CIV.3 CH.B

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du **17 décembre 2015**

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1410 FS-P+B

Pourvoi n° K 14-16.372

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Acmo, société civile immobilière, dont le siège est Château de Larringes, 74500 Larringes,

contre l'arrêt rendu le 18 février 2014 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Cinemonde, dont le siège est 1 place porte d'Allinges, 74500 Évian, représenté par son syndic la société Foncia Chablais, dont le siège est 1 boulevard Georges Andrier, BP 7, 74201 Thonon-Les-Bains cedex,

2°/ à la société Foncia Chablais, société par actions simplifiée, dont le siège est 1 boulevard Georges Andrier, BP 7, 74201 Thonon-les-Bains cedex, venant aux droits du cabinet Guy Pillet immobilier, dont le siège est Le Belvédère, 9 place du Château, 74200 Thonon-les-Bains,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 17 novembre 2015, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, Mmes Fossaert, Brenot, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Proust, Meano, M. Jariel, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de Me Blondel, avocat de la société Acmo, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société Foncia Chablais, de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Cinemonde, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 18 février 2014), que la société Pege Nationale était propriétaire d'un immeuble qu'elle a fait démolir puis reconstruire, placé sous le régime de la copropriété et vendu à la société Atouts Immobilier ; que, par acte du 26 juillet 1995, la société Acmo a acquis le lot n° 2 de l'immeuble, l'acte indiquant que le vendeur informait l'acquéreur que l'immeuble avait subi des infiltrations d'eau au premier étage et s'engageait à prendre à sa charge les frais de reprise et que l'acquéreur faisait son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dommages susceptibles d'être couverts par la garantie décennale ; que la société Acmo a donné à bail les locaux, à compter du mois de septembre 2004, à la société Hôtel Evasion qui a été placée en liquidation judiciaire le 7 mars 2008 ; qu'entre le mois de mai 2001 et le mois de mai 2008, plusieurs assemblées générales ont décidé, soit de ne pas engager les travaux de reprise des désordres d'infiltration, soit d'engager des études complémentaires ; qu'après expertise judiciaire, la société Acmo a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Cinémonde » (le syndicat) et la société Foncia Chablais, syndic, en exécution des travaux de reprise des désordres et indemnisation de ses préjudices ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs adoptés, relevé que la verrière n'avait pas été réalisée selon les règles de l'art, qu'elle se dégradait du fait de la condensation intérieure et que le seul remède définitif consistait en sa reconstruction selon les normes en vigueur, la cour d'appel a pu retenir que l'absence de souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts n'avait

