

11 mai 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-14.339

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2017:C300515

## Titres et sommaires

PROPRIETE - droit de propriété - atteinte - applications diverses - troubles anormaux du voisinage - action en réparation - action en réparation exercée à l'encontre d'un copropriétaire - syndicat des copropriétaires - possibilité

Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 11 mai 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 515 FS-P+B+I

Pourvoi n° S 16-14.339

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires Le Vermeil, dont le siège est [...], représenté par la société Bourgeois immobilier, syndic, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 17 décembre 2015 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (3e chambre B), dans le litige l'opposant à la société de gestion d'Isola 2000, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 28 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, M. Echappé, Mmes Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Proust, Corbel, Meano, conseillers référendaires, Mme Salvat, premier avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Capron, avocat du syndicat des copropriétaires Le Vermeil, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société de gestion d'Isola 2000, l'avis de Mme Salvat, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le moyen unique :

## Motivation

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 décembre 2015), que, se plaignant d'infiltrations, le syndicat des copropriétaires Le Vermeil a, après expertise, assigné en indemnisation la société de gestion d'Isola 2000, copropriétaire ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le litige, qui concerne la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires, est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et non au régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal du voisinage ;

## Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat des copropriétaires Le Vermeil de ses demandes d'indemnisation, l'arrêt rendu le 17 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société de gestion d'Isola 2000 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société de gestion d'Isola 2000 et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires Le Vermeil la somme 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 onze mai deux mille dix-sept.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires Le Vermeil.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil de ses demandes d'indemnisation ;

AUX MOTIFS QUE « la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis régit, en vertu de son article 1 alinéa 1er, " tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ". / L'article 9 alinéa 1er de cette loi précise que : " chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; (et qu') il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ". / L'article 14 de cette loi ajoute que " la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile

Il 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 ". / Et " sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans " (article 42 1er alinéa). / Enfin, l'article 43 de cette loi précise que " toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites

". / En conséquence, alors que le présent litige concerne la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires, il est soumis aux dispositions de la loi précitée portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, et non, comme indiqué par erreur par le premier juge, au régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage. / [

] Il résulte des explications des parties, des constats d'huissier versés, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, de l'analyse de l'expert judiciaire, dont le sérieux, la compétence, et l'impartialité, ne sont pas discutés par les parties ; / que l'ensemble immobilier dénommé Le Vermeil à [...] comporte deux bâtiments " jointifs ", l'un à usage d'habitation portant le numéro 14, comprenant 13 niveaux dont deux en sous-sol, l'autre, principalement à usage de parking, portant le numéro 32, comprenant deux étages de parking en sous-sol et une terrasse de couverture en rez-de-chaussée (page 16 de l'état descriptif de division) ; / qu'il est établi sur la terrasse de couverture du bâtiment 32 une servitude de " passage public le long du bâtiment 14 " (page 19 du même document) ; / que dans l'énumération des parties privatives figure notamment " le revêtement des terrasses au-dessus de la couche d'étanchéité " (article 1 à II B, page 23 de l'état descriptif de division) ; / que la Sa société de gestion d'Isola 2000, dite Sgi 2000, est propriétaire du lot numéro 486 ainsi décrit : " situé au niveau terrasse - cote 2025, 14 - du bâtiment 32, localisé par le plan et consistant en : une terrasse aménageable, et les deux cent trente/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes " (état descriptif de division, page 106) ; / qu'en vertu de l'article 48 B 2° du règlement de copropriété concernant le mode d'occupation du lot numéro 486 : " le propriétaire du lot numéro 486, qualifié " terrasse aménageable " par l'état de division qui précède, aura la faculté s'il le désire, de faire aménager sur sa terrasse des installations sportives ou de loisirs, telles que tennis et patinoire. Il pourra également y édifier une construction d'un seul niveau dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 15 % de la surface dudit lot de terrasse

" (page 145) ; / que constituent notamment des parties communes spéciales au bâtiment 32 "

le gros oeuvre des planchers et de la toiture terrasse à l'exclusion de tous revêtements qui pourraient être posés sur cette terrasse en vue notamment de l'aménagement de tennis " (page 22) ; / que constituent notamment des charges relatives aux parties communes générales " les frais d'entretien des jardinières situées sur la dalle de couverture des parkings, en limite des jardins privatifs ainsi que les dépenses relatives aux plantations qui seront faites dans ses jardinières " (page 148) ; / que les charges relatives aux parties communes spéciales au bâtiment 32 comprennent notamment " les frais d'entretien, de réfection et de réparations, grosses ou menues, du gros oeuvre du bâtiment 32 " (page 149) ; / que le syndicat des copropriétaires se plaint d'infiltrations se produisant au plancher haut de l'étage du parking du bâtiment 32 situé immédiatement sous la terrasse, dont une partie constitue le lot précité 486 ; / que les conclusions de l'expert judiciaire commis sont les suivantes : " le plancher haut du niveau R est constitué par une dalle en béton armé reposant sur des poutres en béton armé supportées par des poteaux en béton. La dalle est recoupée par un joint de dilatation parallèle au bâtiment 14. Un joint périphérique la sépare aussi des bâtiments 14 et 15. Les eaux pluviales sont récupérées aux moyens de grilles et drainées dans un collecteur en fonte passant en plafond. De nombreuses infiltrations se produisent en plafond de ce niveau, en partie courante de façon plus importante au droit du joint de dilatation, des descentes pluviales, et au-dessus de la rampe d'accès au niveau S. Ces infiltrations occasionnent la création de stalactites de calcite et des dépôts de rouille au droit des descentes d'eaux pluviales et provoquent en

