

Le : 26/09/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 septembre 2017

N° de pourvoi: 16-18777

ECLI:FR:CCASS:2017:C300885

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Foussard et Froger, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X...et la société de Keriguel 1 du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Gaelisa ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 3 décembre 2015), que

M. et Mme Y..., propriétaires de plusieurs lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, se plaignant de l'absence de réalisation des travaux permettant d'en assurer la conservation du fait du défaut de paiement de leurs quotes-part de charges par M. X...et la SCI de Keriguel 1, ont assigné ces derniers en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X...et la SCI de Keriguel 1 font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables les conclusions de celle-ci déposées le 1er octobre 2015, alors, selon le moyen :

1°/ que s'il est vrai qu'en invitant les parties ou l'une d'entre elles à produire des éléments sur tel ou tel point, les juges du fond peuvent ne pas révoquer l'ordonnance de clôture, il reste que le principe du contradictoire commande que la partie à laquelle les pièces

nouvellement produites sont communiquées, puisse s'expliquer sur la licéité de ces pièces, sur leur force probante, et sur leur contenu ; qu'en déclarant par principe irrecevables les conclusions déposées par la SCI de Keriguel 1 le 1er octobre 2015, postérieurement à la production de M. et Mme Y...en date du 15 septembre 2015, au seul motif que les conclusions étaient postérieures à l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, les juges du fond ont violé l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°/ que si même l'ordonnance de clôture précédemment intervenue n'est pas révoquée, le principe de l'égalité des armes commande qu'à la suite d'une communication de pièces effectuées par une partie, sur la demande du juge, l'autre partie soit à même de s'expliquer sur ces pièces, leur licéité, leur valeur probante et leur contenu ; qu'en décidant le contraire pour considérer comme irrecevables les conclusions de la SCI de Keriguel 1 du 1er octobre 2015 au seul motif qu'elles étaient postérieures à l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, les juges du fond ont à tout le moins violé le principe de l'égalité des armes, ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3°/ qu'en tout cas, faute d'avoir constaté que les conclusions déclarées irrecevables, étaient étrangères au point sur lequel le juge entendait être éclairé, et à propos duquel l'adversaire avait produit une nouvelle pièce, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 442 et 444 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, que son arrêt du 9 avril 2015 avait dit n'y avoir lieu à révocation de l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, enjoint à M. et Mme Y...de produire et communiquer aux autres parties des observations de l'administrateur provisoire de la copropriété et ordonné la réouverture des débats au 15 octobre 2015, d'autre part, que les pièces communiquées par les parties correspondaient à ses demandes, la cour d'appel en a exactement déduit, sans encourir les griefs du moyen, que les conclusions déposées le 1er octobre 2015 par la SCI de Keriguel 1 devaient être déclarées d'office irrecevables ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X...et la SCI de Keriguel 1 font grief à l'arrêt de fixer, au passif du redressement judiciaire de la SCI de Keriguel 1, deux indemnités au titre de la perte de loyers et du préjudice moral de M. et Mme Y...et de condamner M. X...à leur payer, sur les mêmes fondements, deux indemnités ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'en refusant de répondre aux appels de fonds destinés à l'exécution de travaux urgents et indispensables, M. X...et la SCI de Keriguel 1 avaient contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble et que la non-réalisation des

travaux avait provoqué des dégradations de l'appartement de M. et Mme Y..., ainsi que l'impossibilité de relouer celui-ci après le départ du locataire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que M. X...et la SCI de Keriguel 1 étaient tenus de réparer le préjudice de M. et Mme Y...;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X..., la SCI de Keriguel 1 et la société EMJ, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande M. X...et de la SCI de Keriguel 1 et les condamne à payer à M. et Mme Y...la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société de Keriguel 1 et M. Guy X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé des créances, au profit de Monsieur et Madame Y..., au passif de la SCI DE KERIGUEL 1 et condamné Guy X..., au titre des mêmes préjudices, à diverses indemnités ;

AUX MOTIFS QUE « par arrêt du 9 avril 2015, la Cour d'appel a estimé n'y avoir lieu à révoquer l'ordonnance de clôture ; que les conclusions de la SCI DE KERIGUEL 1 postérieures à l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, ayant précédé l'arrêt du 9 avril 2015, doivent être déclarées irrecevables comme postérieures à la clôture de l'instruction

» ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, s'il est vrai qu'en invitant les parties ou l'une d'entre elles à produire des éléments sur tel ou tel point, les juges du fond peuvent ne pas révoquer l'ordonnance de clôture, il reste que le principe du contradictoire commande que la partie à laquelle les pièces nouvellement produites sont communiquées, puisse s'expliquer sur la licéité de ces pièces, sur leur force probante, et sur leur contenu ; qu'en déclarant par principe irrecevables les conclusions déposées par la SCI DE KERIGUEL 1 le 1er octobre 2015, postérieurement à la production de Monsieur et Madame Y...en date du 15 septembre 2015, au seul motif que les conclusions étaient postérieures à l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, les juges du fond ont violé l'article 16 du Code de procédure civile, ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, si même l'ordonnance de clôture précédemment intervenue n'est pas révoquée, le principe de l'égalité des armes commande qu'à la suite d'une communication de pièces effectuées par une partie, sur la demande du juge, l'autre partie soit à même de s'expliquer sur ces pièces, leur licéité, leur valeur probante et leur contenu ; qu'en décidant le contraire pour considérer comme irrecevables les conclusions de la SCI DE KERIGUEL 1 du 1er octobre 2015 au seul motif qu'elles étaient postérieures à l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2015, les juges du fond ont à tout le moins violé le principe de l'égalité des armes, ensemble l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et en tout cas, faute d'avoir constaté que les conclusions déclarées irrecevables, étaient étrangères au point sur lequel le juge entendait être éclairé, et à propos duquel l'adversaire avait produit une nouvelle pièce, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 442 et 444 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a, d'une part, constaté deux créances à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 et au profit de Monsieur et Madame Y..., et d'autre part, condamné Monsieur X...à payer deux indemnités principales au titre de la perte de loyers, et au titre du préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE « Monsieur X...conteste avoir eu la qualité de syndic avant sa nomination par l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; que le règlement de copropriété du 30 décembre 1988 ne prévoyait pas la désignation d'un syndic provisoire avant la première assemblée générale qui n'a été réunie que 11 ans après, le 15 mars 1999, à l'initiative de Maître A...nommé par ordonnance du 4 septembre 1998 en raison de cette vacance en application de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les initiatives de gestion courante de la copropriété prises par Monsieur X...avant le 15 mars 1999 ne

