



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 27 février 2020

N° de pourvoi: 19-10887

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Bouloche, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Zribi et Texier, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 février 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 139 FS-P+B+I

Pourvoi n° B 19-10.887

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 FÉVRIER 2020

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Centenaire, dont le siège est [...], représenté par son administrateur provisoire, Mme H... W..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° B 19-10.887 contre l'arrêt rendu le 20 novembre 2018 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. J... A..., domicilié [...],

2°/ à la société Chubb European Group SE, dont le siège est [...], société européenne, anciennement dénommée Ace european group limited, puis Chubb european group limited,

3°/ à la société Alpes étanchéité isolation (AEI), société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

4°/ à la société [...], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...], représentée par M. D..., en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Alpes étanchéité isolation,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Centenaire, de la SCP Bouloche, avocat de M. A..., de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de la société Chubb european group SE, et l'avis de Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 21 janvier 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Andrich, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mmes Corbel, Collomp, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, et Mme Besse, 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 (Chambéry, 20 novembre 2018), M. A... est propriétaire de deux appartements situés sous une toiture-terrace. Se plaignant d'infiltrations, il a assigné le syndicat des copropriétaires en paiement de dommages-intérêts.

2. Le syndicat des copropriétaires a appelé en garantie son assureur, la société Ace european group limited, aux droits de laquelle se trouve la société Chubb european group limited, ainsi que la société Alpes étanchéité isolation qui a été placée en liquidation judiciaire en cours d'instance.

Examen des moyens

Sur le premier et le deuxième moyens, ci-après annexés

3. 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 ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

4. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande dirigée contre la société Alpes étanchéité isolation, alors « que la liquidation d'une personne morale n'a pas pour effet de la faire échapper à toute action en garantie ; qu'en jugeant le contraire, et en considérant que dès lors qu'aucune condamnation ne pouvait intervenir à son encontre, la demande en garantie dirigée contre elle devait être déclarée irrecevable, la cour d'appel a violé l'article L. 641-3 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 621-21, L. 622-22 et L. 641-3 du code de commerce :

5. Il résulte de ces textes que, dès l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance et qu'elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation de créances et à la fixation de leur montant.

6. Après avoir retenu qu'en raison de la liquidation judiciaire dont la société Alpes étanchéité isolation fait l'objet, aucune condamnation ne peut intervenir à son encontre, l'arrêt déclare la demande irrecevable.

7. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le quatrième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande dirigée contre la société Chubb european group limited, alors « que le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie ; qu'en jugeant le contraire et en considérant que le syndic, qui défendait à une action formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, devait être habilité pour agir contre son assureur, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 55 du décret du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967 :

9. Selon ce texte, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ; une telle autorisation n'est pas nécessaire pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

10. Pour déclarer la demande irrecevable, l'arrêt retient que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas habilité le syndic à agir contre l'assureur de la copropriété ni validé l'action.

11. En application de l'article 55, alinéa 2, précité, il a été jugé que le syndic pouvait, dans une instance dans laquelle il était défendeur, appeler en garantie un coresponsable pour dégager la responsabilité du syndicat des copropriétaires (3e Civ., 7 janvier 1981, pourvoi n° 79-12.508, Bull. n° 6 ; 3e Civ., 30 novembre 2004, pourvoi n° 00-20.453).

12. De même, le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété.

13. En statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Demande de mise hors de cause

14. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause M. A... qui n'est concerné par la cassation ni sur le troisième moyen ni sur le quatrième moyen.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

Met hors de cause M. A... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Alpes étanchéité isolation et déclare irrecevable son action contre la société Chubb european group limited, l'arrêt rendu le 20 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

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 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Centenaire aux dépens dans ses rapports avec M. A... et le mandataire liquidateur de la société Alpes étanchéité isolation au surplus des dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Centenaire et le condamne à payer à M. A... 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 vingt-sept février deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Centenaire.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR dit que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Centenaire est responsable des dommages affectant les appartements de M. A... constituant les lots n°609 et 610 de l'immeuble le Centenaire, et de l'Avoir condamné à payer à M. A... diverses sommes au titre de la perte de loyers afférente au logement du 14 faubourg reclus et au titre de la perte de loyers afférente au logement du [...],

