

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 octobre 2003), que par actes des 10 juin 1999 et 30 juin 2000, Mme X... et M. Y... ont respectivement assigné en demande de dommages-intérêts, pour avoir engagé sa responsabilité professionnelle à l'occasion de votes d'assemblées générales, le cabinet Walch qui avait exercé de 1985 à 1998 les fonctions de syndic de copropriété d'un immeuble dans lequel ils sont copropriétaires ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme X... et M. Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1 / que le syndic, a fortiori professionnel, a une obligation de conseil et d'information vis-à-vis du syndicat des copropriétaires ; qu'en l'espèce, en se bornant à relever que la résolution annulée avait été votée par le syndicat et non par le syndic, sans rechercher si ce dernier n'avait pas néanmoins failli à son obligation de conseil et d'information en laissant le syndicat prendre à la majorité une décision dont le syndic ne pouvait sérieusement ignorer qu'elle requérait l'unanimité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

2 / que la faute du syndic avait contraint Mme X... à engager une action en annulation de la résolution litigieuse ; que Mme X... justifiait n'avoir été que très partiellement indemnisée des frais exposés à cette occasion ; qu'en se bornant à affirmer l'absence de préjudice direct dû au fait du syndic, sans aucunement prendre en considération ces frais que Mme X... n'aurait pas dû exposer si le syndic avait correctement renseigné le syndicat des copropriétaires sur la nécessité d'obtenir l'unanimité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

3 / que tout manquement au devoir général de prudence est susceptible d'engager la responsabilité délictuelle de son auteur ; qu'en l'espèce, en se bornant à relever le caractère exécutoire de la résolution litigieuse nonobstant le recours exercé, pour exonérer le syndic de toute faute liée à l'autorisation immédiate de poser les échafaudages, sans même rechercher si, eu égard notamment à l'absence d'urgence, la prudence élémentaire n'exigeait pas de ce professionnel qu'il attende, avant de lancer les travaux, l'issue du recours exercé contre la décision les ayant autorisés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, d'une part, que la faute du syndic n'était pas démontrée et ne saurait résulter de la seule annulation des résolutions qui n'étaient pas son oeuvre mais celles de l'assemblée générale, et d'autre part, que la demanderesse ne démontrait pas l'existence d'un préjudice en relation directe avec la faute, la cour d'appel, qui en a déduit, à bon droit, que la création d'une terrasse qui avait fait l'objet d'une résolution de l'assemblée générale était exécutoire tant qu'elle n'avait pas été annulée et que l'attitude du syndic ne pouvait être constitutive d'une faute, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que Mme X... et M. Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes alors, selon le moyen, que le syndic engage sa responsabilité envers le copropriétaire auquel son inaction cause un trouble de jouissance ; qu'en l'espèce, il était constant que Mme X... n'avait pu utiliser sa cave de 1989 à 1994, en raison de l'inaction du syndic à faire cesser les troubles résultant de l'inondation à l'origine du dommage ; que si le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 octobre 1994 faisait certes état d'une remise en état de la cave, ainsi que d'un remboursement des charges payées par Mme X...

pour une cave inutilisable, il ne ressortait en revanche aucunement de ce document que l'assemblée générale des copropriétaires ait voté l'indemnisation du trouble de jouissance subi par Mme X... ; qu'en affirmant le contraire, pour dénier à Mme X... tout préjudice indemnisable par le syndic au titre de la privation de jouissance de sa cave, la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 octobre 1994 et, partant, violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 octobre 1994 prévoyait la désinfection de la cave et le remboursement des charges pour la période 1989-1994 et constaté que le compte de Mme X... en avait été crédité, la cour d'appel a pu, sans dénaturation, retenir qu'en l'absence de préjudice résiduel démontré le trouble de jouissance avait été indemnisé ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que Mme X... et M. Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1 / que commet une faute le syndic qui, dans le cadre de son obligation de recouvrer les charges, omet d'inscrire comme il en a l'obligation l'hypothèque légale dont dispose le syndicat des copropriétaires à l'encontre de chaque copropriétaire ; qu'en l'espèce, en affirmant que la faute du syndic n'était pas clairement démontrée, quand elle avait elle-même constaté l'absence de prise d'hypothèque, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a, partant, violé les articles 1382 et 1383 du Code civil, ensemble les articles 19 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2 / que le juge doit observer en toute circonstance le principe du contradictoire ; qu'en l'espèce, en relevant d'office, sans provoquer les observations préalables des parties, le moyen tiré de l'absence de fourniture de l'état des inscriptions et partant de l'absence de certitude que le syndicat n'aurait pas été primé par un créancier de meilleur rang même en cas d'inscription par le syndic de l'hypothèque légale, la cour d'appel a violé le principe précité et l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ;

