

CIV. 1

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juin 2017

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 737 F-D

Pourvoi n° C 16-15.338

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, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, représenté par son syndic la SARL Delmonte immobilier, domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2015 par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion (chambre civile TGI), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Veolia eau-compagnie générale des eaux, société en commandite par actions, dont le siège est [...],

2°/ à la société Brise marine, société civile de construction vente, dont le siège est [...],

3°/ à la société Cabinet Personné, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation ;

La société Cabinet Personné a formé un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation également annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 mai 2017, où étaient présentes : Mme Batut, président, Mme X..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Randouin, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Veolia eau-compagnie générale des eaux, de la SCP Delvolvé et Trichet, avocat de la société Cabinet Personné, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte au syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Veolia eau-compagnie générale des eaux ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société civile de construction vente Brise marine (la SCCV) a fait réaliser un immeuble collectif pour la construction duquel elle a souscrit, le 29 janvier 2002, un contrat d'abonnement en eau auprès de la société Veolia eau-compagnie générale des eaux (la société Veolia) ; que l'immeuble en copropriété a été livré fin 2002 et la gestion confiée à un syndic, la société Cabinet Personné (le syndic) ; que, le 30 août 2010, la société Veolia a assigné la SCCV en paiement de factures ; que celle-ci a appelé en garantie le syndic et le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine (le syndicat) ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Attendu que le syndic fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec le syndicat, à relever et garantir la SCCV des condamnations prononcées contre elle au profit de la société Veolia, alors, selon le moyen :

1°/ que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes du litige tels qu'ils résultent des écritures respectives des parties ; qu'en l'espèce, le syndic avait formellement contesté toute faute de gestion susceptible d'avoir engagé sa responsabilité que ce soit sur le plan délictuel ou sur le plan contractuel ; qu'en retenant, néanmoins, que le syndic n'aurait pas sérieusement contesté les manquements qui lui étaient reprochés, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°/ que, si le syndic de copropriété répond à l'égard des tiers des fautes commises dans l'exécution de son mandat, sa responsabilité civile délictuelle ne peut être engagée qu'à la condition que des manquements majeurs soient caractérisés à son encontre ; qu'en l'espèce, il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que le syndic avait réglé sans délai les factures d'eau transmises par la SCCV puis sollicité expressément de la société Veolia le transfert du contrat d'abonnement au profit du syndicat des copropriétaires, ce dont il résultait que le syndic avait agi avec compétence et diligence ; qu'en retenant, néanmoins, sa négligence fautive dans la gestion et le transfert du contrat de fourniture d'eau

potable, génératrice de responsabilité civile délictuelle à l'égard de la SCCV, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé l'article 1382 ancien du code civil ;

3°/ que, s'il incombe au syndic de copropriété, tenu d'assurer l'administration et l'entretien de l'immeuble, de conclure et exécuter en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires les contrats nécessaires à l'administration et l'entretien de l'immeuble et l'utilisation des parties communes, il ne peut d'aucune manière être tenu de répondre de la carence des tiers à exécuter leurs propres obligations ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée à retenir que le syndic se serait abstenu de vérifier que la société Veolia avait bien exécuté le transfert du contrat qu'il avait sollicité et de « s'inquiéter » du sort des factures d'eau reçues par la SCCV que cette dernière s'était abstenue de lui transmettre ; qu'elle a, ainsi, fait supporter au syndic la carence de la société Veolia et de la SCCV à exécuter leurs propres obligations, de sorte qu'elle a de nouveau de nouveau violé le même texte ;

4°/ que, si les fautes commises par le syndic de copropriété dans l'exécution de son mandat sont de nature à engager sa responsabilité civile délictuelle à l'égard d'un tiers, c'est à la condition que ces fautes aient causé à ce dernier un préjudice personnel et direct ; qu'en l'espèce, en se bornant à retenir que l'inaction du syndic était constitutive d'une faute génératrice de responsabilité civile délictuelle à l'égard de la SCCV, sans caractériser l'existence d'un préjudice causé par cette faute, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du même texte ;

5°/ que la contradiction des motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, en retenant, d'une part, que le syndic avait commis une faute en s'abstenant d'obtenir le transfert du contrat de fourniture d'eau par la société Veolia au profit de la copropriété, et, d'autre part, que la société Veolia, tenue par les termes de son contrat avec la SCCV, ne pouvait opérer ce transfert sur les seules instructions du syndic, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs contradictoires et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'en retenant que le syndic ne s'était pas assuré du transfert du contrat au nom de la copropriété dont il avait la charge et ne s'était pas inquiété du sort des factures d'eau qu'il savait nécessairement dues par celle-ci et pour lesquelles il avait fait voter des dépenses prévisionnelles, la cour d'appel en a justement déduit, sans se contredire, que cette inaction, commise par un professionnel de l'immobilier rémunéré à cet effet, était constitutive d'une faute ; que le moyen, inopérant en sa première branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le second moyen du même pourvoi, ci-après annexé :