pas de lien de causalité avec les désordres constatés et en déduire que la société Acmo ne rapportait pas la preuve de fautes commises par la société Foncia Chablais à l'origine des désordres ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon le premier de ces textes, que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la société Acmo dirigée contre le syndicat, l'arrêt retient que, les problèmes d'infiltration dans les locaux de la société Acmo existant depuis 1995, antérieurement à la mise en copropriété de l'immeuble, le syndicat n'est pas responsable des dommages causés par le vice de construction de l'immeuble, que la société Acmo a pris position dans le même sens que les décisions adoptées par les assemblées générales de 1999, 2006 et 2007 et que le syndicat n'est pas responsable d'un défaut d'entretien des parties communes qui trouve sa cause dans le fait que le demandeur s'est constamment opposé au vote des travaux nécessaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des vices de construction de l'immeuble, même antérieurs à la soumission de celui-ci au statut de la copropriété et sans caractériser une faute de la société Acmo ayant causé l'entier dommage et de nature à exonérer le syndicat de sa responsabilité, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner la société Acmo à payer à la société Foncia Chablais une certaine somme à titre de dommages intérêts pour procédure abusive, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que la société Acmo a systématiquement refusé d'engager les travaux nécessaires à la suppression des infiltrations d'eau, alors que le syndic avait attiré l'attention des copropriétaires sur la nécessité d'y procéder ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute de la société Acmo, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de la société Acmo contre le syndicat et en ce qu'il la condamne à payer à la société Foncia Chablais la somme de 4 000 euros à titre de dommages intérêts pour procédure abusive, l'arrêt rendu le 18 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Lyon ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Cinémonde aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Cinémonde à payer à la société Acmo la somme de 3 000 euros ; 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept décembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Acmo.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI ACMO de ses demandes tendant à voir ordonner la réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire et à obtenir l'indemnisation de ses préjudices au titre des travaux de réfection des parties privatives et des pertes de loyers, en tant qu'elles étaient dirigées contre le syndicat des copropriétaires, ensemble débouté également la SCI ACMO de sa demande tendant à être exonérée de toute participation aux frais de défense du syndicat sur le fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'action contre le syndicat des copropriétaires n'est pas justifiée dès lors que la société ACMO a décidé dans le même sens que tous les autres copropriétaires ; que si elle leur reproche d'avoir atermoyé près de quinze ans, elle a eu personnellement la même attitude, ne prenant de décision particulière qu'à la suite de la perte des loyers et du locataire devenu clairement insolvable ; qu'elle indique elle-même que le syndicat a pris la décision d'engager les travaux en 2011, mais se heurte à la résistance d'un voisin dont la propriété doit subir les passages nécessaires aux travaux ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la SCI ACMO fonde sa demande d'indemnité sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il est de jurisprudence constante que le syndicat des copropriétaires n'est pas responsable d'un défaut d'entretien des parties communes qui trouve sa cause dans le fait que le demandeur s'est constamment opposé au vote des travaux nécessaires ; que tel est le cas en l'espèce ; qu'il résulte de l'acte d'acquisition en date du 26 juillet 1995 de la SCI ACMO que celle-ci avait déclaré faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, la société Atouts Immobiliers, des dommages susceptibles d'être couverts par la garantie décennale des entreprises, le vendeur ne pouvant produire les attestations desdites assurances pour ces entreprises ; que la SCI ACMO ne peut donc solliciter la condamnation du syndicat des copropriétaires lequel peut se prévaloir de la clause de l'acte de vente du 26 juillet 1995, dès lors qu'elle a renoncé à tout recours à l'encontre de son vendeur, la société Atouts Immobiliers, aux droits de laquelle vient le syndicat des copropriétaires ; qu'il résulte, en outre, des Assemblées Générales en date des 4 novembre 1999, 20 juin 2006, 17 avril 2007 et 11 juillet 2007 que la SCI ACMO qui représentait le tiers des millièmes de la copropriété « le Cinémonde » avait rejeté la délibération tendant à introduire une action en responsabilité décennale à l'encontre des entreprises responsables et à engager des travaux de réfection de l'étanchéité de la verrière et de la

