

Texte de la décision

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

Met hors de cause Mme X... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 1992 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 janvier 2012), que la société civile immobilière Domaine du Loup (la SCI) a fait construire en 1974-1976 l'immeuble dénommé le Verdon en vue de sa vente en l'état futur d'achèvement, avec le concours de divers locataires d'ouvrage ; qu'une instance judiciaire a opposé le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon (le syndicat) à la SCI et aux locataires d'ouvrage, notamment pour des désordres affectant des canalisations d'eaux usées situées en sous-sol ; que le tribunal de grande instance de Grasse a statué sur ces demandes par un jugement définitif du 18 octobre 1996 ; que le syndicat a assigné en responsabilité civile professionnelle son ancien syndic, la société Cabinet de gestion immobilière Garibaldi, aujourd'hui dénommée la société Lamy agence Garibaldi (la société Lamy) et son assureur, la société AGF Courtage devenue la société Allianz Iard ;

Attendu que pour rejeter les demandes du syndicat, l'arrêt retient qu'il a été statué sur les demandes d'indemnisation des désordres du syndicat contre la SCI et certains constructeurs par le jugement du 18 octobre 1996 qui a acquis force de chose jugée et s'impose donc au syndicat et à la cour, que s'agissant du désordre affectant les canalisations d'eaux usées, le syndicat part du postulat que cette décision l'a déclaré irrecevable à agir, l'action étant prescrite, mais que le dispositif du jugement du 18 octobre 1996 est rédigé de la manière suivante : « déclare le syndicat de la copropriété de l'immeuble Le Verdon irrecevable à agir pour obtenir réparation des désordres affectant le carrelage. Déboute le syndicat de copropriété de l'immeuble Le Verdon de ses plus amples demandes au paiement au titre des désordres et de sa demande en dommages-intérêts pour préjudice subi » et que le grief sur lequel le syndicat fonde son action en responsabilité manque donc en fait ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Lamy n'avait pas manqué à son devoir de diligence en n'engageant pas de procédure interruptive de prescription avant l'expiration de la prescription biennale, le jugement du 18 octobre 1996 ayant, dans ses motifs, qualifié les canalisations d'eaux usées en sous-sol de menus ouvrages relevant de la garantie biennale selon la loi de 1967 et déclaré en conséquence l'action du syndicat irrecevable comme prescrite de ce chef puisqu'engagée plus de deux ans après la réception, 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 a rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon dirigées contre la société Lamy agence Garibaldi quant aux désordres relatifs aux canalisations d'eaux usées, l'arrêt rendu le 6 janvier 2012, 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 Lamy agence Garibaldi et le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Lamy agence Garibaldi et la société Allianz IARD à payer la somme de 2 500 euros au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon ; condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon à payer la somme de 2 000 euros à Mme X... ; 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois avril deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Jacoupy, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires Résidence Le Verdon de sa demande tendant à voir dire et juger la société Lamy Agence Garibaldi, aux droits de la société Gestion Immobilière Garibaldi, responsable de la perte du droit à indemnisation des désordres affectant les canalisations d'eaux usées et à la voir en conséquence condamnée, avec son assureur la société Allianz IARD, anciennement AGF, à lui payer la somme de 152.462 € avec intérêts au taux légal à compter du 1er septembre 1991,

AUX MOTIFS QUE

« En revanche, il a déjà été statué, dans le cadre d'une autre instance, sur les demandes d'indemnisation des désordres du syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Verdon et de Monsieur Z... contre la SCI Domaine du Loup et certains constructeurs, et le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Grasse le 18 octobre 1996 a acquis force de chose jugée ; il s'impose donc au syndicat et à la Cour.

S'agissant du désordre affectant les canalisations d'eaux usées, le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Verdon part du postulat que cette décision l'a déclaré « irrecevable à agir ... l'action étant prescrite » ; or le dispositif du jugement du 18 octobre 1996 est rédigé de la manière suivante : « Déclare le syndicat de la copropriété de l'immeuble Le Verdon irrecevable à agir pour obtenir réparation des désordres affectant le carrelage. Déboute le syndicat de copropriété de l'immeuble Le Verdon de ses plus amples demandes au paiement au titre des désordres et de sa demande en dommages-intérêts pour préjudice subi » ; le grief sur lequel le syndicat fonde son action en responsabilité manque donc en fait »,

ALORS, D'UNE PART, QUE

Le juge doit prendre en considération les moyens et prétentions des parties formulés dans leurs conclusions quand bien même ils ne seraient pas repris dans le dispositif de celles-ci ; qu'ainsi, en retenant, pour décider que « le grief sur lequel le syndicat fonde son action en responsabilité manque ... en fait » que ledit syndicat, s'agissant du désordre affectant les canalisations d'eaux usées, part du postulat que cette décision l'a déclaré « irrecevable à agir ... l'action étant prescrite » alors que le Tribunal de Grande Instance de Grasse, dans son jugement du 18 octobre 1996, l'avait débouté de ses demandes, et en limitant ainsi la portée des conclusions du syndicat des copropriétaires à leur dispositif, la Cour d'Appel a violé l'article 954 du Code Civil,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE,

Pour débouter le syndicat des copropriétaires « de ses plus amples demandes », parmi lesquelles celles relatives aux désordres des canalisations d'eaux usées, le Tribunal de Grande Instance de Grasse, dans son jugement du 18 octobre 1996, avait énoncé : « Qu'en tant que menus ouvrages soumis aux dispositions de la loi de 1967, les canalisations relèvent de la garantie biennale ; qu'il appartenait au syndicat d'agir dans le délai de deux ans ; que tel n'est pas le cas puisque le syndicat a agi le 25 septembre 1984 soit neuf ans après la réception intervenue entre le maître de l'ouvrage et le BET soit le 24 octobre 1975 ; que l'action du syndicat en ce qui concerne les canalisations est donc irrecevable comme étant prescrite » (jugement, p. 26) ; que, dans ses conclusions d'appel (p. 22), le syndicat soutenait, après avoir rappelé que le jugement précité avait autorité de chose jugée, « il doit dès lors être reproché au syndicat de la copropriété de ne pas avoir fait diligence pour engager une procédure interruptive de prescription, avant l'expiration de la prescription biennale. Il est constant que cette action pouvait être engagée dans le délai puisque les désordres sont apparus très rapidement, ayant donné lieu à des réclamations ou décisions de la copropriété en 1976 et 1977 (pièces n° 2 à 7). Dès lors, en s'abstenant de présenter une demande judiciaire avant l'expiration du délai de prescription biennale, le syndic de la copropriété a commis une faute en relation directe avec le préjudice subi à savoir : la perte de chance de recouvrer le montant des travaux nécessaires à la réparation des désordres » ; qu'en ne répondant, par aucun motif, à ces conclusions, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de Procédure Civile.