3 / que la cour d'appel a également relevé d'office, sans provoquer les observations des parties, le moyen tiré du quitus donné au syndic ; qu'elle a partant derechef violé l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ;

4 / que la perte d'une chance constitue un dommage indemnisable ; qu'en l'espèce, en rejetant intégralement la demande de Mme X... et de M. Y..., après avoir néanmoins constaté l'absence d'inscription de l'hypothèque légale par le syndic et l'absence de recouvrement d'une partie de la créance, sans même rechercher si la négligence du syndic n'avait pas à tout le moins fait perdre aux copropriétaires une chance sérieuse de recouvrer intégralement les charges dues par la société LAF, condamnée judiciairement à les régler, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

5 / que le quitus ne couvre pas les actes dont le syndicat et l'assemblée des copropriétaires n'auraient pas été à même lors du vote d'apprécier les conséquences ; qu'en l'espèce, en opposant, qui plus est derechef d'office, le quitus à l'action

de Mme X... et M. Y..., sans aucunement caractériser que les copropriétaires avaient en connaissance de cause eu la volonté de ratifier la gestion par le syndic des impayés de la SCI LAF, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, ensemble l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6 / que le quitus n'empêche pas en tout état de cause un copropriétaire agissant individuellement de rechercher la responsabilité délictuelle du syndic, dès lors qu'il peut exciper d'un préjudice personnel résultant de la faute du syndic ; qu'en l'espèce, en affirmant que le quitus donné par le syndicat interdisait aux exposants d'agir contre le syndic, la cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du Code civil, ensemble l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que le cabinet Walch avait exercé des poursuites contre la SCI LAF et obtenu sa condamnation, et d'autre part, qu'il avait été mis fin à son mandat peu de temps après le jugement, la cour d'appel, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants relatifs à la non-production d'un état des inscriptions hypothécaires et au quitus donné par le syndicat des copropriétaires au cabinet Walch pour sa gestion, a pu en déduire que ni la faute du syndic ni le lien de causalité entre la faute invoquée et le préjudice n'étaient démontrés ;

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

Sur le quatrième moyen :

Attendu que Mme X... et M. Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1 / les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige, déterminés par les prétentions des parties ; qu'en l'espèce, la demande de Mme X... et de M. Y... tendait exclusivement à engager la responsabilité civile du syndic, qui avait manqué à son devoir de conseil et à sa mission générale de gestion en n'engageant pas la responsabilité décennale de constructeurs dont les travaux d'étanchéité avaient dû être repris moins de dix ans plus tard ; qu'en affirmant que cette action était irrecevable, comme tendant à remettre en cause une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et, partant, violé les articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / que les juges du fond ne peuvent rejeter les prétentions d'une partie sans analyser, ne serait-ce que sommairement, les documents fournis à l'appui de cette prétention ; qu'en l'espèce, le courrier daté du 2 octobre 1991 émanant du syndic se référait sans équivoque à la "réfection de l'étanchéité de la terrasse située au-dessus de l'appartement de M. Y..." ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'aurait pas été établi par les courriers échangés que les travaux litigieux concernaient la même partie des terrasses, sans aucunement analyser la teneur de ce courrier, d'où s'évinçait pourtant que ces travaux tendaient à refaire l'étanchéité déjà réalisée lors des travaux précédents, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, sans modifier l'objet du litige, a pu retenir que l'action tendant à remettre en cause une décision de l'assemblée générale des copropriétaires était irrecevable faute de présence à l'instance du syndicat et d'exercice de cette action dans le délai de deux mois ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, Mme X... et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne, ensemble, Mme X... et M. Y... à payer au cabinet Walch la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et de M. Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du treize avril deux mille cinq par M. Villien, conseiller doyen, conformément à l'article 452 du nouveau Code de procédure civile.