peuvent lui être imputées en qualité de syndic ; que par ailleurs, aucun autre copropriétaire n'ayant usé de la faculté offerte par l'article 17 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 alors applicable de faire désigner un syndic en justice, Monsieur X...n'est pas plus responsable, en raison de ses initiatives, que les autres copropriétaires de l'absence de réparations sur l'immeuble jusqu'à la nomination de Maître A...sur requête des époux Y...; qu'au surplus, les époux Y...ont acquis le 24 novembre 1997 des lots de copropriété en pleine connaissance de l'état de l'immeuble ; que les époux Y...seront donc être déboutés de leurs demandes indemnitaires dirigées à l'encontre de Monsieur X...avant sa nomination en qualité de syndic lors de l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; qu'en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est notamment chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; que l'assemblée générale du 15 mars 1999 a voté le principe des travaux de réfection de la toiture et donné à Monsieur X..., syndic, mission de recueillir des devis et de réunir une assemblée générale dans un délai d'un mois afin de décider l'engagement des travaux ; que pour l'exercice défectueux de cette mission entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, date de la seconde désignation de Maître A..., Monsieur X...a été condamné à payer à la copropriété la somme de 10 000 € par ordonnance de référé du 10 juin 2002 confirmée par arrêt de la cour d'appel de Rennes du 01 juillet 2003 ; que faute de réalisation des travaux de réfection de la toiture, Monsieur Bruno Z..., le locataire des époux Y...depuis le 1er septembre 2000, a subi un dégât des eaux le 15 mars 2001 ; que ce sinistre a été déclaré à la MAAF qui est intervenue auprès de Monsieur X...afin qu'il fasse procéder aux réparations de la toiture avant de prendre en charge la réparation du plafond de l'appartement des époux Y...; que ces derniers ne rapportent pas la preuve que Monsieur Z...a mis fin prématurément au bail en mai 2001 en raison de ce dégât des eaux ; qu'ainsi, faute de preuve d'un préjudice subi dans la jouissance de leur lot privatif résultant directement de l'exercice défectueux de la mission de syndic de Monsieur X...entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, aucune condamnation ne sera prononcée à son encontre ; qu'à compter du 10 juin 2002, date de la nomination de Monsieur A...en qualité d'administrateur provisoire, la responsabilité de Monsieur X...ne peut être recherchée que sur le fondement délictuel en sa qualité de copropriétaire si les époux Y...rapportent la preuve qu'il n'a pas répondu ; ou a répondu tardivement, aux appels de fonds de Maître A...et que de cette absence de réponse ou de cette réponse tardive il est résulté pour eux un préjudice direct et personnel ; que les appelants doivent rapporter la même preuve à l'encontre de la SCI GAELISA jusqu'au 25 juillet 2002, et à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 depuis le 25 juillet 2002 ; qu'il résulte de la requête déposée par Me A...le 31 décembre 2003 aux fins de faire prolonger sa mission d'administrateur provisoire que, malgré sa condamnation du 10 juin 2002 au paiement de la somme de 10 000 € à la copropriété, il n'avait donné, à cette date, aucune suite à la mise en demeure de s'acquitter de cette condamnation et d'adresser à Me A...les archives de la copropriété ; que par ailleurs, le 4 mai 2004, Maître A...disposant, pour accomplir sa mission, des très larges pouvoirs conférés la cour d'appel de Rennes le 1er juillet 2003, a décidé de faire réaliser les travaux de remise en état de l'immeuble tel que définis par Monsieur B...à hauteur de 133 400 € et a appelé les provisions nécessaires à la réalisation de ces travaux afin de compléter l'appel de fonds du 30 juillet 2003 ; que par arrêt rendu le 15 juin 2006, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du 20 juillet 2004 ayant débouté la SCI KERIGUEL 1 de sa demande en rétractation de l'ordonnance sur requête du 5 janvier 2004 ayant prorogé pour douze mois la mission de Me A...; qu'à À cette occasion, la cour a considéré que la SCI KERIGUEL bloquait tous travaux sur l'immeuble en refusant d'exécuter diverses décisions de justice rendues à son encontre et notamment sa

condamnation à payer les charges nécessaires au maintien de l'immeuble en l'état En confirmant l'ordonnance déferée, la cour a condamné la SCI KERIGUEL à 1500 € K pour abus du droit d'appel ; que par arrêt rendu le 21 juin 2007, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du juge des référés en date du 20 juillet 2004 ayant jugé non sérieusement contestables dans leur principe et dans leur montant les créances de la copropriété à l'encontre de Monsieur X...à hauteur de 20 949, 60 €, de la SCI DE KERIGUEL 1 à hauteur de 64 700, 67 € et de Monsieur C...à hauteur de 10 273, 12 € ; qu'en refusant de répondre aux appels de fonds de Monsieur A...destinés à faire effectuer les travaux urgents est indispensable préconisés par l'expert B..., pour un montant de 120 877, 47 euros TTC, Monsieur X...et la SCI DE KERIGUEL 1 ont contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble et fait obstacle à la sauvegarde de celui-ci au point de voir déclencher la procédure de péril imminent en mars 2008 ; que Monsieur D...désigné en qualité d'expert dans le cadre de cette procédure administrative, indique : « La dégradation importante du toit en zinc essentiellement en partie Sud fait pénétrer l'eau de pluie à l'intérieur de l'immeuble ; que cette pénétration d'eau s'est propagée au 3^e étage et a endommagé sérieusement le plancher (et en partie les structures) au point de provoquer un trou béant ; que dans cet effondrement partiel, les appareils sanitaires menacent d'être précipités dans le vide vers le 2^e étage ; que le plancher les structures du 2^e et du premier étage ne sont pas dégradées, même si on constate des traces d'humidité » ; que l'obstruction de Monsieur X...et de la SCI DE KERIGUEL 1 à la réalisation des travaux par leur refus de régler spontanément les appels de fonds puis d'exécuter sans y être contraints les décisions judiciaires les condamnant ont directement porté préjudice aux époux Y...propriétaires d'un appartement au 3^e étage de l'immeuble dont la locataire depuis le 5 novembre 2001, Madame Céline E..., a résilié son bail fin février 2003 en raison de la dégradation de l'appartement du fait d'infiltrations d'eau en plafonds et en façade entraînant des moisissures et la nécessité de disposer une bassine dans la salle de séjour ; que cette dégradation résulte directement de l'absence des travaux pourtant indispensables et urgents sur la toiture et sur les bois pour faire cesser les infiltrations d'eau ; que la responsabilité délictuelle de Monsieur X...et de la SCI DE KERIGUEL est donc engagée au titre du préjudice direct subi par les époux Y...dans leur lot privatif pour rupture du bail de Madame F...en février 2003, absence de location jusqu'au 1^{er} octobre 2004 en raison des travaux qu'ils ont dû réaliser afin de pouvoir souscrire un nouveau bail, et pour impossibilité totale de louer leur appartement depuis juin 2008 dans des conditions de sécurité de salubrité acceptables en raison des dégradations des parties communes affectées d'une forte humidité du fait de l'absence de réalisation des travaux pourtant décidés par l'administrateur provisoire depuis le 4 mai 2004, étant précisé que l'immeuble a fait l'objet d'une nouvelle procédure de pétite 8 juillet 2011 ; que la SCI DE KERIGUEL 1 reconnaît encore être débitrice, quatre ans après l'appel de fonds, d'une somme de 46 952 67 € et ne saurait utilement invoquer la prétendue responsabilité de Maître A...; qu'en effet, d'une part elle ne rapporte pas la preuve ni d'une demande à l'ANAH destinée à obtenir le financement de sa contribution aux charges de copropriété, ni d'une quelconque chance de succès d'une telle demande, et d'autre part il est prouvé que Maître A...lui a transmis les deux rapports de Monsieur B...et leurs pièces annexes qui ont permis à l'expert de chiffrer les travaux à réaliser dans l'immeuble ; qu'au surplus, l'éventuelle responsabilité d'un tiers dans l'impécuniosité d'un copropriétaire ne serait exonérer ce dernier de sa responsabilité délictuelle à l'égard des autres copropriétaires au titre des dommages qu'il leur cause directement du fait de son défaut de réponse aux appels de fonds destinés à la conservation de l'immeuble ; que la SCI GAELISA ayant cédé ses lots dans la copropriété antérieurement à l'appel de fonds du 4 mai 2004 et à l'ordonnance du 20 juillet 2004, les époux Y...seront déboutés des demandes indemnitaires dirigées par à son encontre ; que les époux Y...demande la condamnation in solidum de Monsieur X...et de la S CI DE KERIGUEL 1 à leur payer :- une somme de 55 000 e au titre de leurs pertes