AUX MOTIFS QUE « concernant les désordres affectant le lot n° 609 (appartement du n° [...]), l'expert a constaté l'existence d'importantes infiltrations d'eau affectant le lot, aujourd'hui à usage de chambre, l'entourage de la baie vitrée étant boursoufflé et décollé, avec présence de moisissures, un parquet-moisi de même que les plinthes, le long du mur, la peinture et le plâtre étant dégradé. A l'extérieur, sous la casquette béton (l'appartement constitue un entresol), sont visibles des traces de salpêtre, le joint de dilatation présent à cet endroit étant détérioré et marqué de rouille ; que concernant l'appartement du [...]), les plaques de plâtre se décollent en faux-plafond, des taches sont présentes, la peinture et le plâtre se décollent à plusieurs endroits, l'eau est entrée dans les coffres des volets, l'eau a laissé des traces importantes d'humidité sur le mur opposé à la fenêtre ; qu'il résulte du rapport d'expertise que l'origine des infiltrations se trouve dans la déficience de l'étanchéité de la terrasse constituant le toit des appartements en cause ; que l'expert a ainsi noté l'obturation ou l'insuffisance du diamètre des conduits d'évacuation des eaux pluviales, générant des flaques permanentes sous la protection lourde par dalles de l'étanchéité, la dégradation de joints de dilatation, l'absence d'un relevé périphérique ou d'acrotère avec pour conséquence l'écoulement de l'eau par dessus la terrasse pour venir s'infiltrer dans les appartements A... par les linteaux de baie ; que ces constatations sont confirmées par un rapport de recherche de fuite établi le 18/07/2011 par la société HYDROTECH qui a détecté une fuite sur le tuyau d'évacuation des eaux pluviales de la terrasse ; que même si les infiltrations d'eau peuvent avoir pour origine un mauvais entretien de la partie de la terrasse dépendant de la copropriété voisine, la terrasse partie commune de l'immeuble du CEN1ENAIRE a une étanchéité défectueuse, malgré les travaux de traitement de joints de dilatation réalisés en 2008, ceux-ci du reste ayant été réalisés à titre conservatoire, le maître d'oeuvre chargé de leur réalisation les ayant qualifiés de travaux d'urgence ; qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 10/07/1965, le syndicat des copropriétaires "a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il 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" ; qu'en l'espèce, tant le rapport d'expertise que les photos versées aux débats et les constats dressés par huissier démontrent un défaut d'entretien des parties communes, le toit terrasse étant dégradé, malgré les travaux réalisés en 2010. Peu importe que la cause précise des désordres n'ait pu être établie de façon définitive, l'expertise n'ayant pu aller jusqu'à son terme, dès lors qu'il est établi que les infiltrations proviennent de la toiture terrasse, partie commune et qu'aucune cause étrangère de nature à exonérer le syndicat des copropriétaires n'est démontrée ; qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires doit être déclaré responsable des dommages subis par M. A... et ce, au titre de ses deux appartements » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur les dommages subis par l'appartement sis au [...]; qu'en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ; qu'il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; qu'il 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 toute actions récursoires ; qu'au terme de l'article 280 al 2 du code de procédure civile, à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités fixées par le juge et sauf prorogation de ce délai, l'expert dépose son rapport en l'état ; que malgré l'absence de dépôt d'une partie, le juge n'est pas dispensé pour autant de procéder à un examen de l'affaire et le rapport en l'état peut servir de support à la décision du juge lorsqu'il contient suffisamment d'éléments d'appréciation sur les faits objets de l'expertise ; qu'en l'espèce, le certificat notarié, émanant de Maître T..., indique que Monsieur J... A... est propriétaire : "dans la copropriété [...] : / de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens / Dans un ensemble immobilier situé à Chambéry (Savoie) 73000 141; [...], un ensemble immobilier section [...] °[...]. » ; que pour déterminer si le Syndicat de& copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE a satisfait à son obligation générale d'entretien, plusieurs documents sont fournis par les parties : le rapport en l'état de l'expert, un rapport de la société HYDROTECH et la facture d'intervention de la société AGLIETTA ; qu'il découle du rapport d'expertise, que le 09 mai 2011, l'expert judiciaire s'est rendu sur les lieux afin de les visiter et de constater les éventuels désordres ; qu'il indique dans son rapport, que : / - que l'appartement 14 présente des dégâts visibles également : décolllement des plaques de plâtre en faux-plafond aux spots encadrés, / - qu'au centre de la pièce, une tache d'infiltration a généré une fragmentation de la plaque de plâtre la déformant, des percements y ont été pratiqués après sinistre pour permettre d'observer l'origine du phénomène, / - qu'une autre tâche apparaît au centre de la pièce dont une partie a laissé une trace périphérique au séchant, / - qu'un autre décolllement de peinture et son support placoplatre est remarqué perpendiculairement à la façade en la traversant de part en part, prenant naissance contre le volet roulant dont il affecte le coffre peint, / - que l'eau est entrée dans les coffres des volets, décollant les assemblages de panneaux de bois constituant ces coffres et les bandes d'assemblage d'angles verticaux du doublage des murs en placoplâtre à leur endroit, et ceci sur toute leur hauteur, / - que le plénum entre faux plafonds en placoplatre et dalle béton est mesuré de 18 cm et que le plafond béton armé se révèle fissuré par la partie déposée de faux plafond déposé, / - qu'au droit d'un Morceau de plaque de plâtre du faux plafond détaché, il peut être observé que la dalle laisse révéler une fissure au droit de celle du Aux plafond, le tout permettant d'entrevoir une oxydation des aciers du béton de composition de la dalle, / - que l'eau a affecté le mur opposé à la fenêtre en laissant une énorme trace d'humidité jusqu'au sol, affectant jusqu'au plâtre la tenue du mécanisme de l'interrupteur électrique jumelé de la pièce et que cette même altération a affecté de la même manière la tête de cloison, / - que rendus sur le toit terrasse, nous pouvons observer l'entretien médiocre de toute une grande surface de celle-ci en dalle gravillonnées, scellées, traduite par une végétation parasite étendue qui se développe faute

