

CIV.3

CGA

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1185 F-D

Pourvoi n° B 16-22.053

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Avenir 99, société civile immobilière, dont le siège est [...],
contre l'arrêt rendu le 23 mai 2016 par la cour d'appel de Nancy (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :
1°/ à la société de Gestion immobilière Lorraine, société anonyme, dont le siège est [...],
2°/ à la société Allianz IARD, société anonyme, dont le siège est [...],
défenderesses à la cassation ;

Les sociétés de Gestion Immobilière Lorraine et Allianz IARD ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

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

Les demanderesses au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société Avenir 99, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société de Gestion immobilière Lorraine et de la société Allianz IARD, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 23 mai 2016), que la SCI Avenir 99 (la SCI), propriétaire de locaux situés dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété et détruits par un incendie, a assigné la société de gestion immobilière Lorraine (la société Sogilor), syndic, en indemnisation du préjudice qu'elle estimait avoir subi par suite du défaut d'assurances des parties communes de l'immeuble ; que la société Allianz IARD, assureur du syndic, est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de limiter le montant des dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Sagilor s'était abstenue de tout mettre en oeuvre pour que l'ensemble immobilier qu'elle était chargée d'administrer fût couvert par une assurance contre l'incendie et retenu qu'elle ne pouvait reprocher à la SCI de n'avoir pas souscrit une assurance individuelle, dès lors qu'elle ne justifiait pas avoir transmis aux copropriétaires la recommandation faite par un courtier d'assurance que chaque copropriétaire assurât sa part de copropriété, qu'aucune obligation n'incombait à ceux-ci de le faire et qu'il était établi que la société Sogilor avait affirmé aux membres du conseil syndical que l'immeuble était assuré, la cour d'appel a pu retenir que la société Sogilor avait commis une faute qui avait fait perdre à la SCI une chance d'être indemnisée de son préjudice et dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

Mais sur le moyen unique, qui est recevable, du pourvoi incident :

Vu l'article 1149 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que l'arrêt condamne in solidum la société Sagilor et la société Allianz IARD à payer à la SCI une certaine somme à titre de dommages-intérêts à laquelle s'ajoutera la TVA au taux en vigueur au jour du paiement ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que la SCI démontrait qu'elle n'était pas soumise à cette taxe et qu'elle ne pouvait pas récupérer celle payée en amont, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit qu'à la somme allouée à titre de dommages et intérêts en réparation

du préjudice subi par la SCI Avenir 99 s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur au jour du paiement, l'arrêt rendu le 23 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz ;

Condamne la SCI Avenir 99 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Avenir 99 et la condamne à payer à la société de gestion immobilière Lorraine et à la société Allianz Iard la somme globale de 3 000 euros ;

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-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Avenir 99, demanderesse au pourvoi principal,

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE, confirmatif du jugement du Tribunal de grande instance de NANCY en ce qu'il avait dit que la société SOGILOR avait commis des fautes dans l'accomplissement de sa mission de syndic de copropriété et engagé sa responsabilité à l'encontre de la SCI AVENIR 99, D'AVOIR infirmé ce jugement sur le montant des dommages intérêts dus en réparation du préjudice subi et condamné la société SOGILOR, in solidum avec son assureur, la société ALLIANZ IARD, au seul paiement de la somme de 179.457,30 € ;