de loyers,- une somme de 39 491, 46 € pour pertes financières découlant de travaux complémentaires à effectuer sur les parties communes de l'immeuble,- une somme de 47 000 € pour perte de la valeur vénale du bien,- une somme de 13 111, 60 € pour pertes financières,- une somme de 30 000 e en réparation de leur préjudice moral ; - de les condamner in solidum à leur verser une somme de 12 000 e en application de l'article 700 du code de procédure civile ; - de les condamner aux entiers dépens ; qu'au titre des préjudices décrits ci-dessus résultant de la rupture des baux, et de l'impossibilité de location provisoire puis définitive, la cour trouve dans les pièces versées aux débats et notamment les contrats de bail de Monsieur Z..., de Madame F...et de Monsieur G... et les rapports d'expertise et constats du huissier, motifs suffisants pour allouer aux appelants la somme de 37 000 e au titre de leurs pertes de loyers ; que les époux Y...fondent leur demande à hauteur de 39 491, 46 e sur le surenchérissement du coût des travaux estimés le 19 septembre 2011 à 429 255, 70 € TTC par la société RAOUL CORRE pour la réhabilitation de l'immeuble ; que cependant faute d'avoir été établi contradictoirement, les appelants ne rapportent pas la preuve que les travaux devisés correspondent aux travaux préconisés par l'expert B...en décembre 2003 à hauteur de 120 877, 47 euros TTC et en 2009 à hauteur de 111 665, 25 € TTC ; qu'en outre, leurs demandes qui concernent l'ensemble des travaux à réaliser sur les parties communes de l'immeuble doivent être dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il en est de même de la demande présentée par les époux Y...à hauteur de 13 111, 60 E au titre des frais d'administration judiciaire complémentaire et des charges afférentes aux travaux ; que ces demandes seront donc rejetées par la Cour ; que s'agissant de la demande présentée par les appelants au titre de la perte de valeur vénale de leur bien, il s'agit d'un préjudice en l'état hypothétique none indemnisable ; qu'en outre, la copropriété poursuit les intimés pour obtenir leur condamnation au financement des travaux de réhabilitation de l'immeuble qui permettront en outre de rendre l'appartement des époux Y...à nouveau habitable par la levée de l'arrêté de péril que les appelants seront donc déboutés de leur demande de ce chef ; qu'au soutien de leur demande d'indemnisation de leur préjudice moral, les époux Y...font valoir la résistance fautive des intimés au paiement des travaux depuis plus de dix ans, leur attitude procédurière, l'emprise illicite réalisée sur leur appartement en 2014 et la commission d'infractions pénales ; que la cour trouve dans les pièces versées aux débats motifs suffisants pour allouer aux appelants, au titre de leur préjudice moral, la somme de 10 000 € ; que Monsieur X..., en sa qualité de copropriétaire défaillant dans sa contribution aux charges copropriété indispensables à la réalisation des travaux indispensables à la conservation de l'immeuble, sera donc condamné à payer aux époux Y...la somme totale de 47 000 € ; que la créance de la copropriété définitivement admise le 7 juillet 2014 au passif de la SCI DE KERIGUEL I à hauteur de 92 000 € au titre de sa contribution aux charges de copropriété pour la réalisation des travaux, ne fait pas obstacle aux demandes indemnitaires dirigées contre la SCI DE KERIGUEL 1 par les époux Y...au titre des dommages subis dans leur lot privatif du fait du retard dans leur exécution ; que par ailleurs, si les appelants ont déclaré au passif du redressement judiciaire de la SCI DE KERIGUEL 1 des créances pour la somme totale de 75 840, 24 €, ce montant est précisé comme étant " provisionnel " au titre des loyers perdus, et " pour mémoire " au titre des intérêts au taux légal et des dépens ; que la SCI DE KERIGUEL 1 ne peut donc pas s'opposer à l'actualisation en cause d'appel de la créance des époux Y...au titre des loyers perdus ; que par contre, aucune créance n'ayant été déclarée au titre de la perte de la valeur vénale du bien et de la perte financière découlant des travaux complémentaires à effectuer sur les parties communes, les appelants ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes indemnitaires de ces chefs à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 ; que de plus, le montant de demandes des appelants au titre de leur préjudice moral et des frais irrépétibles ne peut excéder le montant des créances déclarées à ce titre ; qu'en