d'entretien entre joints de dalle, / - que des dalles gravillonnées se présentent fracturées ; / - que nous pensons devoir nous arrêter à ce stade des investigations, convaincu de la nécessaire mise en cause complémentaire d'autres intervenants en travaux et gestionnaires des équipements riverains à défaut de se révéler solidaire ; que dès lors, il doit être déduit de ces éléments qu'à la date du 09 mai 2011, l'appartement de Monsieur J... A... présentait les conséquences d'un dégât des eaux ; que cet état de fait n'est pas contesté par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LEE. CENTENAIRE, puisqu'il indique que Monsieur J... A... a subi un dégât des eaux, imputable selon lui à des travaux exécutés par la société AEI sur la terrasse située au dessus de l'appartement eu qu'il a bénéficié d'une indemnisation d'un montant de 1506,54 euros au mois de janvier 2011 ; que lors de la deuxième réunion d'expertise, réalisée au contradictoire de Monsieur J... A..., le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE et du représentant de la SARL LES ALPES et de la SARL HOTEL LE FRANCE, l'expert procède à une deuxième visite des lieux le 14 décembre 2011 ; que l'expert liste dans le détail l'ensemble des désordres constatés dans l'appartement ; qu'il fait également état de ce que les désordres se sont étendus depuis la première visite ; qu'une fois parvenu sur le toit terrasse qui correspond au niveau toit des appartements considérés il peut observer la présence de quatre zones distinctes de terrasses : / 1) un parking situé façade est de l'hôtel sur une terrasse étanchée et circulée, revêtement en enrobé dont les eaux de ruissellement sont partiellement évacuées par un conduit scellé en trottoir, sur la terrasse qui suit, / 2) une vaste terrasse étanchée accessible aux piétons qui retient aujourd'hui les eaux de précipitations en plusieurs flaques plus ou moins étendues constituant un toit étanché composé virtuellement d'une protection lourde par dallâtes béton, associées par deux et formant un carré, / 3) entre les joints de ces dallâtes, une végétation parasite qui se développe et se propage à l'ensemble, faute d'entretien et dont le réseau racinaire se prépare à agresser l'étanchéité, / 4) des siphons de sol sont présents, disséminés sur cette couverture de dalle ; que l'expert retient un mauvais entretien des siphons et la stagnation des eaux de pluie sur le toit terrasse ; que l'expert note l'absence notoire de toute mesure d'entretien, qu'elle porte sur les parties horizontales en toiture-terrasse et ou sur la tenue des éléments de façade de l'immeuble ; qu'il est indiqué à l'expert que la plus grande partie de cette terrasse n'appartenait pas à la copropriété de l'immeuble LE CENTENAIRE, mais à celle riveraine ; que l'expert demande à ce que soient appelés dans la cause les syndic ou les propriétaires des terrasses riveraines, parking, édicules sur terrasse, notoirement défectueux dans l'entretien ou le recueil et convoyage de leurs eaux de pluies de leurs toits respectifs, ce qui indirectement, participe au rejet des eaux chez Monsieur J... A... ; que l'expert demande encore à ce que soit appelé dans la cause le propriétaire du magasin d'optique contiguë au passage d'accès de l'immeuble LE CENTENAIRE et dont les travaux d'aménagement de la boutique auraient conduit à obstruer définitivement une ou plusieurs descentes d'eau de pluie ; que l'expert a ensuite interrompu sa mission, faute de consignation, que le rapport d'expertise si incomplet qu'il soit, met en lumière le fait que les désordres subis par Monsieur J... A... ne sont pas imputables à la seule inaction du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE, mais à l'inaction d'un ensemble de personnes, propriétaires des terrasses ; qu'en outre, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE prétend que les travaux d'étanchéité