AUX MOTIFS QUE « (

) S'agissant de l'assiette de calcul de cette perte de chance qui correspond à un pourcentage du préjudice total, les deux rapports d'expertise versés aux débats aboutissent à la conclusion que le montant des dommages subis par la société Avenir 99 à la suite de l'incendie du 20 août 2007 s'élève aux sommes suivantes : - parties communes: 315.813 €, - parties privatives mitoyennes: 24.947 €, - parties privatives : 257.431 €. Total : 598.191 € hors taxes. Alors que ces sommes correspondent à une indemnisation tenant compte de la vétusté, la société Avenir 99 soutient qu'il y a lieu de prendre pour assiette de calcul la somme de 843.862 € correspondant à une réparation en valeur à neuf. Toutefois, il résulte du courrier adressé, le 2 avril 2007, à la société Sogilor, par M. Y..., agent de la société Axa assurances, que celle-ci avait refusé d'assurer la copropriété contre le risque d'incendie, et il ajoutait qu'après s'être déplacé pour visiter les lieux, il n'avait pas réussi, en sa qualité de courtier, à placer le risque auprès d'un autre assureur, compte tenu des antécédents et des activités des occupants. En définitive, il doutait fortement qu'il fût possible, en l'état de la conjoncture, de trouver un assureur. En fonction de ces éléments, la chance de trouver un assureur qui accepte de couvrir le risque ne peut être évaluée à plus de 30 %, et celle de garantir le risque en valeur à neuf doit être considérée comme nulle en raison du montant des primes qu'une telle garantie devait supposer. La société Avenir 99 soutient également qu'elle est en droit d'être indemnisée pour la perte des aménagements et embellissement que la société Colisprint avait réalisés dans les locaux qu'elle prenait à bail, et se réclame en ce sens du contrat de bail selon lequel ces aménagements et embellissements devaient devenir sa propriété au terme de la location ; qu'en vertu de l'article 1722 du code civil, le bail s'est trouvé résilié de plein droit du fait de la destruction des lieux loués. Sur ce point, la partie appelante se réclame à bon droit de l'arrêt du 20 juin 2011 par lequel la cour d'appel de Nancy a condamné la société Axa France Iard à payer à la société Colisprint la somme de 76.925 € en garantie des aménagements et des embellissements par elle effectués. En effet, un même préjudice ne pouvant être réparé deux fois, serait-ce au profit de deux personnes différentes, il n'y a pas lieu d'intégrer cette somme dans l'assiette de calcul du préjudice subi par la société Avenir 99. Celle-ci soutient encore que dans l'assiette de calcul de son préjudice, il doit être intégré la perte de loyers qu'elle a subie, et qui aurait été prise en charge par l'assureur si la société Sogilor avait satisfait à ses obligations. Cependant, le risque de perte de loyers est propre non pas à la copropriété, mais au copropriétaire bailleur auquel il appartient de s'assurer, le cas échéant contre ce risque. Il n'y a donc pas lieu d'intégrer dans l'assiette de calcul du préjudice de la société Avenir 99 une quelconque

perte de loyers. En conséquence, le préjudice résultant pour la société Avenir 99 de la perte de chance de voir assurer l'immeuble dont elle était copropriétaire sera évalué à la somme de 598.191 € hors taxes x 30 % = 179.457,30 €, somme qui produira intérêts au taux légal à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article 1153 -1 du code civil, et à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur au jour du paiement ; le jugement sera infirmé en ce sens, mais confirmé en ce qu'il a dit que dans les rapports entre la société Sogilor et son assureur de responsabilité, la société Allianz, une somme de 15.245 € devait rester à la charge de l'assurée en vertu de franchise prévue au contrat d'assurance. La société Avenir 99 réclame en outre la réparation du préjudice résultant de la perte de valeur du terrain nu qui était fixée à 45.000 € selon la délibération du conseil municipal annexée à l'acte de vente, et qu'elle a cédé à la commune, le 25 février 2011, au prix de 28.500 €. Sur ce point, il résulte du procès-verbal de délibération du 11 mai 2010 que ce dernier prix a été proposé à la société Avenir 99 en paiement de ses lots de copropriété par la commune de Saint-Nicolas-de-Port en raison de plusieurs critères. En effet, il est indiqué dans ce document que la fermeture successive de plusieurs établissements industriels, les inondations causées par les crues de la Meurthe en octobre 2006, et l'incendie des locaux de cinq sociétés le 20 août 2007, ont précipité la dégradation de la zone du Champy et la désertion des investisseurs ; que la multiplication des friches industrielles, l'existence de logements illégaux dont la remise à l'état de locaux d'activité a été ordonnée par le tribunal de grande instance de Nancy, la prolifération de garages et de dépôts sauvages accentuent le déclin du site ; qu'une revitalisation de la zone étant indispensable, une étude a été entreprise en vue de restaurer son attractivité par la création d'une pépinière d'entreprise et d'un aménagement paysager. Ainsi que l'a relevé le tribunal, la perte de valeur du terrain nu déplorée par la société Avenir 99 n'est pas en stricte relation de cause à effet avec l'incendie du 20 août 2007, mais est la conséquence d'une dégradation générale du site en raison de multiples causes. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en réparation de ce chef de préjudice. » (arrêt p. 8 à 10) ;

