locaux ; qu'en statuant par de tels motifs, inaptes à caractériser l'existence d'un lien de causalité entre les désordres et l'absence d'occupation des locaux, la cour d'appel a privé sa décision de tout motif en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, plus subsidiairement, dès l'instant où les désordres proviennent des parties communes, le juge ne peut débouter des copropriétaires de l'intégralité de leur demande de réparation prétexte pris d'une faute de leur part, sans avoir recherché la mesure de l'aggravation des dommages subis par eux en raison de leurs propres manquements ; que l'arrêt attaqué a constaté que la cause des désordres se trouvait dans les parties communes mais a néanmoins exonéré intégralement le syndicat de copropriété pour la raison que, si l'expertise ne s'était pas interrogée sur les conséquences de l'inoccupation de l'appartement pendant dix ans, cette inoccupation ne pouvait pas ne pas avoir été sans effet sur l'état des locaux ; qu'en déboutant les exposants de l'intégralité de leurs demandes sans avoir vérifié quelle aurait pu être la part de l'aggravation des désordres liée à l'inoccupation de l'appartement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 12 novembre 2010