

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mai 2013), que M. et Mme X..., propriétaires d'un appartement situé en-dessous de celui appartenant à M. Y... et loué par l'intermédiaire de la société ETC gestion (la société), mandataire du bailleur, à M. et Mme Z... à compter du 1er octobre 1998, ont, suite aux nombreux dégâts des eaux qui ont endommagé leur logement, obtenu en référé la désignation d'un expert ; qu'après dépôt du rapport, ils ont demandé réparation de leurs préjudices ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de la condamner à garantir M. Y... des condamnations prononcées à son encontre en raison des dégradations subies par Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que la responsabilité contractuelle suppose la violation d'une obligation et la démonstration d'un lien de cause à effet avec un dommage subi par le cocontractant ; que la société ETC a effectué plusieurs devis de réparation auxquels le mandant n'a pas donné suite en raison de ses faibles ressources financières ; que ces devis témoignent de l'absence de faute contractuelle de la part de la société ETC ; qu'en imputant malgré tout à cette dernière une faute de gestion, la cour d'appel a violé les articles 1147, 1134 et 1991 et suivants du code civil ;

2°/ que la faute du mandant est de nature à exonérer le mandataire de sa responsabilité contractuelle ; que la société ETC soulevait, dans ses conclusions d'appel, qu'elle avait fourni des devis à M. Y... afin de remédier aux fuites d'eau à l'origine des dommages ; qu'en ne donnant pas suite à ces devis établis par la société ETC, M. Y... a commis une faute de nature à exonérer la société ETC de toute responsabilité ; qu'en ne répondant pas à cette argumentation de nature à mettre hors de cause la société ETC, la cour d'appel a violé l'article 1992 du code civil ;

3°/ que l'effet relatif d'une convention ne permet pas de mettre à la charge de l'une des parties les conséquences dommageables à l'égard des tiers du comportement fautif de l'autre partie ; qu'en condamnant la société ETC à garantir M. Y... des condamnations prononcées à son encontre à l'égard de tiers à la convention de mandat, la cour d'appel a violé l'article 1165 du code civil ;

4°/ que contrairement à la responsabilité civile délictuelle, la responsabilité contractuelle est soumise au principe de la prévisibilité du dommage ; qu'en mettant à la charge de la société ETC l'intégralité de la réparation du dommage délictuelle pour lequel M. Y... a été condamné, la cour d'appel n'a pas tenu compte du principe de la réparation du dommage prévisible en matière contractuelle et violé les articles 1147 et 1150 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir retenu qu'il ressort du rapport d'expertise que les nombreux dégâts des eaux subis par Mme X... depuis 1998 sont dus à la vétusté de l'installation sanitaire de l'appartement de M. Y..., l'arrêt relève, d'une part, que le mandat de gestion consenti le 29 juin 1995 par celui-ci lui conférait de larges pouvoirs, notamment « faire dresser tous états des lieux, assurer toutes réparations, reconstructions et tous changement de distribution, passer à cet effet les

devis et marchés avec tous architectes, entrepreneurs et artisans et en payer les mémoires, et prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien de divers services de fonctionnement tels que l'eau, le gaz, l'électricité et le chauffage » et, d'autre part, que l'état des lieux signé le 1er octobre 1998 entre la société et les époux Z... fait mention d'un « état moyen » des équipements sanitaires et de l'humidité de la salle de bains, que douze factures de réparations établies entre 1998 et 2007 concernent les conséquences de fuites dans cette salle de bains et que l'expert qualifie de vétuste l'installation sanitaire de ce logement ;

Que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu déduire que, peu important l'attitude du propriétaire, la société avait commis une faute de gestion en ne prenant pas les mesures nécessaires à la bonne gestion du bien et qu'elle devait être condamnée à garantir M. Y... et son assureur, la MACIF, à hauteur de 85 % des condamnations mises à leur charge ;