conséquence, la cour fixera la créance des époux Y...au passif de la SCI DE KERIGUEL 1 à la somme de 37 000 € au titre des loyers perdus, de 5. 000 € au titre du préjudice moral... » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, si même une dette est due par une personne physique, et si même une décision de justice lui enjoint de payer, le seul fait du nonpaiement ne peut caractériser à lui-seul une faute délictuelle ; qu'une telle faute ne peut être retenue qu'après analyse de la situation du débiteur et de ses possibilités ; que faute d'avoir procédé à cette recherche, s'agissant de Monsieur X..., les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, le non paiement d'une dette ne peut révéler à lui seul une faute quasi délictuelle ; qu'une faute ne peut être retenue qu'après examen de la situation de la personne morale et de ses possibilités financières ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond, s'agissant de la SCI DE KERIGUEL 1, ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ET ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et en tout cas, les travaux sur les parties communes étant à la charge du syndicat des copropriétaires, qui a la personnalité morale, et le syndicat des copropriétaires ayant pour mission de procéder au recouvrement des charges, il n'y a pas de lien direct entre le fait pour la copropriété de n'avoir pas réalisé certains travaux et la circonstance que tel copropriétaire n'aurait pas acquitté de charges ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond, pour retenir la responsabilité de Monsieur X...et la de la SCI DE KERIGUEL 1, ont violé l'article 1382 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a constaté deux créances, au profit de Monsieur et Madame Y..., au passif du redressement judiciaire de la SCI DE KERIGUEL 1 tant au titre du préjudice résultant de la perte de loyers, qu'au titre du préjudice moral ;

AUX MOTIFS TOUT D'ABORD QUE « La SCI DE KERIGUEL I ne peut opposer au principe de l'action délictuelle engagée à son encontre par les époux Y...l'autorité de la chose jugée de l'admission définitive de la créance déclarée par Maître A...à hauteur de 92 000 C au profit du syndicat des copropriétaires, l'instance n'opposant pas les mêmes parties et n'ayant pas le même objet » ;

AUX MOTIFS ENSUITE QUE « Monsieur X...conteste avoir eu la qualité de syndic avant sa nomination par l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; que le règlement de copropriété du 30 décembre 1988 ne prévoyait pas la désignation d'un syndic provisoire avant la première assemblée générale qui n'a été réunie que 11 ans après, le 15 mars 1999, à l'initiative de Maître A...nommé par ordonnance du 4 septembre 1998 en raison de

cette vacance en application de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les initiatives de gestion courante de la copropriété prises par Monsieur X...avant le 15 mars 1999 ne peuvent lui être imputées en qualité de syndic ; que par ailleurs, aucun autre copropriétaire n'ayant usé de la faculté offerte par l'article 17 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 alors applicable de faire désigner un syndic en justice, Monsieur X...n'est pas plus responsable, en raison de ses initiatives, que les autres copropriétaires de l'absence de réparations sur l'immeuble jusqu'à la nomination de Maître A...sur requête des époux Y...; qu'au surplus, les époux Y...ont acquis le 24 novembre 1997 des lots-de copropriété en pleine connaissance de l'état de l'immeuble ; que les époux Y...seront donc être déboutés de leurs demandes indemnitaires dirigées à l'encontre de Monsieur X...avant sa nomination en qualité de syndic lors de l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; qu'en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est notamment chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; que l'assemblée générale du 15 mars 1999 a voté le principe des travaux de réfection de la toiture et donné à Monsieur X..., syndic, mission de recueillir des devis et de réunir une assemblée générale dans un délai d'un mois afin de décider l'engagement des travaux ; que pour l'exercice défectueux de cette mission entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, date de la seconde désignation de Maître A..., Monsieur X...a été condamné à payer à la copropriété la somme de 10 000 € par ordonnance de référé du 10 juin 2002 confirmée par arrêt de la cour d'appel de Rennes du 01 juillet 2003 ; que faute de réalisation des travaux de réfection de la toiture, Monsieur Bruno Z..., le locataire des époux Y...depuis le 1er septembre 2000, a subi un dégât des eaux le 15 mars 2001 ; que ce sinistre a été déclaré à la MAAF qui est intervenue auprès de Monsieur X...afin qu'il fasse procéder aux réparations de la toiture avant de prendre en charge la réparation du plafond de l'appartement des époux Y...; que ces derniers ne rapportent pas la preuve que Monsieur Z...a mis fin prématurément au bail en mai 2001 en raison de ce dégât des eaux ; qu'ainsi, faute de preuve d'un préjudice subi dans la jouissance de leur lot privatif résultant directement de l'exercice défectueux de la mission de syndic de Monsieur X...entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, aucune condamnation ne sera prononcée à son encontre ; qu'à compter du 10 juin 2002, date de la nomination de Monsieur A...en qualité d'administrateur provisoire, la responsabilité de Monsieur X...ne peut être recherchée que sur le fondement délictuel en sa qualité de copropriétaire si les époux Y...rapportent la preuve qu'il n'a pas répondu ; ou a répondu tardivement, aux appels de fonds de Maître A...et que de cette absence de réponse ou de cette réponse tardive il est résulté pour eux un préjudice direct et personnel ; que les appelants doivent rapporter la même preuve à l'encontre de la SCI GAELISA jusqu'au 25 juillet 2002, et à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 depuis le 25 juillet 2002 ; qu'il résulte de la requête déposée par Me A...le 31 décembre 2003 aux fins de faire prolonger sa mission d'administrateur provisoire que, malgré sa condamnation du 10 juin 2002 au paiement de la somme de 10 000 € à la copropriété, il n'avait donné, à cette date, aucune suite à la mise en demeure de s'acquitter de cette condamnation et d'adresser à Me A...les archives de la copropriété ; que par ailleurs, le 4 mai 2004, Maître A...disposant, pour accomplir sa mission, des très larges pouvoirs conférés la cour d'appel de Rennes le 1er juillet 2003, a décidé de faire réaliser les travaux de remise en état de l'immeuble tel que définis par Monsieur B...à hauteur de 133 400 € et a appelé les provisions nécessaires à la réalisation de ces travaux afin de compléter l'appel de fonds du 30 juillet 2003 ; que par arrêt rendu le 15 juin 2006, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du 20 juillet 2004 ayant débouté la SCI KERIGUEL 1 de sa demande en rétractation de l'ordonnance sur requête du 5 janvier 2004 ayant prorogé pour douze mois la mission de Me A...; qu'à À cette occasion,

