

## RÉSUMÉ :

La responsabilité d'un syndicat de copropriétaires au titre de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'est pas exclusive de la responsabilité délictuelle encourue par un copropriétaire

## TEXTE INTÉGRAL

Cassation partielle

numéros de diffusion : 68

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C300068

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 26 janvier 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 68 FS-B

Pourvoi n° F 20-23.614

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 JANVIER  
2022

Mme [V] [H], domiciliée [Adresse 3], a formé le pourvoi n° F 20-23.614 contre l'arrêt rendu le 4 novembre 2020 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile, section 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [X] [G], domicilié [Adresse 5],

2°/ à M. [C] [U], domicilié [Adresse 4],

3°/ à M. [S] [E], domicilié [Adresse 7],

4°/ à M. [R] [Y], domicilié résidence Fior di Linu, bâtiment D, chemin du Linare, 20200 San-Martino-di-Lota,

5°/ à la société Tetti E Teghje, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6],

6°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Fior di Luni BT D, dont le siège est Bâtiment D, chemin du Linare, 20200 San-Martino-di-Lota, représenté par son syndic le cabinet de Gestion immobilière Pietri et Boccara , dont le siège est [Adresse 1],

7°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [H], de la SAS Cabinet Colin-Stoclet, avocat de M. [E], de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Axa France IARD, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. [Y], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Laurent, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier 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, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 4 novembre 2020), Mme [H], propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, se plaignant d'infiltrations d'eau en provenance de terrasses adjacentes à l'appartement situé au dessus du sien appartenant à M. [Y], sur lesquelles il bénéficie d'un droit de jouissance exclusif, l'a assigné en réparation des préjudices subis.

2. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Fior Di Linu (le syndicat), la société Axa France IARD (la société Axa) et M. [E], architecte, ont été appelés en garantie.

Examen du moyen Enoncé du moyen

3. Mme [H] fait grief à l'arrêt de déclarer sa demande dirigée à l'encontre de M. [Y] irrecevable, alors « que l'arrêt constate expressément que les aménagements réalisés par M. [Y], copropriétaire, sur des terrasses de l'immeuble en copropriété, parties communes dont il a la jouissance exclusive, sont à l'origine de l'ensemble des désordres subis tant par lesdites parties communes par son appartement situé en-dessous ; qu'il déclare néanmoins son action en réparation de ses préjudices dirigée contre M. [Y] irrecevable au motif que l'action aurait dû être dirigée contre le syndicat en se fondant sur le régime de la copropriété, garanti par le copropriétaire indélicat et que dès lors, M. [Y] n'aurait pas qualité pour répondre des désordres provenant des parties communes, même en qualité de gardien, quand bien même elles seraient à son usage exclusif ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 14 et 15 de la loi n° du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la cause, et l'article 31 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 14 et 15 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, et l'article 31 du code de procédure civile :

4. Aux termes du dernier de ces textes, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

5. Selon le deuxième, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ; tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

6. Selon le premier, 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.

7. Pour déclarer irrecevable la demande de Mme [H], l'arrêt retient que les aménagements réalisés par M. [Y] sont à l'origine des désordres subis par l'appartement du dessous et que, s'agissant des terrasses, parties communes à usage privatif, l'action doit être dirigée sur le fondement du régime de la copropriété contre le syndicat.

8. Il relève, également, que Mme [H] n'a pas formé ses demandes contre la copropriété, mais seulement contre M. [Y] qui n'a aucune qualité, même en celle de gardien, pour répondre de ces désordres.

9. En statuant ainsi, alors que la responsabilité du syndicat au titre de l'article 14 précité n'est pas exclusive de la responsabilité délictuelle encourue par un copropriétaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Mise hors de cause

10. La société Axa et M. [E], dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi, doivent être mis hors de cause.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de Mme [H] à l'encontre de M. [Y], en ce qu'il l'a condamnée aux dépens de première instance hors les appels en garantie et en ce qu'il l'a déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 4 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ;

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 Lyon ;

MET hors de cause la société Axa France IARD et M. [E] ;

Condamne M. [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [Y] à payer à Mme [H] 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 par le président en son audience publique du vingt-six janvier deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme [H]

Mme [V] [H] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable sa demande à l'encontre de M. [R] [Y], de l'avoir condamnée au paiement des dépens de première instance hors des appels en garantie et de l'avoir déboutée de sa demande en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Alors que l'arrêt attaqué a expressément constaté que les aménagements réalisés par M. [Y], copropriétaire, sur des terrasses de l'immeuble en copropriété, parties communes dont il a la jouissance exclusive, sont à l'origine de l'ensemble des désordres subis tant par lesdites parties communes que par l'appartement sous-jacent de Mme [H], autre copropriétaire ; qu'il a néanmoins déclaré irrecevable l'action intentée par Mme [H] contre M. [Y] en réparation de ses propres préjudices, aux motifs que « l'action devait être dirigée contre le syndicat des copropriétaires en se fondant sur le régime de la copropriété, garanti par le copropriétaire indélicat » et que « Mme [H] n'a pas formé ses demandes contre la copropriété, mais seulement contre M. [Y], (...) qui n'a aucune qualité pour répondre des désordres provenant des parties communes, même en qualité de gardien, quand même elles seraient à son usage exclusif » ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les articles 14 et 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans sa version applicable à la cause, ensemble l'article 31 du Code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** Mme Teiller, SCP Bouloche, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SAS Cabinet Colin-Stoclet, SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Poulet-Odent

**Décision attaquée :** Cour d'appel Bastia 2020-11-04 (Cassation partielle)

**Texte(s) appliqué(s) :** 3e Civ., 27 janvier 1977, pourvoi n° 75-13.156, Bull. 1977, III, n° 50 (cassation).