Que le moyen, nouveau, mélangé de fait et irrecevable en sa quatrième branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de condamner M. Y... et la MACIF à lui verser la seule somme de 36 800 euros en indemnisation de son préjudice de jouissance ;

Attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des éléments de preuve et d'évaluation du préjudice que la cour d'appel, qui n'avait pas à s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle écartait, et abstraction faite des motifs erronés mais surabondants critiqués par les deuxième et troisième branches du moyen, a fixé comme elle l'a fait l'indemnité due à Mme X... en réparation de son trouble de jouissance pour la période comprise entre mai 2009 et décembre 2012 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société ETC gestion aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la société ETC gestion, de Mme X... et de la société ACM ; condamne la société ETC gestion à payer à M. Y... la somme de 276 euros et à la SCP Vincent et Ohl la somme de 2 500 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour la société ETC gestion, demanderesse au pourvoi principal

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné la société Etc à garantir Monsieur Y... des condamnations prononcées à son encontre en raison des dégradations subies par Madame X... ;

AUX MOTIFS QUE « le mandat de gestion consenti le 29 juin 1995 à la société Etc Gestion conférait à celle-ci de larges pouvoirs puisqu'elle était notamment habilitée à "louer les lieux ; faire dresser tous états des lieux ; Assurer toutes réparations, reconstructions et tous changements de distribution. Passer à cet effet les devis et marchés avec tous architectes, entrepreneurs et artisans et en payer les mémoires ; Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien de divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage ;

que l'état des lieux signé le 1 octobre 1998 entre la société Etc Gestion et les époux Z... lors de la prise d'effet de leur bail, soumis à l'appréciation de la cour fait mention d'un "état moyen" des équipements sanitaires de la salle de bain et de la cuisine de l'appartement et du fait que la salle de bains est "très humide" ; que les 12 factures de réparation établies entre 1998 et 2007 concernent pour plusieurs d'entre elles les conséquences de fuites survenues dans cette salle de bains dont la première début décembre 1998 soit, peut après l'entrée dans les lieux des époux Z... ; que l'expert a par ailleurs pu, nonobstant ces réparations ponctuelles, qualifier dès la première réunion d'expertise du 29 mars 2007, l'installation sanitaire de ce logement de "vétuste" et estimer le 30 janvier 2008 qu'une dépose complète de cette installation sanitaire était nécessaire pour être remplacée ;

que ces éléments sont de nature à caractériser la faute de gestion de la société Etc Gestion qui à l'évidence n'a pas pris les mesures nécessaires à la bonne administration du bien dont la gestion lui avait été confiée » ;

1°/ ALORS, d'une part, QUE la responsabilité contractuelle suppose la violation d'une obligation et la démonstration d'un lien de cause à effet avec un dommage subi par le cocontractant ; que la société Etc a effectué plusieurs devis de réparation auxquels le mandant n'a pas donné suite en raison de ses faibles ressources financières ; que ces devis témoignent de l'absence de faute contractuelle de la part de la société Etc ; qu'en imputant malgré tout à cette dernière une faute de gestion, la cour d'appel a violé les articles 1147, 1134 et 1991 et suivants du code civil.

2°/ ALORS, d'autre part QUE, la faute du mandant est de nature à exonérer le mandataire de sa responsabilité contractuelle ; que la société Etc soulevait, dans ses conclusions d'appel, qu'elle avait fourni des devis à Monsieur Y... afin de remédier aux fuites d'eau à l'origine des dommages ; qu'en ne donnant pas suite à ces devis établis par la société Etc, Monsieur Y... a commis une faute de nature à exonérer la société Etc de toute responsabilité ; qu'en ne répondant pas à cette argumentation de nature à mettre hors de cause la société Etc, la cour d'appel a violé l'article 1992 du code civil.