commandés à la société AM ont été mal faits, qu'elle a mandaté la société HYDROTECH pour fournir un rapport de recherche de fuite et que suite au dépôt de ce rapport le 18 juillet 2011, la société AGLIETTA a été mandatée en urgence pour une reprise d'évacuation des eaux pluviales au mois de mars 2012 et qu'aucun défaut d'étanchéité n'a été constaté depuis dans les parties privatives ; qu'il convient cependant de constater que le rapport de recherche de fuite établi par la société EYDROTECH ne concerne que le magasin interoptique sis au [...] ; que ce rapport indique très précisément : / "adresse d'intervention ; le Centenaire / Magasin Inter optique / [...] . / à la suite de votre ordre de mission du 05 juillet 2011, nous avons procédé comme convenu à l'intervention en recherche de fuite à l'adresse située ci-dessus. (.,) / CONSTATATIONS SUR PLACE: / Nous avons constaté lors de notre intervention, des désordres sur le mur du porche à côté du magasin inter optique. / Nous soupçonnons une fuite soit sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales, soit sur l'étanchéité de la terrasse. (...) / Après avoir éliminé tous les réseaux en dehors de la zone des désordres, nous avons pu déterminer les réseaux à tester, soient : / - réseaux d'eau pluviales (...) / RESERVES GENERALES / La société procédant à la réparation de la fuite détectée par nos soins, devra effectuer un test du réseau après réparations, sous sa responsabilité. Si une autre fuite subsistait sur ce réseau, il s'agirait alors d'une nouvelle mission pour AREPA 1-1173ROTECH" ; qu'il se déduit de la lecture de ce rapport, que la société HYDROTECH n'a absolument pas testé l'étanchéité de l'ensemble de la terrasse notamment au regard des désordres indiqués par Monsieur J... A... et qu'elle a limité ses investigations aux fuites et désordres affectant le magasin inter optique ; que suite à ce rapport, la société AGLIETTA est intervenue pour effectuer des travaux d'étanchéité, mais aucune des pièces fournies par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE ne permet de démontrer que la société AGLIETTA ait effectué des travaux afin d'étanchéifier l'ensemble de la terrasse ni que ces travaux ont permis de stopper les entrées d'eau dans le bien de Monsieur J... A... ; que bien au contraire, Monsieur J... A... fournit un constat d'huissier en date du 10 juillet 2014, qui fait état de nombreux désordres dans l'appartement litigieux ; que ce constat d'huissier indique également que sur la terrasse, des dalles ont été changées, mais que l'eau stagne dessous, que, que le toit terrasse est toujours couvert de vieilles dalles, dans sa première partie, avec de l'herbe qui pousse sur les joints ; qu'une des photographies prises par l'huissier, permet de constater la présence de végétation entre les joints des dalles situées au dessus de la fenêtre de Monsieur J... A... ; qu'il doit en être déduit que le défaut d'entretien de la terrasse constaté par l'expert judiciaire lors de ses venues, est toujours d'actualité en 2014 ; qu'or, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 suppose un dommage causé par les parties communes ; que l'eau provienne d'une partie de la terrasse dont l'entretien relève du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE ou qu'elle provienne d'une partie de la terrasse dont l'entretien relève d'un autre indivisaire, il n'est pas contestable que cette eau, avant de rejoindre l'appartement de Monsieur J... A..., s'infilte dans les parties communes de la copropriété de l'immeuble LE CENTENAIRE, que le dommage subi par Monsieur J... A... est donc causé par les parties communes ; que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE, qui est averti que de l'eau provenant d'une terrasse s'infilte dans les parties communes de la copropriété, doit prendre, en application de l'article 1.4 susvisé, les mesures

