

Arrêt n° 23 du 14 janvier 2015 (13-28.030) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2015:C300023

Copropriété

Cassation partielle

Copropriété

Demandeur(s) : Le syndicat des copropriétaires secondaire B du centre commercial Saint-Didier

Défendeur(s) : M. René X... ; et autre

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l'article 9 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 septembre 2013), que la société Pharmacie des Belles Feuilles, locataire de locaux commerciaux situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné son bailleur, M. X..., en indemnisation du préjudice consécutif à la réalisation de travaux sur les parties communes décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'ayant contrainte à interrompre son exploitation pendant plusieurs mois ; que M. X... a appelé en garantie le syndicat secondaire B des copropriétaires du centre commercial Saint Didier (le syndicat) ;

Attendu que pour condamner le syndicat à garantir M. X... des condamnations prononcées à son encontre, la cour d'appel retient que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, le bailleur ne demandant aucune indemnisation pour lui-même, mais qu'en revanche, le syndicat est responsable des dommages qui trouvent leur origine dans les parties communes de l'immeuble dont il a la garde juridique au sens de l'article 1384 du code civil et que le syndicat est responsable des dommages occasionnés par les travaux de la dalle plancher rendus nécessaires en raison de l'insuffisante résistance au feu ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... sollicitait l'indemnisation d'un préjudice personnel résultant de son obligation de réparer les troubles subis par son locataire et que, s'agissant de travaux conduits par le syndicat et affectant ses parties privatives, seules les dispositions de l'article 9, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 trouvaient à s'appliquer, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que le syndicat secondaire B de copropriété du centre commercial Saint Didier est tenu de garantir M. X... des condamnations prononcées à son encontre et résultant de la réfection du plancher haut du rez-de-chaussée, l'arrêt rendu le 25 septembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en

conséquence, sur ce point, 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

Président : M. Terrier

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guiguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Gaschignard ; SCP Hémerly et Thomas-Raquin