Attendu que le syndic fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre la SCCV ;

Attendu que, le syndic n'ayant pas conclu à l'existence d'une faute de la SCCV de nature à engager sa responsabilité, le moyen est nouveau et mélangé de fait, et, comme tel, irrecevable ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour condamner le syndicat à garantir la SCCV des condamnations prononcées, l'arrêt retient qu'il a réglé deux factures d'eau en 2004, pour la somme de 4 719,31 euros, qu'il n'est pas sérieusement contesté que les autres factures correspondent à une consommation imputable à la copropriété et, qu'en conséquence, celle-ci s'est enrichie au préjudice de la SCCV qui est fondée à l'appeler en garantie ;

Qu'en statuant ainsi, sans inviter les parties à s'expliquer sur le moyen tiré de l'enrichissement sans cause qui n'était invoqué ni en demande ni en défense, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le second moyen du même pourvoi, pris en sa première branche :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande de provision formée par le syndicat, l'arrêt retient qu'elle est nouvelle en cause d'appel ;

Qu'en relevant d'office ce moyen, sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la seconde branche de ce moyen :

Vu les articles 70 et 567 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt statue comme il le fait par les motifs susénoncés ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que les demandes reconventionnelles sont recevables en appel lorsqu'elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant, et sans rechercher si un tel lien n'existait pas, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du premier moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, in solidum avec la société Cabinet Personné, à relever et garantir la SCCV Brise marine des condamnations prononcées contre elle au profit de la société Veolia eau-compagnie générale des eaux, et en ce qu'il déclare irrecevable la demande de provision formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine contre la société Cabinet Personné et la SCCV Brise marine, l'arrêt rendu le 18 décembre 2015 par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Saint-Denis de la Réunion autrement composée ;

Condamne la société Cabinet Personné et la SCCV Brise marine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, les condamne in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, in solidum avec la société Cabinet Personne, à relever et garantir la SCCV Brise marine de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de la société Veolia eau - Compagnie générale des eaux ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' il ressort des pièces produites que le syndicat des copropriétaires de la résidence BRISE MARINE a réglé en 2004 deux factures pour la somme de 4.719,31 € que la SCCV avait transmises au syndicat ; que ce faisant, (il) a admis devoir cette somme comme l'a relevé le tribunal ; qu'il n'est pas sérieusement contesté que les autres factures correspondent à une consommation imputable à la copropriété ; qu'en conséquence, celle-ci s'est enrichie au préjudice de la SCCV qui est fondée à l'appeler en garantie ; () qu'il (le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine) est également mal fondé à reprocher à la SCCV l'absence de transfert de l'abonnement et son inaction des lors que ces fautes ne font pas obstacle à l'enrichissement sans cause dont il a bénéficié pendant toutes ces années ; () que le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires à garantir la SCCV ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE s'agissant du syndicat des copropriétaires, il apparaît que suite aux courriers mentionnés plus haut, il a assumé le paiement de la facture (de) 4.719,31 euros (2.222,28 le 10 décembre 2003 et 2.497,03 euros le 29 août) qui avait été adressée par la Compagnie Générale des Eaux à la "S.C.I. BRISE MARINE" ; qu'ainsi outre le fait que ce défendeur ne formule aucune observation au titre des demandes formées à son encontre par le promoteur, il doit être considéré que le fait qu'il ait déjà assumé le paiement de factures adressées à ce dernier par le fournisseur d'eau tend à démontrer qu'il admet être le débiteur réel de ces sommes ; qu'il résulte de l'ensemble qu'il convient de condamner in solidum la S.A.R.L. CABINET PERSONNE et le Syndicat des copropriétaires de la résidence "BRISE MARINE" à relever et garantir la S.C.C.V. BRISE MARINE de toutes les condamnations prononcées à son encontre au profit de la demanderesse ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, la SCCV Brise marine fondait sa demande tendant à la condamnation du syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine à la garantir de toute condamnation mise à sa charge, sur l'existence d'une faute de celui-ci, ayant consisté à se rendre complice de manquements commis par la société Cabinet Personne ; qu'en relevant d'office, pour accueillir une telle demande, le fondement tiré d'un enrichissement sans cause, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE lorsque l'appauvrissement est dû à la faute de l'appauvri, l'action de in rem verso ne peut aboutir ; qu'en l'espèce, en condamnant le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine sur le fondement de l'enrichissement sans cause, à garantir la SCCV Brise marine de la condamnation prononcée à son encontre au titre des factures impayées, en énonçant que les fautes invoquées contre elle n'étaient pas susceptibles de faire obstacle à un tel enrichissement sans cause, la cour d'appel a violé l'article 1371 du code civil, ensemble les principes qui l'enrichissement sans cause.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine tendant à voir condamner in solidum la société Cabinet Personne et la SCCV Brise marine à lui verser une provision de 125 000 euros ;