terrasse ; que les problèmes d'infiltrations tant au niveau de la verrière que de la terrasse dans les locaux de la SCI ACMO existant dès avant 1995, et donc étant antérieurs à la mise en copropriété de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires n'est donc pas responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 n'étant dès lors pas applicable ; que de plus, la perte des loyers dont se prévaut la SCI ACMO vis-à-vis de son locataire, la société Hôtel Evasion, à compter de novembre 2007 cependant que les infiltrations existaient depuis l'origine du bail en 2003 n'est pas liée à ces infiltrations, mais à l'incapacité de la société locataire à faire face au passif exigible avec son actif disponible ; qu'il convient dès lors au vu de ces éléments de débouter la SCI ACMO de ses demandes à l'encontre du Syndicat des copropriétaires, dont celle visant à être exonérée de toute participation aux frais de défense du syndicat sur le fondement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire ; que toute clause contraire à cette règle d'ordre public est réputée non écrite ; qu'en faisant néanmoins application, pour exonérer le syndicat des copropriétaires de toute responsabilité, de la clause figurant dans l'acte d'acquisition de la SCI ACMO par laquelle elle renonçait à tout recours contre son propre vendeur, la société Atouts Immobiliers, au titre des dommages susceptible de relever de la garantie décennale des constructeurs, la Cour viole l'article 6 du Code civil, ensemble les articles 14 et 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, sont également d'ordre public les règles régissant la garantie décennale du constructeur, et notamment celles qui assimilent au constructeur de l'ouvrage toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; qu'en faisant néanmoins application de la clause, figurant dans l'acte d'acquisition de la SCI ACMO, qui tendait à exonérer son vendeur de toute responsabilité au titre des travaux relevant de la garantie décennale, la Cour viole l'article 6 du Code civil, ensemble les articles 1792-1 et 1792-5 du même Code ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, le syndicat des copropriétaires, qui n'est responsable qu'en tant que gardien des parties communes, et non en tant que propriétaire de celles-ci, des dommages résultant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, n'est pas l'acquéreur du propriétaire initial qui a procédé à la division et à la vente par lots de l'immeuble et ne saurait donc être considéré comme l'ayant cause de celui-ci ; qu'en retenant néanmoins que le syndicat des copropriétaires venait aux droits de la société Atouts Immobiliers, vendeur de la SCI ACMO, pour en déduire qu'il pouvait se prévaloir de la clause exonérant ledit vendeur de toute responsabilité au

titre des dommages relevant de la garantie décennale, la Cour viole l'article 1165 du Code civil, ensemble l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des dommages consécutifs aux vices de construction de l'immeuble, sauf son recours contre le constructeur, si même le vice est antérieur à la division de l'immeuble et à sa soumission au régime de la copropriété ; qu'en décidant le contraire, la Cour viole de nouveau l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, DE CINQUIEME PART, si la responsabilité du syndicat des copropriétaires au titre des vices de construction ou défaut d'entretien des parties communes peut s'effacer devant la faute de la victime, l'exonération totale du syndicat des copropriétaires suppose que la faute de la victime constitue la cause exclusive du dommage dont elle se prévaut ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations mêmes des juges du fond (arrêt p. 5 § 1 et jugement p. 6, alinéa 7) que si la société ACMO avait pu voter contre certaines délibérations tendant à l'exécution de travaux, elle n'avait fait ce faisant que voter dans le même sens que tous les autres copropriétaires, comme elle le rappelait du reste elle-même dans ses dernières écritures (cf. les écritures p. 25 et suivantes, spéc. p. 26), les résolutions en cause ayant été rejetées à l'unanimité des voix, ce dont il s'évinçait que la majorité n'aurait pu être atteinte si même la SCI ACMO, qui ne représentait que le tiers des millièmes de la copropriété et ne détenait donc que le tiers des droits de vote correspondant, avait voté différemment ; qu'il s'en déduisait que la faute de la victime, à la supposer caractérisée, n'avait pu avoir la moindre incidence sur la réalisation de son préjudice, ce qui excluait toute exonération, a fortiori toute exonération totale, du syndicat des copropriétaires ; qu'en décidant le contraire, la Cour viole de nouveau l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les règles et principe régissant la faute de la victime ;

ALORS QUE, DE SIXIEME PART, et en tout état de cause, la SCI ACMO s'était amplement expliquée, dans ses dernières écritures, sur les raisons pour lesquelles elle avait été conduite à rejeter, à l'instar de tous les autres copropriétaires, certaines des résolutions tendant à l'exécution des travaux (cf. ses dernières écritures, p. 25 in fine et p. 26 et suivantes) ; qu'elle précisait et justifiait en outre s'être opposée seule contre tous les autres copropriétaires à l'adoption le 30 mai 2001 d'une résolution décidant de ne pas effectuer des travaux d'étanchéité (mêmes écritures, p. 28, ensemble le procès-verbal de l'Assemblée Générale du mercredi 30 mai 2001) ; qu'en ne s'expliquant pas sur la légitimité des motifs invoqués par la SCI ACMO pour justifier du sens de ses votes, ensemble sur le vote dissident qu'elle avait exprimé le 30 mai 2001, la Cour, en ce qu'elle impute à faute à la SCI ACMO son refus prétendument systématique de prendre les décisions nécessaires