la cour a considéré que la SCI KERIGUEL bloquait tous travaux sur l'immeuble en refusant d'exécuter diverses décisions de justice rendues à son encontre et notamment sa condamnation à payer les charges nécessaires au maintien de l'immeuble en l'état. En confirmant l'ordonnance déferée, la cour a condamné la SCI KERIGUEL à 1500 € K pour abus du droit d'appel ; que par arrêt rendu le 21 juin 2007, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du juge des référés en date du 20 juillet 2004 ayant jugé non sérieusement contestables dans leur principe et dans leur montant les créances de la copropriété à l'encontre de Monsieur X... à hauteur de 20 949, 60 €, de la SCI DE KERIGUEL 1 à hauteur de 64 700, 67 € et de Monsieur C... à hauteur de 10 273, 12 € ; qu'en refusant de répondre aux appels de fonds de Monsieur A... destinés à faire effectuer les travaux urgents est indispensables préconisés par l'expert B..., pour un montant de 120 877, 47 euros TTC, Monsieur X... et la SCI DE KERIGUEL 1 ont contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble et fait obstacle à la sauvegarde de celui-ci au point de voir déclencher la procédure de péril imminent en mars 2008 ; que Monsieur D... désigné en qualité d'expert dans le cadre de cette procédure administrative, indique : « La dégradation importante du toit en zinc essentiellement en partie Sud fait pénétrer l'eau de pluie à l'intérieur de l'immeuble ; que cette pénétration d'eau s'est propagée au 3^e étage et a endommagé sérieusement le plancher (et en partie les structures) au point de provoquer un trou béant ; que dans cet effondrement partiel, les appareils sanitaires menacent d'être précipités dans le vide vers le 2^e étage ; que le plancher les structures du 2^e et du premier étage ne sont pas dégradées, même si on constate des traces d'humidité » ; que l'obstruction de Monsieur X... et de la SCI DE KERIGUEL 1 à la réalisation des travaux par leur refus de régler spontanément les appels de fonds puis d'exécuter sans y être contraints les décisions judiciaires les condamnant ont directement porté préjudice aux époux Y... propriétaires d'un appartement au 3^e étage de l'immeuble dont la locataire depuis le 5 novembre 2001, Madame Céline E..., a résilié son bail fin février 2003 en raison de la dégradation de l'appartement du fait d'infiltrations d'eau en plafonds et en façade entraînant des moisissures et la nécessité de disposer une bassine dans la salle de séjour ; que cette dégradation résulte directement de l'absence des travaux pourtant indispensables et urgents sur la toiture et sur les bois pour faire cesser les infiltrations d'eau ; que la responsabilité délictuelle de Monsieur X... et de la SCI DE KERIGUEL est donc engagée au titre du préjudice direct subi par les époux Y... dans leur lot privatif pour rupture du bail de Madame F... en février 2003, absence de location jusqu'au 1^{er} octobre 2004 en raison des travaux qu'ils ont dû réaliser afin de pouvoir souscrire un nouveau bail, et pour impossibilité totale de louer leur appartement depuis juin 2008 dans des conditions de sécurité de salubrité acceptables en raison des dégradations des parties communes affectées d'une forte humidité du fait de l'absence de réalisation des travaux pourtant décidés par l'administrateur provisoire depuis le 4 mai 2004, étant précisé que l'immeuble a fait l'objet d'une nouvelle procédure de pétite 8 juillet 2011 ; que la SCI DE KERIGUEL 1 reconnaît encore être débitrice, quatre ans après l'appel de fonds, d'une somme de 46 952 67 € et ne saurait utilement invoquer la prétendue responsabilité de Maître A... ; qu'en effet, d'une part elle ne rapporte pas la preuve ni d'une demande à l'ANAH destinée à obtenir le financement de sa contribution aux charges de copropriété, ni d'une quelconque chance de succès d'une telle demande, et d'autre part il est prouvé que Maître A... lui a transmis les deux rapports de Monsieur B... et leurs pièces annexes qui ont permis à l'expert de chiffrer les travaux à réaliser dans l'immeuble ; qu'au surplus, l'éventuelle responsabilité d'un tiers dans l'impécuniosité d'un copropriétaire ne serait exonérer ce dernier de sa responsabilité délictuelle à l'égard des autres copropriétaires au titre des dommages qu'il leur cause directement du fait de son défaut de réponse aux appels de fonds destinés à la conservation de l'immeuble ; que la SCI GAELISA ayant cédé ses lots dans la copropriété antérieurement à l'appel de fonds du 4 mai 2004 et à l'ordonnance du 20 juillet 2004, les époux Y... seront déboutés des demandes indemnitaires dirigées par à