pour remédier à ce désordre, en vertu de son obligation générale d'entretien ; qu'il lui appartient de faire vérifier l'étanchéité de la partie de la terrasse qui lui appartient et de mettre en oeuvre les actions, le cas échéant judiciaire, qui s'imposent, pour que le propriétaire de la terrasse concerné fasse des travaux et ce afin d'assurer la conservation de l'immeuble ; qu'en effet, de l'eau qui s'infiltré dans les parties communes avant de rejoindre un appartement, va nécessairement entraîner une dégradation de l'immeuble du CENTENAIRE ; qu'en s'abstenant de faire des recherches pour déterminer l'origine des infiltrations dans les parties communes, affectant ensuite le bien immobilier de Monsieur J... A..., le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE a manqué à son obligation d'entretien des parties communes et a ce faisant, engagé sa responsabilité ; qu'en conséquence, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE doit être déclaré responsable des désordres subis par l'appartement de Monsieur J... A... sis [...] » ;

1°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'il faut donc que les préjudices invoqués par un copropriétaire trouvent leur origine de façon certaine dans un défaut d'entretien des parties communes ; que la cour d'appel a relevé que la cause précise des désordres n'avait pas pu être établie de façon définitive, précisant que les infiltrations d'eau pouvaient avoir pour origine un mauvais entretien de la partie de la terrasse dépendant de la copropriété voisine ; qu'en retenant toutefois la responsabilité du syndicat des copropriétaires, tout en retenant que l'origine des désordres n'était pas déterminée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'il faut donc que les préjudices invoqués par un copropriétaire trouvent leur origine dans un défaut d'entretien des parties communes ; qu'en énonçant qu'un défaut d'entretien était établi, que si les infiltrations d'eau pouvaient avoir pour origine de façon certaine un mauvais entretien de la partie de la terrasse dépendant de la copropriété voisine, la terrasse, partie commune de l'immeuble du centenaire avait une étanchéité défectueuse, que par ailleurs, les infiltrations provenaient de la toiture terrasse, que l'eau s'infiltrait dans les parties communes, et qu'en conséquence, le dommage subi était causé par les parties communes, la cour d'appel qui a statué par des énonciations qui ne permettent pas de caractériser un lien de causalité entre le défaut d'entretien allégué et les préjudices invoqués, a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE si le juge estime que le rapport de l'expert judiciaire, versé aux débats, n'est pas suffisamment précis pour expliquer la cause des désordres invoqués, il doit ordonner une mesure d'instruction afin de compléter la première ; que la cour d'appel a retenu que la cause des désordres n'avait pas pu être établie de manière définitive par l'expert, l'expertise n'ayant pu aller jusqu'à son terme ; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires, en dépit de cette incertitude, quand il lui appartenait d'ordonner une mesure d'expertise complémentaire, pour déterminer la cause des désordres, question au coeur des débats, dès lors qu'elle estimait que le rapport ne permettait pas d'expliquer leur cause exacte, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil, ensemble l'article 144 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE, à supposer que les motifs du jugement de première instance soient adoptés, un défaut de recherche de l'origine d'infiltrations ne peut caractériser un manquement à une obligation d'entretien des parties communes ; qu'en jugeant le contraire, pour retenir la responsabilité du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5°) ALORS QUE, à supposer que les motifs du jugement de première instance soient adoptés, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'il faut donc que les préjudices invoqués par un copropriétaire trouvent leur origine dans un défaut d'entretien des parties communes ; qu'il ne saurait être reproché au syndicat de copropriétaires de ne pas avoir pris les mesures pour mettre un terme à des infiltrations, dès lors qu'il n'en a pas connaissance ; qu'en retenant la responsabilité du syndicat des copropriétaires à ce titre, sans rechercher s'il avait eu connaissance des infiltrations, et s'il avait eu en conséquence la possibilité matérielle de prendre des mesures utiles pour y mettre un terme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires à payer à M. A... diverses sommes au titre de la perte de loyers afférente au logement du 14 faubourg reclus et au titre de la perte de loyers afférente au logement du [...],