à la réalisation des travaux, prive sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, DE SEPTIEME PART, à supposer que la perte de loyers dont se prévalait la SCI ACMO, au titre du bail qui avait été conclu avec la société Hôtel Evasion, n'ait pas été consécutive aux dommages dont était affecté l'immeuble, mais à l'impécuniosité et à la liquidation judiciaire de son ancien locataire, cette constatation est impuissante à elle seule à faire ressortir l'inexistence de tout préjudice constitutif d'une perte de loyers, laquelle pouvait également s'inférer de l'impossibilité de relouer le local devenu impropre à l'usage auquel il était destiné, comme cela avait été constaté par l'expert judiciaire et comme cela était invoqué par la SCI ACMO (cf. ses dernières écritures, spéc. p. 38), d'où il suit qu'à cet égard également, l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, DE HUITIEME PART, à supposer toujours que la perte de loyers ait été sans lien avec les désordres dont était affecté l'immeuble, cette donnée ne pouvait de toute façon justifier le rejet de la demande indemnitaire formée au titre des dommages matériels constatés à l'intérieur du lot privatif de la SCI ACMO et consécutifs aux désordres affectant les parties communes que constituaient la verrière et la toiture-terrasse, d'où il suit qu'à cet égard encore, l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ALORS QUE, DE NEUVIEME PART, en rejetant toutes les demandes de la SCI ACMO, en ce comprise sa demande tendant à voir réaliser les travaux indispensables à la suppression des désordres observés et trouvant leur origine dans les parties communes que le syndicat avait de toute façon la charge de conserver et d'entretenir, laissant ainsi la situation dommageable perdurer, la Cour viole les articles 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble ce que postule le droit au respect des biens, tel qu'il est garanti par l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ET ALORS QUE, DE DIXIEME PART ET ENFIN, si même la copropriété, qui avait fini par décider d'engager les travaux lors des Assemblées Générales Extraordinaires des 2 mars et 18 mai 2011, s'était heurtée à la résistance d'un copropriétaire refusant l'accès à son local, le syndicat n'en avait pas moins le devoir de vaincre la résistance de ce copropriétaire par tout moyen de droit à sa disposition, au besoin en invoquant la prérogative que lui conférait l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors, en tirant prétexte de la « résistance d'un voisin » pour rejeter les demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires, sans même s'être expliqué sur l'autorisation qu'avait obtenue la copropriété, à la faveur d'une ordonnance de référé du 11 septembre 2012, de vaincre la résistance du copropriétaire récalcitrant

(cf. les dernières écritures de la SCI ACMO, p. 35 et 36), la Cour ne justifie pas légalement sa décision au regard des articles 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble au regard de l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI ACMO de ses demandes de dommages et intérêts, en tant qu'elles étaient dirigées contre le syndic de la copropriété, la société Foncia Chablais ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il n'est pas justifié que l'absence de contrat d'entretien ait d'une quelconque façon été à l'origine du préjudice subi par la société ACMO ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il est constant que la société Foncia n'avait souscrit aucun contrat d'entretien des espaces verts et que Monsieur About, au terme de son rapport, a indiqué que « l'inefficience de l'étanchéité résulte de défauts d'entretien tels que matérialisés par le constat contradictoire d'une végétation abondante, mal ou insuffisamment entretenue » ; que la société Foncia Chablais a versé aux débats les relevés de compte relatifs à la copropriété faisant état de l'entretien des espaces verts, étant observé que l'acte de vente du 26 juillet 1995 mentionnait que le problème d'étanchéité avait été constaté antérieurement à cette vente et qu'à cette époque, le problème de l'entretien des espaces verts n'avait pas été abordé ; qu'il résulte, en outre, du rapport de Monsieur Gallay en date du 14 septembre 2006 que : « la verrière n'avait pas été réalisée selon les règles de l'art et qu'elle se dégradait du fait de la condensation intérieure, le seul remède définitif étant de la reconstruire selon les normes en vigueur » ; qu'au vu de ces éléments, il apparaît patent que les infiltrations d'eau étaient dues à un vice de construction et à l'absence de travaux de réfection de la verrière en temps utile, travaux qui étaient systématiquement refusés par la SCI ACMO et par les copropriétaires, la vétusté de l'équipement ayant contribué à aggraver les infiltrations et qu'en conséquence, l'absence de souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts n'avait aucun lien de causalité avec les désordres constatés ; qu'il convient de débouter la SCI ACMO qui ne rapporte pas la preuve des fautes commises par la société Foncia Chablais à l'origine des désordres de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de cette dernière ;