son encontre ; que les époux Y...demande la condamnation in solidum de Monsieur X...et de la S CI DE KERIGUEL 1 à leur payer :- une somme de 55 000 e au titre de leurs pertes de loyers,- une somme de 39 491, 46 € pour pertes financières découlant de travaux complémentaires à effectuer sur les parties communes de l'immeuble,- une somme de 47 000 € pour perte de la valeur vénale du bien,- une somme de 13 111, 60 € pour pertes financières,- une somme de 30 000 e en réparation de leur préjudice moral ; - de les condamner in solidum à leur verser une somme de 12 000 e en application de l'article 700 du code de procédure civile ; - de les condamner aux entiers dépens ; qu'au titre des préjudices décrits ci-dessus résultant de la rupture des baux, et de l'impossibilité de location provisoire puis définitive, la cour trouve dans les pièces versées aux débats et notamment les contrats de bail de Monsieur Z..., de Madame F...et de Monsieur G... et les rapports d'expertise et constats du huissier, motifs suffisants pour allouer aux appelants la somme de 37 000 e au titre de leurs pertes de loyers ; que les époux Y...fondent leur demande à hauteur de 39 491, 46 e sur le surenchérissement du coût des travaux estimés le 19 septembre 2011 à 429 255, 70 € TTC par la société RAOUL CORRE pour la réhabilitation de l'immeuble ; que cependant faute d'avoir été établi contradictoirement, les appelants ne rapportent pas la preuve que les travaux devisés correspondent aux travaux préconisés par l'expert B...en décembre 2003 à hauteur de 120 877, 47 euros TTC et en 2009 à hauteur de 111 665, 25 € TTC ; qu'en outre, leurs demandes qui concernent l'ensemble des travaux à réaliser sur les parties communes de l'immeuble doivent être dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il en est de même de la demande présentée par les époux Y...à hauteur de 13 111, 60 € au titre des frais d'administration judiciaire complémentaire et des charges afférentes aux travaux ; que ces demandes seront donc rejetées par la Cour ; que s'agissant de la demande présentée par les appelants au titre de la perte de valeur vénale de leur bien, il s'agit d'un préjudice en l'état hypothétique none indemnisable ; qu'en outre, la copropriété poursuit les intimés pour obtenir leur condamnation au financement des travaux de réhabilitation de l'immeuble qui permettront en outre de rendre l'appartement des époux Y...à nouveau habitable par la levée de l'arrêté de péril que les appelants seront donc déboutés de leur demande de ce chef ; qu'au soutien de leur demande d'indemnisation de leur préjudice moral, les époux Y...font valoir la résistance fautive des intimés au paiement des travaux depuis plus de dix ans, leur attitude procédurière, l'emprise illicite réalisée sur leur appartement en 2014 et la commission d'infractions pénales ; que la cour trouve dans les pièces versées aux débats motifs suffisants pour allouer aux appelants, au titre de leur préjudice moral, la somme de 10 000 € ; que Monsieur X..., en sa qualité de copropriétaire défaillant dans sa contribution aux charges copropriété indispensables à la réalisation des travaux indispensables à la conservation de l'immeuble, sera donc condamné à payer aux époux Y...la somme totale de 47 000 € ; que la créance de la copropriété définitivement admise le 7 juillet 2014 au passif de la SCI DE KERIGUEL I à hauteur de 92 000 € au titre de sa contribution aux charges de copropriété pour la réalisation des travaux, ne fait pas obstacle aux demandes indemnitaires dirigées contre la SCI DE KERIGUEL 1 par les époux Y...au titre des dommages subis dans leur lot privatif du fait du retard dans leur exécution ; que par ailleurs, si les appelants ont déclaré au passif du redressement judiciaire de la SCI DE KERIGUEL 1 des créances pour la somme totale de 75 840, 24 €, ce montant est précisé comme étant " provisionnel " au titre des loyers perdus, et " pour mémoire " au titre des intérêts au taux légal et des dépens ; que la SCI DE KERIGUEL 1 ne peut donc pas s'opposer à l'actualisation en cause d'appel de la créance des époux Y...au titre des loyers perdus ; que par contre, aucune créance n'ayant été déclarée au titre de la perte de la valeur vénale du bien et de la perte financière découlant des travaux complémentaires à effectuer sur les parties communes, les appelants ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes indemnitaires de ces chefs à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 ; que de

plus, le montant de demandes des appelants au titre de leur préjudice moral et des frais irrépétibles ne peut excéder le montant des créances déclarées à ce titre ; qu'en conséquence, la cour fixera la créance des époux Y...au passif de la SCI DE KERIGUEL 1 à la somme de 37 000 € au titre des loyers perdus, de 5. 000 € au titre du préjudice moral... » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, la SCI DE KERIGUEL 1 est devenue copropriétaire au sein de l'immeuble le 25 juillet 2002 et qu'elle a fait l'objet d'une procédure collective le 14 février 2011, lui interdisant tout paiement, sachant qu'entre temps, elle avait acquitté une partie des sommes dues ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces circonstances, pour déterminer si le non-paiement des sommes restantes était à l'origine des désordres invoqués comme étant la cause des dommages allégués par Monsieur et Madame Y..., les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et comme le faisait valoir la SCI DE KERIGUEL 1 (conclusions du 18 décembre 2014, p. 9), la copropriété disposait de fonds ; qu'en s'abstenant de rechercher si les fonds disponibles ne permettaient pas de réaliser les travaux, à l'origine des désordres invoqués par Monsieur et Madame Y..., les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ET ALORS QUE, TROISIEMEMENT, comme le faisait encore valoir la SCI DE KERIGUEL 1 (conclusions du 18 décembre 2014, p. 10), en toute hypothèse, Monsieur et Madame Y...s'étaient abstenus eux-mêmes d'acquitter leurs charges ; qu'en s'abstenant de rechercher si, à raison de ce fait, une faute ne pouvait leur être imputée et s'opposer à une réparation totale, les juges du fond ont à nouveau entaché leur décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné Monsieur X..., pris en sa qualité de copropriétaire, au paiement de deux indemnités principales, l'une au titre des pertes de loyers, l'autre au titre du préjudice moral, et ce, au profit de Monsieur et Madame Y...;

AUX MOTIFS TOUT QU'« en application de l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut aussi exercer seul contre un autre copropriétaire une action indemnitaire pour atteinte à la propriété ou à la jouissance de ses lots, ou atteinte aux parties communes entraînant un trouble à la propriété ou la jouissance de ses lots » ;

AUX MOTIFS ENSUITE QUE « Monsieur X...conteste avoir eu la qualité de syndic avant sa nomination par l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; que le règlement de copropriété du 30 décembre 1988 ne prévoyait pas la désignation d'un syndic provisoire