quelques points la désagrégation du béton. Nous avons fait procéder à la réalisation de 4 sondages afin de vérifier l'état de l'étanchéité qui recouvre la dalle des parkings et avons constaté que l'étanchéité est défectueuse à la liaison des évacuations d'eau pluviale avec l'étanchéité de la partie courante, que par endroits, la protection d'étanchéité a été découpée pour permettre la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements, filets et autres, destinés à la pratique des sports et jeux pratiqués sur la dalle et que, au-dessus de la rampe permettant l'accès au niveau S, la couche de basaltine présente de nombreux manques, et a été découpée en 4 afin de permettre la mise en place des équipements décrits supra. Les infiltrations constatées ont pour cause les désordres ci-dessus. Les désordres affectant le complexe d'étanchéité à l'origine des infiltrations qui se produisent en plancher haut de niveau S du " Vermeil " résultent : - des défaillances de l'étanchéité au droit des liaisons des évacuations d'eau pluviale avec l'étanchéité de la partie courante, défaillances causées par la vétusté de l'étanchéité, - des découpes dans la protection d'étanchéité, destinées à la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements, filets et autres, pour permettre la pratique des sports et jeux exercés sur la dalle, découpes effectuées par l'exploitant de la dalle, en l'espèce son propriétaire, - des 4 découpes dans la basaltine au-dessus de la rampe permettant l'accès au niveau S à partir du niveau R, afin de permettre la mise en place des équipements décrits supra. Découpes effectuées par l'exploitant de la dalle, en l'espèce son propriétaire " (pages 18 et 19) ; / que pour le technicien commis : " les travaux effectués pour mettre un terme aux désordres, comprendront la dépose des jardinières en place sur une partie de la dalle, la démolition des protections d'étanchéité, la dépose des grilles d'évacuation de pluviales, l'application d'un complexe d'étanchéité, la repose et des grilles d'évacuation de pluviales, l'application d'une protection et la réfection des jardinières, pour une dépense de 537 341, 04 € ttc, somme à laquelle il conviendrait d'ajouter les honoraires de maîtrise d'oeuvre, soit la somme de 32 240 € ttc " (page 19 du rapport). / Si le syndicat des copropriétaires reproche à la Sa société de gestion d'Isola 2000, dite Sgi 2000, d'avoir eu un comportement fautif qui serait, selon lui, directement à l'origine des infiltrations précédemment décrites puisque portant atteinte au complexe d'étanchéité qui est une partie commune, il lui appartient d'en rapporter la preuve. / Contrairement à ce qui est prétendu, le syndicat n'établit pas que c'est l'actuel propriétaire du lot 486 qui a procédé à des découpes de l'étanchéité pour mettre en place des plots destinés à l'installation d'aménagements pour des terrains de tennis. Il ressort au contraire de la lecture du protocole de transaction précitée et du jugement rendu le 14.4.1993 par le tribunal de grande instance de Nice à la suite de ce protocole, que c'est la société Sapsi, propriétaire précédent du lot 486, qui a procédé aux travaux d'aménagement de la terrasse, disposé des plots et endommagé en conséquence le complexe d'étanchéité, attitude fautive dont elle a mesuré les conséquences en acceptant de prendre en charge le coût des travaux de réfection partielle de l'étanchéité. / À aucun moment, le syndicat n'est en mesure de démontrer que la Sa société de gestion d'Isola 2000, dite Sgi 2000, actuel propriétaire du lot 486, aurait repris à son compte les engagements précédemment souscrits par son vendeur et relatés dans ce protocole transactionnel. / Et il ne résulte pas des recherches de l'expert judiciaire commis, non contredites par le rapport d'un professionnel de la construction, que ce serait le défaut d'entretien de sa terrasse par l'actuel propriétaire ou l'absence de clôtures de cette terrasse, qui seraient à l'origine des infiltrations subies par le syndicat. / Par contre, l'expert judiciaire, après avoir procédé à des sondages appropriés dont l'analyse n'est nullement constatée par le syndicat, précise clairement que la vétusté du complexe d'étanchéité est à l'origine de défaillance de l'étanchéité aux droits des liaisons des évacuations d'eaux pluviales avec l'étanchéité de la partie courante. / Au surplus, alors que la construction de l'ensemble immobilier Le Vermeil remonte à plusieurs décennies, que les travaux de reprise de l'étanchéité firent l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves le 24 août 1993, qu'à l'examen des différentes photographies annexées aux constats d'huissier il est permis de s'interroger sur l'état des joints de dilatation mis en place sur cette terrasse, qu'il appartient au syndicat des copropriétaires d'entretenir les parties communes, ici tous les éléments du gros oeuvre participant à l'étanchéité et notamment le complexe d'étanchéité, c'est à tort que le syndicat recherche la responsabilité d'un copropriétaire pour ces travaux concernant des parties communes. / En conséquence, la décision déférée doit être réformée, le syndicat étant débouté de toutes ses réclamations formées à l'encontre du copropriétaire appelant » (cf., arrêt attaqué, p. 6 à 10) ;