3°/ ALORS, enfin, QUE l'effet relatif d'une convention ne permet pas de mettre à la charge de l'une des parties les conséquences dommageables à l'égard des tiers du comportement fautif de l'autre partie ; qu'en condamnant la société Etc à garantir Monsieur Y... des condamnations prononcées à son encontre à l'égard de tiers à la convention de mandat, la cour d'appel a violé l'article 1165 du code civil ;

4°/ ALORS, en toute hypothèse, QUE contrairement à la responsabilité civile délictuelle, la responsabilité contractuelle est soumise au principe de la prévisibilité du dommage ; qu'en mettant à la charge de la société Etc l'intégralité de la réparation du dommage délictuelle pour lequel Monsieur Y... a été condamné, la cour d'appel n'a pas tenu compte du principe de la réparation du dommage prévisible en matière contractuelle et violé les articles 1147 et 1150 du code civil ;

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour Mme X..., demanderesse au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... et la Macif à verser à madame X... la seule somme de 36.800 euros en indemnisation de son préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « Considérant que c'est par une exacte appréciation des éléments de la cause, dont la cour adopte les motifs sans avoir à en rappeler le détail, que le tribunal a évalué le préjudice de jouissance des époux X... au demeurant non évoqué dans le cadre des opérations d'expertise, à 18 000 euros pour la période comprise entre 1998 et avril 2009 ; qu'aucun élément décisif n'apparaît en effet en cause d'appel, de nature à remettre en cause l'exactitude de cette estimation ; que le jugement entrepris sera confirmé, sauf à l'actualiser dans la limite de 54 800 euros (18 000 + 36 800 au titre de la période comprise entre le 1er mai 2009 et le 31 décembre 2012) ; que la cour tient ainsi compte pour cette évaluation de ce que les époux X... qui avaient perçu de leur assureur une indemnisation au titre des précédents sinistres en 2002 ne sont pas fondés à se prévaloir de la carence fautive du bailleur pour justifier l'absence de réalisation de travaux dans leur appartement à cette date alors qu'ils auraient pu, par la voie de l'action oblique, notamment exercer envers les époux Z..., l'action en résiliation de bail appartenant à M. Jean Y..., propriétaire bailleur pour non respect du règlement de copropriété » (arrêt p. 15 § 2) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE : « Préjudice de jouissance : Il s'agit du poste de préjudice le plus important sollicité. Ce poste ne semble pas avoir été invoqué durant l'expertise. Il est sollicité pour la première fois, dans cette procédure à jour fixe et le jour même de l'audience, à l'encontre des assureurs. De 1998 à 2000, les époux X... ont vécu dans leur appartement. Par la suite, ils seraient allés vivre dans le sud de la France selon leurs écritures ; ils ont toutefois déclaré à l'expert que l'appartement sinistré était leur résidence principale. En tout état de cause aucun élément n'établit que les époux X... se trouvaient dans l'obligation de déménager du fait des infiltrations, depuis 2000. Les dégâts des eaux déclarés à savoir ceux d'avril 1998 et du 24 janvier 2002 ont été indemnisés, celui du 19 janvier 2005 ne l'a pas été car l'indemnisation versée pour le sinistre de 2002 n'avait pas été utilisée pour faire les travaux de réfection et l'assureur n'avait constaté aucun dégât supplémentaire depuis 2002. Monsieur Y... justifie par la production de la facture des Ets LOISEAU en date du 18 mars 2005 qu'il a fait faire des travaux pour 3262 € dans l'appartement occupé par les époux Z.... Les époux X... auraient alors pu faire réaliser les travaux pour lesquels ils avaient été indemnisés, en 2002. C'est pourquoi le tribunal estime que jusqu'à janvier 2006, le préjudice de jouissance pour les trois sinistres déclarés sera indemnisé par la somme de 450 €. Les époux X..., à la suite du dernier sinistre déclaré de janvier 2006 ont déclenché l'expertise judiciaire. Les dégâts constatés par l'expert, à savoir plafonds dégradés, murs et plafonds à refaire et la grande humidité résultent en grande partie de ce sinistre mais également de l'absence de tous travaux depuis 2002 alors que l'indemnisation allouée pour les précédents sinistres et n'avait pas été affectée aux travaux. C'est pourquoi le tribunal estime que le préjudice de jouissance résultant de ce sinistre de janvier 2006, sera fixé à 50% de la valeur locative du logement situé au rez de chaussée. Cette valeur locative peut être raisonnablement évaluée, en tenant compte du loyer perçu pour l'appartement de monsieur Y... d'un nombre de pièces identiques, sur la base de 20 € par m², ce qui pour un appartement de 46 m² donne un préjudice mensuel de 920 €. Il sera ainsi alloué aux époux X... pour la période de février 2006 à avril 2009 (38 mois), la somme de $920 \times 38 \times 50/100 =$ soit 17.480 €. Le préjudice de jouissance ressort ainsi à la somme de $17.480 + 450 = 17.930$ €, arrondi à la somme de 18.000 euros » (jugement p. 4) ;