ALORS QU'engage sa responsabilité civile délictuelle à l'encontre du copropriétaire auquel cette inexécution a causé préjudice, le syndic de copropriété qui refuse ou s'abstient d'exécuter les décisions régulièrement adoptées par l'Assemblée Générale des copropriétaires ; qu'il était ici constant et non contesté qu'avait été adopté, lors de l'Assemblée Générale

des copropriétaires du 25 mars 2003, une résolution prescrivant la souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts et notamment des terrasses végétalisées dont le défaut d'étanchéité était en cause, ainsi qu'il résulte des motifs adoptés du jugement (cf. jugement p. 5 § 5) ; qu'en considérant néanmoins que la preuve d'une faute de nature à engager la responsabilité du syndic n'était pas rapportée, la Cour refuse de tirer les conséquences légales de ses constatations, ce en quoi elle viole les articles 1382 et 1383 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI ACMO à payer à la société Foncia Chablais la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'attitude de la SCI ACMO justifie l'octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte de l'ensemble des éléments analysés précédemment, notamment des refus systématiques de la SCI ACMO d'engager les travaux nécessaires à la suppression des infiltrations d'eau, le caractère abusif de la procédure diligentée à l'encontre de la société Foncia Chablais qui avait, à maintes reprises, attiré l'attention de la SCI ACMO et de l'ensemble des copropriétaires sur la nécessité impérative et urgente de faire procéder auxdits travaux de réfection d'étanchéité ; qu'il convient de condamner la SCI ACMO à verser à la société Foncia Chablais la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le droit d'ester en justice ne peut justifier une condamnation au paiement de dommages et intérêts que si l'exercice de ce droit a dégénéré en abus ; qu'en l'espèce, dès lors que la SCI ACMO était à même de se prévaloir, à l'encontre du syndic de copropriété, d'une faute caractérisée résidant dans l'inexécution de la délibération de l'Assemblée Générale prescrivant la souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts, ensemble d'un rapport d'expertise judiciaire qui très clairement faisait le lien entre les désordres dont la SCI ACMO était victime du fait du défaut d'étanchéité des toitures-terrasses et l'existence d'une végétation abondante, mal ou insuffisamment entretenue (cf. le jugement entrepris p. 5 § 5), l'action en responsabilité pouvait être légitimement exercée sans que son échec puisse être imputé à faute à l'exposante ; qu'en décidant le contraire, la Cour viole l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ET ALORS QUE, D'AUTRE PART ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, dès lors que la Cour, par motifs adoptés du jugement, déclare que la condamnation au paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive « résulte de l'ensemble des éléments analysés précédemment, notamment des refus (prétendument) systématiques de la SCI ACMO d'engager les travaux nécessaires à la suppression des infiltrations d'eau » (jugement entrepris, dernière page, § 1), la cassation qui ne manquera pas d'intervenir sur le premier moyen et/ou sur le deuxième entrainera l'annulation, par voie de conséquence, du chef de l'arrêt présentement attaqué, ce conformément à l'article 624 du Code de procédure civile.