ALORS QUE, de première part, le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage s'applique aux copropriétaires et, plus généralement, à tous les occupants d'un immeuble en copropriété, et, donc, notamment, dans les rapports entre le syndicat des copropriétaires et un copropriétaire ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil de ses demandes d'indemnisation, que le litige dont elle était saisie concernait la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires et était soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et non au régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les

inconvenients normaux de voisinage ;

ALORS QUE, de deuxième part et à titre subsidiaire, les copropriétaires sont tenus de respecter les stipulations du règlement de copropriété qui a une nature contractuelle et n'usent et jouissent librement des parties privatives que sous la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ; qu'en se bornant, dès lors, à énoncer, pour débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil de ses demandes d'indemnisation, après avoir relevé que l'expert judiciaire avait conclu que les désordres affectant le complexe d'étanchéité à l'origine des infiltrations en cause résultaient, en partie, des découpes dans la protection d'étanchéité, destinées à la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements permettant la pratique du sport, que c'était la société Sapsi, ancien propriétaire du lot de copropriété n° 486, qui avait, de manière fautive, procédé aux travaux d'aménagement de la terrasse, disposé des plots et endommagé en conséquence le complexe d'étanchéité, que le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil n'était pas en mesure de démontrer que la société de gestion d'Isola 2000 aurait repris à son compte les engagements de la société Sapsi de prendre en charge le coût des travaux de réfection partielle de l'étanchéité et qu'il ne résultait pas des recherches de l'expert judiciaire commis, non contredites par le rapport d'un professionnel de la construction, que ce serait le défaut d'entretien de sa terrasse par la société de gestion d'Isola 2000 ou l'absence de clôtures de cette terrasse qui seraient à l'origine des infiltrations subies par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil, si la société de gestion d'Isola 2000 n'avait pas l'obligation, en vertu du règlement de copropriété et de son obligation de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, de remédier aux dommages causés au complexe d'étanchéité résultant des découpes qui avaient été effectuées dans la protection d'étanchéité, afin de mettre en place des plots destinés à l'installation d'aménagements pour la pratique du sport, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 1147 du code civil ;

ALORS QUE, de troisième part et à titre subsidiaire, en énonçant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Vermeil de ses demandes d'indemnisation, que « l'expert judiciaire, après avoir procédé à des sondages appropriés dont l'analyse n'est nullement constatée par le syndicat, précise clairement que la vétusté du complexe d'étanchéité est à l'origine de défaillance de l'étanchéité aux droits des liaisons des évacuations d'eaux pluviales avec l'étanchéité de la partie courante » et qu'« au surplus, alors que la construction de l'ensemble immobilier Le Vermeil remonte à plusieurs décennies, que les travaux de reprise de l'étanchéité firent l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves le 24 août 1993, qu'à l'examen des différentes photographies annexées aux constats d'huissier il est permis de s'interroger sur l'état des joints de dilatation mis en place sur cette terrasse, qu'il appartient au syndicat des copropriétaires d'entretenir les parties communes, ici tous les éléments du gros oeuvre participant à l'étanchéité et notamment le complexe d'étanchéité, c'est à tort que le syndicat recherche la responsabilité d'un copropriétaire pour ces travaux concernant des parties communes », quand, en l'état de sa constatation que l'expert judiciaire concluait, dans son rapport d'expertise, que les désordres affectant le complexe d'étanchéité à l'origine des infiltrations en cause résultaient, pour partie, des découpes dans la protection d'étanchéité, destinées à la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements permettant la pratique du sport, et de 4 découpes effectuées par le propriétaire de la dalle, dans la basaltine au-dessus de la rampe permettant l'accès au niveau S à partir du niveau R, afin de permettre la mise en place des mêmes équipements, elle ne caractérisait pas, par ces motifs, que les infiltrations en cause n'avaient pas, ne serait-ce que pour partie, pour origine les parties privatives du lot de copropriété appartenant à la société de gestion d'Isola 2000 ou des travaux effectués dans celles-ci, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs qui ne permettaient d'exclure toute obligation de la société de gestion d'Isola 2000 de prendre en charge le coût des travaux de reprise des infiltrations litigieuses et a violé les dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 1147 du code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel d'aix en provence 3e chambre b  
17 décembre 2015 (n°14/06403)

[VOIR LA DÉCISION](#)

## Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 24 octobre 1990, pourvoi n° 88-19.383, Bull. 1990, III, n° 205 (cassation partielle).

3e Civ., 17 avril 1996, pourvoi n° 94-15.876, Bull. 1996, III, n° 108 (cassation partielle).