

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 1^{er} septembre 2009), que Mme X... est propriétaire d'un immeuble à Carpentras mitoyen d'un immeuble en copropriété dont les SCI Amandelia et Gold sont copropriétaires ; que se plaignant d'infiltrations en provenance de cet immeuble, Mme X... a, après expertises, assigné en réparation de ses préjudices la SCI Amandelia et son assureur, la société Gan Assurances ; que la SCI Amandelia a assigné la SCI Gold en intervention ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes, alors, selon le moyen, qu'en l'absence de précision sur le fondement de la demande, le juge doit examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques ; que les créanciers du syndicat des copropriétaires peuvent exercer, aux lieu et place du syndicat, au moyen de l'action oblique, l'action en recouvrement des quotes-parts de charges communes contre chaque copropriétaire ; qu'il résulte en l'espèce des propres constatations de l'arrêt attaqué que les dommages dont se plaint Mme X... ont pour origine le défaut d'entretien de la toiture de l'immeuble voisin, appartenant sous le régime de la copropriété à la SCI Amandelia et à la SCI Gold et que la carence du syndicat des copropriétaires dépourvu de syndic a contraint Mme X... à faire nommer un administrateur ad hoc qui est intervenu dans la cause ; qu'il en résulte la carence avérée du syndicat des copropriétaires justifiant l'action oblique de Mme X... ; qu'en s'abstenant néanmoins de rechercher si l'action qu'elle avait entreprise contre les deux copropriétaires de l'immeuble, cause des désordres affectant sa propriété, n'était pas recevable en ce qu'elle tendait, par l'action oblique, à pallier la carence du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1166 du code civil et de l'article 12 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que malgré la régularisation de la procédure envers la copropriété, Mme X... concluait à la responsabilité des sociétés Gold et Amandelia et à leur condamnation à lui réparer ses préjudices, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de rechercher si cette demande tendait par l'action oblique à pallier la carence du syndicat, ayant exactement retenu que les copropriétaires n'ayant individuellement aucune qualité pour répondre des désordres provenant des parties communes, les demandes formées contre ces deux sociétés étaient irrecevables, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux sociétés Amandelia et Gan, ensemble, la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré Madame X... irrecevable en ses demandes dirigées contre les sociétés AMANDELIA et GOLD.

AUX MOTIFS QUE l'article 32 du Code de procédure civile dispose qu'est irrecevable toute prétention émise pour ou contre une personne dépourvue du droit d'agir ; que l'immeuble du ... voisin de celui de Madame X... est un immeuble en copropriété ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division du 1er juin 1994 ; que cet immeuble appartenait à la SCI AMANDELIA et à la SCI LA CHARITE pour en avoir fait l'acquisition le 1er juin 1994 et la SCI LA CHARITE a vendu à la SCI GOLD le 3 août 2001 la propriété privative d'un local à usage de garage pour huit voitures avec les 460/1 000ème indivis des parties communes générales ; qu'il n'est pas contesté que les dommages dont se plaint Madame X... ont pour origine les parties communes en particulier la toiture de l'immeuble ; que la copropriété n'était pas représentée en première instance ; que la procédure a été régularisée en cause d'appel par la désignation de Monsieur Y... avec pour mission de représenter la copropriété de l'immeuble pour la durée de l'instance devant la Cour d'appel et par son intervention volontaire ; que nonobstant cette régularisation, Madame X..., aux termes de ses dernières écritures a conclu à la responsabilité de la SCI AMANDELIA et de la SCI GOLD et à la condamnation au paiement du préjudice locatif et des travaux de reprise ; que s'agissant d'un immeuble en copropriété, la collectivité des copropriétaires est constituée par un syndicat qui a la personnalité civile ; qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat est responsable des dommages causés aux propriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en conséquence en application de l'article 32 du Code de procédure civile et des articles 122 et 123 du même code, les demandes formées par Madame X... tant à l'encontre de la SCI GOLD que de la SCI AMANDELIA, n'ayant pas individuellement qualité pour répondre des désordres provenant des parties communes doivent être déclarées irrecevables, sans qu'il y ait lieu d'ordonner la réouverture des débats, la question de la recevabilité ayant été soumise au contradictoire des parties alors que les conclusions demeurent formellement dirigées contre les copropriétaires, ce qui ne s'analyse pas en une erreur matérielle (arrêt attaqué p. 9, 10) ;

ALORS QUE en l'absence de précision sur le fondement de la demande, le juge doit examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques ; que les créanciers du syndicat des copropriétaires peuvent exercer, au lieu et place du syndicat, au moyen de l'action oblique, l'action en recouvrement des quotesparts de charges communes contre chaque copropriétaire ; qu'il résulte en l'espèce des propres constatations de l'arrêt attaqué que les dommages dont se plaint Madame X... ont pour origine le défaut d'entretien de la toiture de l'immeuble voisin, appartenant sous le régime de la copropriété à la SCI AMANDELIA et à la SCI GOLD, et que la carence du syndicat des copropriétaires dépourvu de syndic a contraint Madame X... à faire nommer un administrateur ad hoc qui est intervenu dans la cause ; qu'il en résulte la carence avérée du syndicat des copropriétaires justifiant l'action oblique de Madame X... ; qu'en s'abstenant néanmoins de rechercher si l'action qu'elle avait entreprise contre les deux copropriétaires de l'immeuble, cause des désordres affectant sa propriété, n'était pas recevable en ce qu'elle tendait, par l'action oblique, à pallier la carence du syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1166 du Code civil et de l'article 12 du Code de procédure civile.