Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 septembre 2026, n° 24-20.973

Cour de cassation | troisième chambre civile | 17 septembre 2026

Résumé

Si une clause du règlement de copropriété peut mettre à la charge du copropriétaire bénéficiaire de la jouissance exclusive d'une partie commune une obligation d'entretien de celle-ci, cette clause ne peut avoir pour effet d'exonérer le syndicat des copropriétaires de sa responsabilité de plein droit, prévue par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public, pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le…

Sujets abordés dans les motifs

#1 syndicat des copropriétaires

#2 entretien des parties communes

#3 responsabilité du syndicat des copropriétaires

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

Arrêt du 17 septembre 2026

Cassation partielle

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 498 FS-B

Pourvoi n° T 24-20.973

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 SEPTEMBRE 2026

M. [J] [O], domicilié [Adresse 1], exerçant sous l'enseigne Jeff de Bruges et Martial dragées, domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° T 24-20.973 contre l'arrêt rendu le 3 septembre 2024 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Allianz IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice la société Quadral immobilier, dont le siège est [Adresse 5],

3°/ à la société Citya Vendôme Lumière, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 6],

4°/ à la société Generali IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 7],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, les observations de la SCP Melka-Prigent-Drusch, avocat de M. [O], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Citya Vendôme Lumière, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 23 juin 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, Mme Grandjean, conseillère rapporteure faisant fonction de doyenne, Mmes Grall, Pic, Oppelt, Georget, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [O] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Generali IARD.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 3 septembre 2024), M. [O] est locataire d'un local commercial situé, dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, sous une toiture-terrasse, partie commune de la copropriété à usage exclusif du lot de copropriété n° 3, situé au premier étage.

3. L'article 17 du règlement de copropriété de l'immeuble stipule que « l'entretien et les réparations des parties communes à usage exclusif d'un ou plusieurs lots, sont à la charge des propriétaires de ceux-ci ».

4. M. [O] s'étant plaint de divers désordres en raison d'infiltrations d'eau en provenance de la toiture-terrasse, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé en 2015 la réfection totale du complexe d'étanchéité de celle-ci et les travaux ont été réalisés au cours de l'année 2017.

syndicat des copropriétaires

5. M. [O] a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat des copropriétaires) et l'assureur de celui-ci, la société Allianz IARD, et son propre assureur, la société Generali IARD, en indemnisation des préjudices subis.

6. La société Generali IARD a assigné la société Citya Vendôme Lumière, syndic, en intervention forcée.

Examen des moyens

Sur le second moyen

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

entretien des parties communes

Mais sur le moyen relevé d'office

8. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article 14, alinéa 5, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

9. Selon ce texte, d'ordre public en application de l'article 43 de cette même loi, le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit 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.

10. Il en résulte que, si une clause du règlement de copropriété peut mettre à la charge du copropriétaire bénéficiaire de la jouissance exclusive d'une partie commune une obligation d'entretien de celle-ci, elle ne peut avoir pour effet d'exonérer le syndicat des copropriétaires de cette responsabilité de plein droit, sans préjudice de ses actions récursoires.

responsabilité du syndicat des copropriétaires

11. Pour rejeter la demande de M. [O] dirigée contre le syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient que le sinistre a pour origine la défectuosité du complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse couvrant le local commercial, partie commune affectée à l'usage exclusif d'un lot et que l'article 17 du règlement de copropriété précise que l'entretien et la réparation des parties communes à usage exclusif d'un ou de plusieurs lots sont à la charge des propriétaires de ceux-ci, ce qui exclut la responsabilité du syndicat des copropriétaires lorsqu'une partie commune à jouissance exclusive est concernée par un défaut d'entretien.

12. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

13. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la société Citya Vendôme Lumière, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. [O] de ses demandes d'indemnisation dirigées contre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 13 (lire [Adresse 4] et la société Allianz IARD et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 3 septembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

Met hors de cause la société Citya Vendôme Lumière ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] et la société Allianz IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] et la société Allianz IARD à payer à M. [O] la somme de 3 000 euros et 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 publiquement le dix-sept septembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.