AUX MOTIFS QU' en application de l'article 564 du code de procédure civile, la demande de provision formée par le syndicat des copropriétaires sera déclarée d'office irrecevable comme étant nouvelle en cause d'appel ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, en relevant d'office, pour déclarer irrecevable la demande provisionnelle formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, son caractère nouveau au regard de l'article 564 du code de procédure civile, sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUTE HYPOTHESE, QUE sont recevables en appel les demandes reconventionnelles qui se rattachent par un lien suffisant aux prétentions originaires ; qu'en l'espèce, en déclarant irrecevable la demande de provision formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise marine, sans rechercher si elle ne se rattachait pas par un lien nécessaire à la demande originaire en garantie formée à son encontre par la SCCV Brise marine, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 70 et 567 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils pour la société Cabinet Personné

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné la société Cabinet PERSONNÉ in solidum avec le syndicat des copropriétaires à relever et garantir la SCCV de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de la société VEOLIA,

aux motifs que la société VEOLIA était liée avec la SCCV par un contrat d'abonnement souscrit le 29 janvier 2002 pour la fourniture d'eau à partir d'un compteur général lequel avait vocation à être remplacé par des compteurs individuels une fois la construction terminée à charge pour chaque client de souscrire "une demande d'abonnement" et à charge pour le mandant "d'informer la compagnie des eaux de tout changement de locataire des locaux desservis" ; que l'immeuble collectif, qui comprenait trois bâtiments distincts, dont des commerces, des appartements à usage d'habitation et des garages, avait été livré fin 2002, date à laquelle la société Cabinet PERSONNÉ avait été désignée pour gérer la copropriété ; que la SCCV, seule titulaire du contrat, ne justifiait pas avoir demandé à la société VEOLIA de modifier le contrat et ne prétendait pas avoir émis la moindre réclamation auprès du fournisseur qui avait continué à établir les factures à son nom jusqu'en 2009 ; que la SCCV était mal fondée à reprocher en cause d'appel à la société VEOLIA de présenter une facture "pharaonique" dès lors qu'elle n'avait jamais émis la moindre protestation à réception des factures et mises en demeure et ce, bien que la société VEOLIA l'ait alertée sur des consommations importantes en 2007, 2008 et 2009 ; qu'elle était tout aussi mal fondée à lui imputer un défaut de facturation individuelle puisqu'il ressortait des termes du contrat qu'il appartenait à l'abonnée d'informer le prestataire des changements d'abonnés, ce que la SCCV n'avait jamais fait ; que peu importait qu'elle eût demandé vainement au syndic, à plusieurs reprises, de régler les factures à sa place et de faire modifier le contrat puisqu'en vertu du contrat, il lui incombait de faire le nécessaire, ce qu'elle n'avait jamais fait pendant 7 ans ; que la SCCV avait demandé au syndic, à trois reprises en 2003, de régler les factures à sa place et de faire modifier le contrat ; qu'en 2004 le syndic avait réglé deux factures et demandé, en vain, à la société VEOLIA le changement du titulaire du contrat ; qu'or, si la SCCV avait laissé la situation se poursuivre sans réagir et sans même adresser les factures suivantes au syndic ou à la copropriété de la résidence, le syndic ne s'était pas assuré du transfert du contrat au nom de la copropriété dont il avait la charge et ne s'était pas inquiété du sort des factures d'eau qu'il savait nécessairement dues par la copropriété pour lesquelles il avait fait voter des dépenses provisionnelles au vu des pièces versées aux débats ; que cette inaction, commise par un professionnel de l'immobilier rémunéré à cet effet, était constitutive d'une faute qui justifiait qu'il fût condamné à garantir la SCCV,