avant la première assemblée générale qui n'a été réunie que 11 ans après, le 15 mars 1999, à l'initiative de Maître A...nommé par ordonnance du 4 septembre 1998 en raison de cette vacance en application de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les initiatives de gestion courante de la copropriété prises par Monsieur X...avant le 15 mars 1999 ne peuvent lui être imputées en qualité de syndic ; que par ailleurs, aucun autre copropriétaire n'ayant usé de la faculté offerte par l'article 17 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 alors applicable de faire désigner un syndic en justice, Monsieur X...n'est pas plus responsable, en raison de ses initiatives, que les autres copropriétaires de l'absence de réparations sur l'immeuble jusqu'à la nomination de Maître A...sur requête des époux Y...; qu'au surplus, les époux Y...ont acquis le 24 novembre 1997 des lots-de copropriété en pleine connaissance de l'état de l'immeuble ; que les époux Y...seront donc être déboutés de leurs demandes indemnitaires dirigées à l'encontre de Monsieur X...avant sa nomination en qualité de syndic lors de l'assemblée générale du 15 mars 1999 ; qu'en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est notamment chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; que l'assemblée générale du 15 mars 1999 a voté le principe des travaux de réfection de la toiture et donné à Monsieur X..., syndic, mission de recueillir des devis et de réunir une assemblée générale dans un délai d'un mois afin de décider l'engagement des travaux ; que pour l'exercice défectueux de cette mission entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, date de la seconde désignation de Maître A..., Monsieur X...a été condamné à payer à la copropriété la somme de 10 000 € par ordonnance de référé du 10 juin 2002 confirmée par arrêt de la cour d'appel de Rennes du 01 juillet 2003 ; que faute de réalisation des travaux de réfection de la toiture, Monsieur Bruno Z..., le locataire des époux Y...depuis le 1er septembre 2000, a subi un dégât des eaux le 15 mars 2001 ; que ce sinistre a été déclaré à la MAAF qui est intervenue auprès de Monsieur X...afin qu'il fasse procéder aux réparations de la toiture avant de prendre en charge la réparation du plafond de l'appartement des époux Y...; que ces derniers ne rapportent pas la preuve que Monsieur Z...a mis fin prématurément au bail en mai 2001 en raison de ce dégât des eaux ; qu'ainsi, faute de preuve d'un préjudice subi dans la jouissance de leur lot privatif résultant directement de l'exercice défectueux de la mission de syndic de Monsieur X...entre le 15 mars 1999 et le 10 juin 2002, aucune condamnation ne sera prononcée à son encontre ; qu'à compter du 10 juin 2002, date de la nomination de Monsieur A...en qualité d'administrateur provisoire, la responsabilité de Monsieur X...ne peut être recherchée que sur le fondement délictuel en sa qualité de copropriétaire si les époux Y...rapportent la preuve qu'il n'a pas répondu ; ou a répondu tardivement, aux appels de fonds de Maître A...et que de cette absence de réponse ou de cette réponse tardive il est résulté pour eux un préjudice direct et personnel ; que les appelants doivent rapporter la même preuve à l'encontre de la SCI GAELISA jusqu'au 25 juillet 2002, et à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 depuis le 25 juillet 2002 ; qu'il résulte de la requête déposée par Me A...le 31 décembre 2003 aux fins de faire prolonger sa mission d'administrateur provisoire que, malgré sa condamnation du 10 juin 2002 au paiement de la somme de 10 000 € à la copropriété, il n'avait donné, à cette date, aucune suite à la mise en demeure de s'acquitter de cette condamnation et d'adresser à Me A...les archives de la copropriété ; que par ailleurs, le 4 mai 2004, Maître A...disposant, pour accomplir sa mission, des très larges pouvoirs conférés la cour d'appel de Rennes le 1er juillet 2003, a décidé de faire réaliser les travaux de remise en état de l'immeuble tel que définis par Monsieur B...à hauteur de 133 400 € et a appelé les provisions nécessaires à la réalisation de ces travaux afin de compléter l'appel de fonds du 30 juillet 2003 ; que par arrêt rendu le 15 juin 2006, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du 20 juillet 2004 ayant débouté

la SCI KERIGUEL 1 de sa demande en rétractation de l'ordonnance sur requête du 5 janvier 2004 ayant prorogé pour douze mois la mission de Me A...; qu'à À cette occasion, la cour a considéré que la SCI KER1GUEL bloquait tous travaux sur l'immeuble en refusant d'exécuter diverses décisions de justice rendues à son encontre et notamment sa condamnation à payer les charges nécessaires au maintien de l'immeuble en l'état En confirmant l'ordonnance déférée, la cour a condamné la SCI KER1GUEL à 1500 € K pour abus du droit d'appel ; que par arrêt rendu le 21 juin 2007, la cour d'appel de Rennes a confirmé l'ordonnance du juge des référés en date du 20 juillet 2004 ayant jugé non sérieusement contestables dans leur principe et dans leur montant les créances de la copropriété à l'encontre de Monsieur X...à hauteur de 20 949, 60 €, de la SC1 DE KER1GUEL 1 à hauteur de 64 700, 67 € et de Monsieur C...à hauteur de 10 273, 12 € ; qu'en refusant de répondre aux appels de fonds de Monsieur A...destinés à faire effectuer les travaux urgents est indispensable préconisés par l'expert B..., pour un montant de 120 877, 47 euros TTC, Monsieur X...et la SCI DE KERIGUEL 1 ont contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble et fait obstacle à la sauvegarde de celui-ci au point de voir déclencher la procédure de péril imminent en mars 2008 ; que Monsieur D...désigné en qualité d'expert dans le cadre de cette procédure administrative, indique : « La dégradation importante du toit en zinc essentiellement en partie Sud fait pénétrer l'eau de pluie à l'intérieur de l'immeuble ; que cette pénétration d'eau s'est propagée au 3^e étage et a endommagé sérieusement le plancher (et en partie les structures) au point de provoquer un trou béant ; que dans cet effondrement partiel, les appareils sanitaires menacent d'être précipités dans le vide vers le 2^e étage ; que le plancher les structures du 2^e et du premier étage ne sont pas dégradées, même si on constate des traces d'humidité » ; que l'obstruction de Monsieur X...et de la SCI DE KERIGUEL 1 à la réalisation des travaux par leur refus de régler spontanément les appels de fonds puis d'exécuter sans y être contraints les décisions judiciaires les condamnant ont directement porté préjudice aux époux Y...propriétaires d'un appartement au 3^e étage de l'immeuble dont la locataire depuis le 5 novembre 2001, Madame Céline E..., a résilié son bail fin février 2003 en raison de la dégradation de l'appartement du fait d'infiltrations d'eau en plafonds et en façade entraînant des moisissures et la nécessité de disposer une bassine dans la salle de séjour ; que cette dégradation résulte directement de l'absence des travaux pourtant indispensables et urgents sur la toiture et sur les bois pour faire cesser les infiltrations d'eau ; que la responsabilité délictuelle de Monsieur X...et de la SCI DE KERIGUEL est donc engagée au titre du préjudice direct subi par les époux Y...dans leur lot privatif pour rupture du bail de Madame F...en février 2003, absence de location jusqu'au 1^{er} octobre 2004 en raison des travaux qu'ils ont dû réaliser afin de pouvoir souscrire un nouveau bail, et pour impossibilité totale de louer leur appartement depuis juin 2008 dans des conditions de sécurité de salubrité acceptables en raison des dégradations des parties communes affectées d'une forte humidité du fait de l'absence de réalisation des travaux pourtant décidés par l'administrateur provisoire depuis le 4 mai 2004, étant précisé que l'immeuble a fait l'objet d'une nouvelle procédure de pétite 8 juillet 2011 ; que la SCI DE KERIGUEL 1 reconnaît encore être débitrice, quatre ans après l'appel de fonds, d'une somme de 46 952 67 € et ne saurait utilement invoquer la prétendue responsabilité de Maître A...; qu'en effet, d'une part elle ne rapporte pas la preuve ni d'une demande à l'ANAH destinée à obtenir le financement de sa contribution aux charges de copropriété, ni d'une quelconque chance de succès d'une telle demande, et d'autre part il est prouvé que Maître A...lui a transmis les deux rapports de Monsieur B...et leurs pièces annexes qui ont permis à l'expert de chiffrer les travaux à réaliser dans l'immeuble ; qu'au surplus, l'éventuelle responsabilité d'un tiers dans l'impécuniosité d'un copropriétaire ne serait exonérer ce dernier de sa responsabilité délictuelle à l'égard des autres copropriétaires au titre des dommages qu'il leur cause directement du fait de son défaut de réponse aux appels de fonds destinés à la conservation de l'immeuble ; que la SCI GAELISA ayant cédé ses lots