AUX MOTIFS QUE « l'importance des venues d'eau et les dégâts commis par celles-ci sont tels que les appartements ne peuvent être loués en l'état ; que dès lors, M. A... est fondé à se voir indemniser de la perte de loyers subie, avec toutefois une minoration pour tenir compte des délais de vacance qui surviennent régulièrement entre deux locations, des risques d'impayés et de la nécessité d'effectuer régulièrement des travaux d'embellissement ; qu'en conséquence, la Cour trouve dans le dossier les éléments suffisants pour fixer à : - la somme de 50.000 euros au titre de la perte de loyers afférente au logement du [...] (le logement ayant été loué le 13/11/2009 au prix de 550 euros, et est vacant depuis le 01/10/2011), jusqu'à ce jour, (la date portée dans le dispositif des conclusions de l'appelant étant erronée, mais il ne s'agit que d'une erreur matérielle, car la lecture des conclusions et du reste du dispositif de celles-ci ôte toute équivoque), /- celle de

80.000 euros au titre de la perte de loyers afférente au logement du [...] , (le logement ayant été loué au prix de 620 euros par mois le 15/04/2005, avec un départ du locataire le 19/01/2008) ; que le syndicat des copropriétaires sera condamné à payer ces sommes à M. A... ; que quant au surplus des réclamations de M. A..., il sera rejeté ; qu'en effet, il ne peut s'ajouter aux revenus attendus des locations des appartements, et il ne constitue que des dépenses nécessaires, destinées à être financées par les loyers » ;

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires faisait valoir que le préjudice résultant, pour le copropriétaire, des désordres, ne pouvait correspondre qu'à une perte de chance d'avoir loué les appartements en cause, en l'absence de certitude qu'ils auraient pu être loués ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

D'AVOIR débouté de son action le syndicat des copropriétaires en ce qu'elle est dirigée contre la société Alpes étanchéité isolation,

AUX MOTIFS QU'« en raison de la liquidation judiciaire dont celle-ci fait l'objet, aucune condamnation ne peut intervenir à son encontre ; que dès lors, la demande dirigée contre elle doit être déclarée irrecevable » ;