alors, d'une part, que les juges du fond ne peuvent dénaturer les termes du litiges tels qu'ils résultent des écritures respectives des parties ; qu'en l'espèce, le cabinet PERSONNÉ avait formellement contesté toute faute de gestion susceptible d'avoir engagé sa responsabilité que ce soit sur le plan délictuel ou sur le plan contractuel (conclusions p. 4, § 2 à 7) ; qu'en retenant néanmoins que le syndic n'aurait pas sérieusement contesté les manquements qui lui étaient reprochés, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile,

alors, d'autre part, que si le syndic de copropriété répond à l'égard des tiers des fautes commises dans l'exécution de son mandat, sa responsabilité civile délictuelle ne peut être engagée qu'à la condition que des manquements majeurs soient caractérisés à son encontre ; qu'en l'espèce, il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que le Cabinet PERSONNÉ avait réglé sans délai les factures d'eau transmises par la SCCV puis sollicité expressément de la société

VEOLIA le transfert du contrat d'abonnement au profit du syndicat des copropriétaires, ce dont il résultait que le syndicat avait agi avec compétence et diligence ; qu'en retenant néanmoins sa négligence fautive dans la gestion et le transfert du contrat de fourniture d'eau potable, génératrice de responsabilité civile délictuelle à l'égard de la SCCV, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé l'article 1382 ancien du code civil,

alors, en outre, que s'il incombe au syndicat de copropriété, tenu d'assurer l'administration et l'entretien de l'immeuble, de conclure et exécuter en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires les contrats nécessaires à l'administration et l'entretien de l'immeuble et l'utilisation des parties communes, il ne peut d'aucune manière être tenu de répondre de la carence des tiers à exécuter leurs propres obligations ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée à retenir que le cabinet PERSONNÉ se serait abstenu de vérifier que la société VEOLIA avait bien exécuté le transfert du contrat qu'il avait sollicité et de « s'inquiéter » du sort des factures d'eau reçues par la SCCV que cette dernière s'était abstenue de lui transmettre ; qu'elle a ainsi fait supporter au syndicat la carence de la société VEOLIA et de la société SCCV à exécuter leurs propres obligations, de sorte qu'elle a de nouveau de nouveau violé le même texte,

alors, par ailleurs, que si les fautes commises par le syndicat de copropriété dans l'exécution de son mandat sont de nature à engager sa responsabilité civile délictuelle à l'égard d'un tiers, c'est à la condition que ces fautes aient causé à ce dernier un préjudice personnel et direct ; qu'en l'espèce, en se bornant à retenir que l'inaction du syndicat était constitutive d'une faute génératrice de responsabilité civile délictuelle à l'égard de la SCCV, sans caractériser l'existence d'un préjudice causé par cette faute, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du même texte,

alors, enfin, que la contradiction des motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, en retenant, d'une part, que le syndicat avait commis une faute en s'abstenant d'obtenir le transfert du contrat de fourniture d'eau par la société VEOLIA au profit de la copropriété (arrêt p. 5 in fine), et, d'autre part, que la société VEOLIA, tenue par les termes de son contrat avec la SCCV, ne pouvait opérer ce transfert sur les seules instructions du syndicat (arrêt p. 6 § 4), la cour d'appel s'est déterminée par des motifs contradictoires et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le Cabinet PERSONNÉ de ses demandes à l'encontre la SCCV,

Aux motifs susvisés et aux motifs que le syndicat était mal fondé à imputer à la SCCV et à la copropriété la responsabilité de la situation motif pris de leur inaction dès lors que sa faute, dans l'exécution de son contrat de syndicat, était établie,

alors que si la faute commise par un syndicat de copropriété dans l'exécution de son mandat est susceptible d'engager sa responsabilité civile délictuelle à l'égard des tiers, la faute de ce tiers est de nature à justifier un partage de responsabilité; qu'en l'espèce, la cour d'appel a exclu qu'une faute pût être retenue à la charge de la SCCV pour l'unique raison que la Cabinet PERSONNE avait commis une faute ; en estimant ainsi que la faute du syndicat la dispensait de rechercher, comme elle y avait pourtant été invitée, l'existence d'une faute de la SCCV susceptible d'avoir concouru à son propre dommage et à limiter son droit à indemnisation, la cour d'appel a méconnu le principe du partage de responsabilités et a violé l'article 1382 ancien du code civil,

alors, d'autre part, qu'il ressort des propres constatations de la cour d'appel que la SCCV avait laissé perdurer le contrat d'abonnement sans réagir et sans transférer au syndicat les factures afférentes à la consommation de la copropriété ; qu'en écartant néanmoins toute faute de cette dernière susceptible d'engager sa responsabilité, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé ce même texte.