dans la copropriété antérieurement à l'appel de fonds du 4 mai 2004 et à l'ordonnance du 20 juillet 2004, les époux Y...seront déboutés des demandes indemnitaires dirigées par à son encontre ; que les époux Y...demande la condamnation in solidum de Monsieur X...et de la S CI DE KERIGUEL 1 à leur payer :- une somme de 55 000 e au titre de leurs pertes de loyers,- une somme de 39 491, 46 € pour pertes financières découlant de travaux complémentaires à effectuer sur les parties communes de l'immeuble,- une somme de 47 000 € pour perte de la valeur vénale du bien,- une somme de 13 111, 60 € pour pertes financières,- une somme de 30 000 e en réparation de leur préjudice moral ; - de les condamner in solidum à leur verser une somme de 12 000 e en application de l'article 700 du code de procédure civile ; - de les condamner aux entiers dépens ; qu'au titre des préjudices décrits ci-dessus résultant de la rupture des baux, et de l'impossibilité de location provisoire puis définitive, la cour trouve dans les pièces versées aux débats et notamment les contrats de bail de Monsieur Z..., de Madame F...et de Monsieur G... et les rapports d'expertise et constats du huissier, motifs suffisants pour allouer aux appelants la somme de 37 000 e au titre de leurs pertes de loyers ; que les époux Y...fondent leur demande à hauteur de 39 491, 46 e sur le surenchérissement du coût des travaux estimés le 19 septembre 2011 à 429 255, 70 € TTC par la société RAOUL CORRE pour la réhabilitation de l'immeuble ; que cependant faute d'avoir été établi contradictoirement, les appelants ne rapportent pas la preuve que les travaux devisés correspondent aux travaux préconisés par l'expert B...en décembre 2003 à hauteur de 120 877, 47 euros TTC et en 2009 à hauteur de 111 665, 25 € TTC ; qu'en outre, leurs demandes qui concernent l'ensemble des travaux à réaliser sur les parties communes de l'immeuble doivent être dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il en est de même de la demande présentée par les époux Y...à hauteur de 13 111, 60 E au titre des frais d'administration judiciaire complémentaire et des charges afférentes aux travaux ; que ces demandes seront donc rejetées par la Cour ; que s'agissant de la demande présentée par les appelants au titre de la perte de valeur vénale de leur bien, il s'agit d'un préjudice en l'état hypothétique none indemnisable ; qu'en outre, la copropriété poursuit les intimés pour obtenir leur condamnation au financement des travaux de réhabilitation de l'immeuble qui permettront en outre de rendre l'appartement des époux Y...à nouveau habitable par la levée de l'arrêté de péril que les appelants seront donc déboutés de leur demande de ce chef ; qu'au soutien de leur demande d'indemnisation de leur préjudice moral, les époux Y...font valoir la résistance fautive des intimés au paiement des travaux depuis plus de dix ans, leur attitude procédurière, l'emprise illicite réalisée sur leur appartement en 2014 et la commission d'infractions pénales ; que la cour trouve dans les pièces versées aux débats motifs suffisants pour allouer aux appelants, au titre de leur préjudice moral, la somme de 10 000 € ; que Monsieur X..., en sa qualité de copropriétaire défaillant dans sa contribution aux charges copropriété indispensables à la réalisation des travaux indispensables à la conservation de l'immeuble, sera donc condamné à payer aux époux Y...la somme totale de 47 000 € ; que la créance de la copropriété définitivement admise le 7 juillet 2014 au passif de la SCI DE KERIGUEL I à hauteur de 92 000 f au titre de sa contribution aux charges de copropriété pour la réalisation des travaux, ne fait pas obstacle aux demandes indemnitaires dirigées contre la SCI DE KERIGUEL 1 par les époux Y...au titre des dommages subis dans leur lot privatif du fait du retard dans leur exécution ; que par ailleurs, si les appelants ont déclaré au passif du redressement judiciaire de la SCI DE KERIGUEL 1 des créances pour la somme totale de 75 840, 24 €, ce montant est précisé comme étant " provisionnel " au titre des loyers perdus, et " pour mémoire " au titre des intérêts au taux légal et des dépens ; que la SCI DE KERIGUEL 1 ne peut donc pas s'opposer à l'actualisation en cause d'appel de la créance des époux Y...au titre des loyers perdus ; que par contre, aucune créance n'ayant été déclarée au titre de la perte de la valeur vénale du bien et de la perte financière découlant des travaux complémentaires à

effectuer sur les parties communes, les appelants ne peuvent qu'être déboutés de leurs demandes indemnitaires de ces chefs à l'encontre de la SCI DE KERIGUEL 1 ; que de plus, le montant de demandes des appelants au titre de leur préjudice moral et des frais irrépétibles ne peut excéder le montant des créances déclarées à ce titre ; qu'en conséquence, la cour fixera la créance des époux Y...au passif de la SCI DE KERIGUEL 1 à la somme de 37 000 € au titre des loyers perdus, de 5000 € au titre du préjudice moral... » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, dans ses conclusions d'appel (conclusions du 7 février 2014, p. 6), Monsieur X...indiquait qu'il avait acquitté la totalité de sa dette ; qu'à supposer même qu'il y ait retard de sa part, les juges du fond, qui ne l'ont pas contesté, devaient rechercher à quelle date les charges avaient été acquittées par Monsieur X...en vue de déterminer si les retards avaient ou non fait obstacle à la réalisation des travaux invoqués par Monsieur et Madame Y...comme étant à l'origine de leur préjudice ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et comme le faisait valoir la SCI DE KERIGUEL 1 (conclusions du 18 décembre 2014, p. 9), la copropriété disposait de fonds ; qu'en s'abstenant de rechercher si les fonds disponibles ne permettaient pas de réaliser les travaux, à l'origine des désordres invoqués par Monsieur et Madame Y..., les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ET ALORS QUE, TROISIEMEMENT, comme le faisait encore valoir la SCI DE KERIGUEL 1 (conclusions du 18 décembre 2014, p. 10), en toute hypothèse, Monsieur et Madame Y...s'étaient abstenus eux-mêmes d'acquitter leurs charges ; qu'en s'abstenant de rechercher si, à raison de ce fait, une faute ne pouvait leur être imputée et s'opposer une réparation totale, les juges du fond ont à nouveau entaché leur décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 3 décembre 2015