1°) ALORS QUE, une contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une contradiction de motifs ; qu'en énonçant, d'une part, dans ses motifs, que la demande formée contre la société AEI devait être jugée irrecevable, et d'autre part, en déboutant le syndicat des copropriétaires au fond dans le dispositif de sa décision, la cour d'appel qui s'est contredite, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la liquidation d'une personne morale n'a pas pour effet de la faire échapper à toute action en garantie ; qu'en jugeant le contraire, et en considérant que dès lors qu'aucune condamnation ne pouvait intervenir à son encontre, la demande en garantie dirigée contre elle devait être déclarée irrecevable, la cour d'appel a violé l'article L.641-3 du code de commerce.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires dirigée contre la société Chubb Européen Group Ltd,

AUX MOTIFS QUE « selon l'article 117 du code de procédure civile, constitue une irrégularité de fond le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice ; qu'en vertu de l'article 118 du même code, ce type d'exception de nullité peut être soulevée en tout état de cause ; qu'en conséquence, l'exception soulevée par l'assureur est recevable, n'ayant pas à être soulevée avant tonte défense au fond, contrairement aux nullités de forme ; que selon l'article 55 du décret du 17/03/1967, "le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale" ; qu'il sera constaté qu'à aucun moment l'assemblée générale des copropriétaires n'a habilité le syndic à agir contre l'assureur de la copropriété ; que quant bien même il y aurait eu urgence, la présente instance est une action au fond, et le syndic n'a en tout état de cause pas fait valider par l'assemblée générale son action contre l'assureur ; que le syndicat des copropriétaires est ainsi irrecevable à agir contre la société CHUBB ; que le jugement déferé sera confirmé de ce chef ; qu'enfin, l'équité ne commande pas l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile concernant les frais irrépétibles exposés en cause d'appel, la décision étant confirmée concernant les frais irrépétibles de M.A... de première instance » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ; que pour autant, le syndic n'a pas obligation d'être autorisé pour suivre les procédures dans lesquelles le syndicat se trouve défendeur. Cependant, à cette occasion, une demande reconventionnelle peut être présentée. Dans ce cas, l'autorisation redeviendra nécessaire si cette demande reconventionnelle constitue une demande connexe qui, si elle était introduite à titre principal, aurait exigé l'habilitation du syndic par l'assemblée générale ; qu'en l'espèce, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE est en position de défendeur à l'action principale intentée par Monsieur J... A... et il n'est pas nécessaire qu'il ait été autorisé à agir par une décision de l'assemblée générale ; que toutefois, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CENTENAIRE a formulé une demande à P encontre de la SA ACE EUROPEAN GROUP LIMITED. Il demande en effet à ce que la dite société soit condamnée à le relever et garantir de toute condamnation en principal, intérêts, dommages et intérêts, frais et dépens, qui pourrait être prononcée à son encontre ; que cette demande constitue une demande connexe, qui, si elle avait été introduite à titre principal, aurait exigé l'habilitation du syndic par l'assemblée générale ; que la SA ACE EUROPEAN GROUP LIMITED, société contre laquelle la demande est formulée, soulève l'absence d'habilitation du syndic, pour agir en justice au nom du syndicat. Le syndic ne démontre pas qu'il ait été autorisé à agir par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en conséquence, il convient de déclarer l'action du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE

CENTENAIRE à rencontre de la SA ACE EUROPEAN CROUP LIMITED irrecevable, faute d'habilitation » ;

1°) ALORS QUE le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie ; qu'en jugeant le contraire et en considérant que le syndic, qui défendait à une action formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, devait être habilité pour agir contre son assureur, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie ; qu'en considérant que le syndic, qui défendait à une action formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, devait être habilité pour agir contre son assureur, sans relever que la demande du syndicat des copropriétaires tendrait à obtenir un avantage totalement distinct, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

ECLI:FR:CCASS:2020:C300139

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 20 novembre 2018