1°) ALORS D'UNE PART QUE si la perte de chance représente un pourcentage du préjudice subi elle doit cependant être intégralement réparée ; qu'en se bornant au cas présent, pour réduire à 30% de son préjudice total la chance perdue par la SCI AVENIR 99 de trouver un assureur qui accepte de couvrir le risque incendie, évaluée à plus de 90% par les premiers juges, à s'en référer à la conjoncture à laquelle s'était heurté l'agent général de la société AXA compte tenu des antécédents de l'immeuble et des activités des occupants, sans prendre en considération ses constatations préalables dont il ressortait que, bien qu'informée par l'agent général de la nécessité, dans ces circonstances, que les copropriétaires, qui n'avaient aucune obligation à ce titre, assurent chacun l'intégralité de leur part de copropriété dans l'attente d'une conjoncture plus favorable, la société SOGILOR ne les avait pas avisés de cette nécessité de souscrire une assurance individuelle (arrêt p. 6 alinéas 2 et 3 ; p. 7 alinéas 3 et 5), cependant que la difficulté de trouver individuellement un assureur aurait été moindre, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du Code civil ;

2°) ALORS D'AUTRE PART QUE en réduisant à 30% du préjudice total la chance perdue par la SCI AVENIR 99 de trouver un assureur qui accepte de couvrir le risque incendie, évaluée à plus de 90% par les premiers juges, sans tenir compte de ce qu'il ressortait de ses constatations que le représentant de la société SOGILOR, lors de la réunion du conseil syndical du 14 juin 2007, et par conséquent avant l'incendie, avait faussement affirmé que les bâtiments étaient assurés auprès de la société AXA (arrêt p. 6 alinéa 4 et p. 7 dernier alinéa), cependant que cette fausse information faisait obstacle à toute démarche des copropriétaires pour rechercher une assurance, même à titre individuel, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du Code civil.

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix avocat aux Conseils, pour les sociétés de Gestion immobilière Lorraine et Allianz IARD, demanderesses au pourvoi incident,

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET infirmatif attaqué d'avoir condamné les sociétés Sogilor et Allianz IARD à payer à la société Avenir 99 la somme de 179 457,30 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice, somme qui produira intérêts au taux légal à compter de la présente décision, et à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur au jour du paiement ;

AUX MOTIFS QUE le préjudice résultant pour la société Avenir 99 de la perte de chance de voir assurer l'immeuble dont elle était copropriétaire sera évalué à la somme de 598 191 € hors taxes x 30 % = 179 457,30 €, somme qui produira intérêts au taux légal à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du code civil, et à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur au jour du paiement ;

ALORS QUE si la réparation du dommage doit être intégrale, elle ne saurait excéder le montant du préjudice ; que l'indemnité due à la victime doit inclure la taxe sur la valeur ajoutée si ses activités professionnelles ne sont pas soumises à cette taxe et si elle ne peut récupérer celle payée en amont ; qu'en condamnant les sociétés Sogilor et Allianz IARD à payer à la société Avenir 99 la somme de 179 457,30 € à titre de dommages et intérêts, assortie de la taxe sur la valeur ajoutée, sans constater que la SCI Avenir 99, société civile immobilière susceptible d'être assujettie à la TVA pour son activité de location non meublée professionnelle, démontrait que ses activités professionnelles n'étaient pas soumises à cette taxe et qu'elle ne pouvait pas récupérer celle payée en amont, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des dispositions de l'ancien article 1382 du code civil.