ALORS 1/ QUE : les juges du fond ayant l'obligation d'examiner toutes les pièces produites par les parties au soutien de leurs prétentions, les juges du second degré ne peuvent se borner à déclarer adopter les motifs des premiers juges dès lors que de nouvelles pièces leur sont présentées en cause d'appel ; qu'en se bornant à énoncer qu'elle adoptait purement et simplement les motifs des premiers juges alors que des pièces nouvelles lui étaient présentées, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS 2/ QUE : seul le créancier titulaire d'une créance certaine, liquide et exigible peut agir par voie oblique contre le

débiteur de son débiteur ; qu'en l'espèce, les époux X... ne pouvaient avoir de créance liquide et exigible envers monsieur Y... qu'une fois la condamnation de ce dernier passée en force de chose jugée ; que, pour s'en tenir à l'évaluation telle que fixée par les premiers juges, la cour d'appel a énoncé que les époux X..., qui avaient perçu de leur assureur une indemnité d'assurance en 2002, ne pouvaient se prévaloir de la carence de monsieur Y... pour justifier l'absence de réalisation de travaux dans leur appartement à cette date alors qu'ils auraient pu, par voie oblique, obtenir la résiliation du bail liant monsieur Y... aux époux Z... pour non-respect du règlement de copropriété ; qu'en statuant par un tel motif erroné, la cour d'appel a violé les articles 1166 et 1382 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

ALORS 3/ QUE : pour s'en tenir à l'évaluation telle que fixée par les premiers juges, la cour d'appel a énoncé que les époux X..., qui avaient perçu de leur assureur une indemnité d'assurance en 2002 ne pouvaient se prévaloir de la carence de monsieur Y... pour justifier l'absence de réalisation de travaux dans leur appartement à cette date alors qu'ils auraient pu, par voie oblique, obtenir la résiliation du bail liant monsieur Y... aux époux Z... pour non-respect du règlement de copropriété ; qu'en statuant ainsi, par un motif inopérant, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice ;

ALORS 4/ QUE : l'assuré peut librement disposer de la prestation versée par l'assureur ; qu'en énonçant, pour s'en tenir à l'évaluation telle que fixée par les premiers juges, que les époux X..., qui avaient perçu de leur assureur une indemnisation au titre des précédents sinistres en 2002, n'étaient pas fondés à se prévaloir de la carence fautive du bailleur pour justifier l'absence de réalisation de travaux dans leur appartement à cette date, la cour d'appel a violé l'article L. 121-1 du code des assurances, ensemble l'article 1382 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice ;

ALORS 5/ QUE : la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; que, pour s'en tenir à l'évaluation telle que fixée par les premiers juges, la cour d'appel a reproché aux époux X... de n'avoir pas réalisé de travaux dans leur appartement après avoir reçu une indemnité de leur assureur en 2002 ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 1382 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice.