

## Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° J 14-16. 509, S 14-16. 608 et T 14-17. 667 ;

Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du... à Paris 9e du désistement de son pourvoi n° J 14-16. 509 en ce qu'il est dirigé contre la société Thélem assurances ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les productions, que Mme Ginette X... et sa fille, Mme Valérie X..., propriétaires de deux appartements situés respectivement au troisième étage et au deuxième étage d'un immeuble en copropriété, subissent depuis 1999 des infiltrations récurrentes provenant de l'appartement situé à l'étage supérieur appartenant à Mme Y... Z..., propriétaire non occupante, assurée depuis le 1er décembre 1993, en vertu d'un contrat d'assurance " multirisques immeuble " auprès de la société Zurich International, aux droits de laquelle se trouve la société Zurich Insurance Ireland Limited (la société Zurich) ; que les infiltrations perdurant, un arrêté de péril a été pris en 2005, avec injonction de travaux ; qu'après expertises, Mmes X... ont assigné Mme Y... Z..., la société Zurich, M. et Mme A..., locataires de l'appartement dont proviennent les fuites, leur assureur, la société Assurances du crédit mutuel IARD (ACM), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble et son assureur, la société Thélem assurances, pour obtenir l'exécution sous astreinte des travaux destinés à faire cesser les infiltrations et l'indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le deuxième moyen et la première branche du cinquième moyen annexés du pourvoi n° S 14-16. 608 de Mme Y... Z..., et sur les deuxième et troisième moyens annexés du pourvoi n° J 14-16. 509 du syndicat des copropriétaires qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, ainsi que sur la seconde branche du cinquième moyen annexé du pourvoi n° S 14-16. 608 de Mme Y... Z... qui est irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de M. A... :

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt de dire que les époux A... sont responsables des désordres à hauteur de 30 %, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il n'existe pas de lien de causalité entre le préjudice et la faute retenue à l'encontre d'une des parties, lorsque celle-ci est entièrement absorbée par celle commise par l'autre partie et sans laquelle elle ne serait pas survenue ; qu'après avoir constaté que le logement donné en location aux époux A... était un logement totalement insalubre, dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité, que depuis longtemps il n'y avait plus ni sol, ni carrelage, ni couche d'étanchéité et que l'état de la cuisine était lamentable, le tout au point d'obliger les époux A... à utiliser les toilettes pour se laver, ce dont il résultait que les fautes de Mme Y... Z... absorbaient celle éventuellement commise par les époux A... qui n'ont fait que subir l'état d'insalubrité dans lequel se trouvait l'appartement, la cour d'appel ne pouvait retenir une quelconque participation des époux A... à la réalisation du sinistre sans violer l'article 1382 du code civil ;

2°/ que, tenus de motiver leur décision, les juges ne peuvent se borner à statuer par voie d'affirmations, sans procéder à l'analyse, même sommaire, des éléments de preuve sur lesquels ils se sont fondés ; qu'en se bornant à affirmer que la faute des époux A... était, pour une part importante, dans l'origine des infiltrations et l'aggravation des désordres, sans procéder à l'analyse des éléments de preuve d'où elle tirait cet état de fait, pourtant dûment contesté par les époux A..., la cour d'appel a statué sans réelle motivation et n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'il ressortait des propres écritures de M. et Mme A... qu'ils s'étaient opposés à la réfection complète de leur salle de bains pour un prétexte dérisoire et avaient refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux l'entrée de leur appartement, la cour d'appel a pu en déduire par une décision motivée que cette faute avait concouru à la production et à l'aggravation des désordres dans une proportion qu'elle a souverainement fixée ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi n° T 14-17. 667 de Mmes Ginette et Valérie X..., pris en ses première et deuxième branches :

Vu les articles 4 et 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour dire que le contrat d'assurance de la société Zurich ne s'est pas valablement formé, faute d'aléa, débouter en conséquence les parties de toutes leurs demandes formées à l'encontre de cette société et la mettre hors de cause, l'arrêt retient que le défaut essentiel à la formation et donc à la validité du contrat ressort tant des constatations amiables de l'expert de l'assureur de Mmes X... en 1999 que de celles de l'expert M. C... en 2003 selon lesquelles le logement objet du risque était un logement totalement insalubre dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité ;

Qu'en statuant ainsi alors que dans ses conclusions d'appel la société Zurich avait seulement invoqué la disparition de l'aléa en cours de contrat en raison du défaut d'entretien des locaux qui, selon elle, avait rendu le sinistre inéluctable, et non l'absence de l'aléa nécessaire à sa formation et à sa validité, la cour d'appel, qui a soulevé ce moyen d'office sans le soumettre préalablement à la discussion des parties, a violé les textes susvisés ;

Et sur le troisième moyen du pourvoi n° S 14-16. 608 de Mme Y...  
Z... :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour confirmer le jugement ayant condamné Mme Y...  
Z... à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 37 192 euros TTC au titre de la confortation des planchers hauts du troisième étage et de la réfection de la cage d'escalier ainsi que la somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices esthétiques et financiers, l'arrêt retient que la cour d'appel n'est saisie, selon l'article 954, alinéa 2, du " code civil ", que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties et que sur les réparations demandées par le syndicat des copropriétaires, aucun appel incident ne figure au dispositif des écritures de Mme Y...

Z... ;

Qu'en statuant ainsi alors que dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives déposées le 10 décembre 2012, Mme Y...

Z... demandait à la cour d'appel d'infirmer le jugement rendu le 14 juin 2012 en toutes ses dispositions au regard de sa responsabilité et des indemnisations accordées, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ces écritures et violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen du pourvoi n° S 14-16. 608 de Mme Y...  
Z..., pris en sa première branche :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour confirmer le jugement ayant condamné Mme Y...  
Z... à verser à Mme Ginette X... et à Mme Valérie X..., chacune la somme de 101 400 euros en indemnisation de leur préjudice de jouissance pour la période du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011, l'arrêt retient que la cour d'appel n'est saisie,

selon l'article 954, alinéa 2, du " code civil ", que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties ; que la cour d'appel constate que la demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Y...

Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la cour d'appel n'en est pas valablement saisie ;

Qu'en statuant ainsi alors que dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives déposées le 10 décembre 2012, Mme Y...

Z... demandait à la cour d'appel d'infirmier le jugement quant au montant du préjudice de jouissance sollicité par Mmes X..., la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ces écritures et violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen du pourvoi n° S 14-16. 608 de Mme Y...

Z..., pris en sa seconde branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir énoncé dans ses motifs que le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme Y...

Z... à payer à Mmes X..., chacune, une somme mensuelle de 1 000 euros jusqu'à l'exécution des travaux, l'arrêt, dans son dispositif, confirme le jugement qui a prononcé cette condamnation ;

Qu'en statuant ainsi la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois :

REJETTE le pourvoi incident de M. A... ;

REJETTE les demandes de mise hors de cause de M. A... et de la société Thélem assurances ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que le contrat d'assurance de la société Zurich Insurance Ireland Limited ne s'est pas valablement formé, faute d'aléa, débouté en conséquence les parties de toutes demandes formées contre la société Zurich Insurance Ireland Limited et mis celle-ci hors de cause, et en ce qu'il a confirmé le jugement condamnant Mme Y...

Z... à payer à Mme Ginette X... et Mme Valérie X..., chacune, la somme de 101 400 euros en indemnisation du préjudice de jouissance subi pour la période du 1er janvier 1999 au 31 mai 2001 et la somme mensuelle de 1 000 euros à compter du 1er juin 2011 jusqu'à l'exécution des travaux dans l'appartement de Mme Y...

Z..., sous le contrôle de l'architecte de la copropriété, et à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du troisième étage et de la réfection de la cage d'escalier ainsi que la somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices financiers et esthétiques, l'arrêt rendu le 12 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Zurich Insurance Ireland Limited aux dépens des pourvois principaux n° J 14-16. 509, S 14-16. 608 et T 14-17. 667 et M. A... aux dépens de son pourvoi incident ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quinze.

## MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du... 75009 Paris, demandeur au pourvoi n° J 14-16. 509

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi en cassation fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR annulé le contrat d'assurances de la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED, en l'absence d'aléa, D'AVOIR, en conséquence, débouté les parties de toutes les demandes formées contre la société ZURICH INSURANCE LIMITED et D'AVOIR prononcé sa mise hors de cause ;

AUX MOTIFS QUE « suivant l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance est un contrat aléatoire dont les effets, quant aux avantages et pertes, dépendent d'un événement incertain, d'où il suit que ce contrat n'est pas valablement formé en l'absence de tout aléa ; qu'au cas d'espèce, le défaut d'aléa essentiel à la formation et donc à la validité du contrat d'assurance souscrit par Mme Y...

Z... auprès de la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED ressort tant des constatations de l'expert amiable de la MATMUT (assureur des dames X...), le cabinet CIFEX, intervenu en 1999, que de celles de l'expert C... en 2003, selon lesquelles le logement objet du risque, donné en location par Mme Y...

Z... aux époux El Hadji A... était un logement totalement insalubre, dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité ; il n'y avait pas de joints autour de la douche, les joints de la faïence étaient dégradés, la paillasse n'était pas carrelée jusqu'à la douche ; depuis longtemps il n'y avait plus ni sol, ni carrelage, ni couche d'étanchéité ni même une dalle à peu près lisse et on marchait directement sur les poutrelles ; l'état de la cuisine était lamentable, le lino reposant directement sur les poutrelles ; dans la salle d'eau, l'expert constate qu'il n'y a plus de possibilité d'utiliser la douche et que le locataire doit se servir des WC pour se laver, en sorte que l'eau se répand et pénètre le sol par ses interstices, car il n'y a aucune étanchéité, même d'origine ; l'expert en conclut, dans son rapport en l'état de 2004, que « l'état de l'installation de la faïence, des carrelages sur la paillasse, le manque de joints d'étanchéité sur la douche peuvent justifier déjà à eux seuls les fuites et l'état d'humidité dans lequel se trouve l'appartement de Mme X... ; qu'au vu de ces éléments qui font apparaître que le sinistre subi par les dames X... et le syndicat des copropriétaires était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides du logement litigieux et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, le contrat d'assurance n'a pu valablement se former à défaut de tout aléa relatif aux infiltrations consécutives à ces défauts et manques, d'où il suit la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED sera mise hors de cause et, le jugement dont appel infirmé en ce qu'il a retenu sa garantie, les intimés seront déboutés de toute prétention articulée contre cette compagnie d'assurance » ;

ALORS QUE l'aléa existe dès lors qu'au moment de la formation du contrat, les parties ne peuvent apprécier l'avantage qu'elles en retireront parce que celui-ci dépend d'un événement incertain ; qu'il s'ensuit qu'il suffit que la survenance du dommage présente un caractère aléatoire, peu important que l'assuré n'ait pas pris immédiatement les mesures adéquates pour remédier à sa survenance ou en éviter l'aggravation ; qu'en retenant, pour décider que le risque présentait un caractère potestatif, que le défaut d'étanchéité des pièces humides ainsi que la dégradation très avancée des installations sanitaires rendraient inéluctables les infiltrations consécutives à ces défauts d'entretien, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à exclure l'existence d'un aléa qui ressortait de la survenance des désordres initiaux que l'assureur devait garantir, peu important que leurs assurés n'aient pas immédiatement procédé, pour y remédier, aux travaux nécessaires ; qu'ainsi, elle a violé les articles 1104, alinéa 2, et 1964 du Code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du... de la demande qu'il avait formée à l'encontre de Mme Y...

Z... afin de faire réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire pour mettre un terme aux infiltrations d'eau

récurrentes depuis 1999, sur la base du devis de l'entreprise DE BASTOS d'un montant de 14 416, 58 €, et ce, sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du jugement.

AUX MOTIFS QUE Mme Pascale Y...

Z... fait valoir qu'il convient de partager la responsabilité des désordres entre elle-même, les dames X..., M. A... et le syndicat des copropriétaires du..., leur reprochant d'avoir contribué par leur inaction à l'aggravation des infiltrations ; que les divers intimés contestent les allégations de Mme Pascale Y...

Z... et estiment qu'il lui appartenait de faire diligence pour mettre en oeuvre les mesures de réparation adéquates, ce qu'elle n'a pas fait ; que l'expert C... relevait dans son premier rapport, déposé en l'état le 4 juillet 2004 : « Lors de la première réunion d'expertise sur place, un engagement conjoint du syndicat des copropriétaires et de Mme Pascale Y... Z... était pris pour procéder aux investigations. Après un an de tergiversations et de relances, un rendez-vous est pris avec l'entreprise. Mme X..., qui n'habite plus sur place ne se rend pas au rendez-vous, ne se fait pas représenter et ne permet pas, de ce fait, l'exécution complète des investigations. Malgré nos notes aux parties et relances, nous ne pouvons faire exécuter ces travaux » ; par la suite, Mme Ginette X... ne s'est plus manifestée pendant deux ans et demi et n'a sollicité de nouvelle expertise qu'au mois de novembre 2006 ; cette inaction prolongée ne caractérise cependant aucune faute de nature à engager la responsabilité de l'intéressée, alors que l'âge de Mme Ginette X... (74 ans en 2000) son état de santé et sa croyance que les travaux nécessaires seraient mis en oeuvre à l'initiative de son assureur multirisques habitation, la MATMUT, expliquent et justifient sa lenteur de réaction ; qu'aucune part de responsabilité ne peut être imputée à Mme Valérie X... dont l'appartement, situé au 2ème étage de l'immeuble, n'a subi que tardivement l'effet des infiltrations en provenance du 4ème étage ; que l'expert C... ayant seulement suggéré la possibilité d'infiltrations en provenance de la descente d'eaux usées commune traversant la salle de bains du logement des époux El Hadji A..., sans pouvoir avérer cette hypothèse, aucune part de responsabilité ne peut être mise à la charge du syndicat des copropriétaires ; qu'en ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y...

Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleresse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables ; que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher : qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleresse, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; qu'en conséquence, Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % ; que, sur les appels en garantie, le partage de responsabilité ci-avant opéré tenant compte des responsabilités respectives de Mme Pascale Y...

Z... et des époux El Hadji A..., il n'y a pas lieu de les faire garantir l'un par l'autre, en sorte que M. et Mme El Hadji A... et leur assureur la société ACM Assurances du Crédit Mutuel seront déboutés de leur demande de garantie, Mme Pascale Y...

Z... étant pareillement déboutée de son appel en garantie à l'encontre des époux El Hadji A... et de la société ACM Assurances du Crédit Mutuel ; que, sur la demande de dommages-intérêts des époux El Hadji A..., M. et Mme El Hadji A... dont l'incurie persistante et l'obstruction systématique autant qu'abusives à l'exécution de travaux de réfection de leurs installations sanitaires sont, pour une part importante, à l'origine des infiltrations et de l'aggravation des désordres, sont particulièrement mal fondés en leur demande de dommages-intérêts « pour préjudice moral » ; que, sur les réparations, la Cour n'est saisie, selon l'article 954, alinéa 2, du code civil, que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties ; que, sur les réparations demandées par les dames X.../ sur les devis de réparation : l'expert C... a chiffré à la somme de 5 384 € TTC le montant des réparations à effectuer dans l'appartement de Mme Ginette X... au 3ème étage et à 4 104 € TTC celui des réparations à effectuer dans l'appartement de Mme Valérie X... au 2ème étage : les dames X... estiment ces montants sous-évalués et produisent des devis établis par l'entreprise Santamaria le 3 octobre 2007 : Mme Ginette X... sollicite ainsi une somme de 54 997, 73 € TTC et Mme Valérie X... une somme de 28 720, 06 € TTC, pour refaire leurs logements et remplacer les équipements dégradés par les infiltrations ; Mme Pascale Y...

Z... conteste ces prétentions en rappelant que l'expert les a écartées comme excessives et sans rapport avec les désordres et elle conclut au corps de ses écritures à la réduction des indemnités accordées par le premier juge ; toutefois, le dispositif de ses conclusions, qui seul lie la Cour, ne reprend pas cette demande de réduction relative au montant des réparations, en sorte que le jugement sera confirmé, les demandes présentées par les dames X... par voie d'appel incident apparaissant notoirement excessives, sans lien de causalité avec les désordres, étayées par des devis non communiqués à l'expert et afférents à une rénovation complète de biens vétustés aussi bien qu'à l'achat d'appareils électro-ménagers dont il n'est pas établi qu'ils auraient effectivement garni lesdits logements à l'époque des sinistres ;/ réparations demandées par le syndicat des copropriétaires : aucun appel incident sur ce point ne figure au dispositif des écritures de Mme Pascale Y...

Z... ; quant au syndicat des copropriétaires auquel le tribunal a accordé une somme de 37 192 € TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier, il sollicite l'infirmité du jugement et une somme complémentaire de 7 823, 77 € au titre de la réfection de la cage d'escalier, faisant valoir que les travaux de reprise doivent inclure la réfection de tous les murs situés du côté des portes palières des appartements sinistrés des dames X... ainsi que des plinthes stylobates, c'est-à-dire de la moitié des murs ; toutefois, c'est par de justes motifs que la Cour adopte que le tribunal, suivant en cela les conclusions de l'expert C... qui estimait devoir minorer les devis de réparation en fonction de l'état général fort vétusté de la cage d'escalier et de la nécessité de ne reprendre qu'un mur et non pas tous, a accordé au syndicat des copropriétaires une somme globale de 37 192 € TTC à titre de dommages-intérêts ; que, sur les préjudices de jouissance des dames X... : Mme Pascale Y...

Z... estime excessives les indemnités mises à sa charge en raison des circonstances suivantes : les logements affectés par les infiltrations n'étaient ni occupés ni habitables depuis longtemps quant les sinistres se sont produits, les dames X... ont fait preuve d'incurie dans la gestion des désordres, le montant moyen des loyers dans le secteur ne peut servir de référence, s'agissant de baux anciens et de valeurs fixées théoriquement en 1999 ou 2004, exemple en étant le loyer mensuel de 476 € hors charges réglé par M. et Mme El Hadji A... pour un trois pièces dans le même immeuble : toutefois, la Cour constate encore ici que cette demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Pascale Y...

Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la Cour n'en est pas valablement saisie ; en ce qui concerne l'appel incident des dames X... qui sollicitent l'augmentation des indemnités accordées par le tribunal, il sera rejeté pour les motifs invoqués par Mme Pascale Y...

Z..., dès lors que l'inaction prolongée de celles-ci, l'état dégradé et vétusté de leurs biens et le montant faible des loyers exigibles pour des biens sans confort ni standing comme l'étaient leurs logements avant la survenance des désordres excluent toute augmentation des indemnités très conséquentes allouées par le premier juge ; que, de même, les dames X... seront déboutées de leur prétention visant à se voir accorder, chacune, une indemnité mensuelle de 1 500 € jusqu'à l'exécution des travaux prescrits par l'expert sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme Pascale Y...

Z... à leur payer à chacune une somme mensuelle de 1 000 € jusqu'à l'exécution desdits travaux, alors que l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux El Hadji A... a interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat ; pour la même raison, le jugement sera infirmé en ce qu'il a ordonné l'exécution desdits travaux sous astreinte de 100 € par jour de retard et les dames X... seront déboutées de ce chef de leur réclamation ; que s'agissant de l'exécution des travaux urgents de réfection des parties communes, les dames X... sont fondées à en réclamer l'exécution au syndicat des copropriétaires et non à Mme Pascale Y...

Z..., en sorte que ledit syndicat des copropriétaires, garant du bon état entretien des parties communes, sera condamné, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé quatre mois de la signification du présent arrêt, à effectuer les travaux de remise en état des parties communes décrits dans la mise en demeure de la Préfecture de Police du 3 juillet 2007, soit : enlèvement des éléments d'enduits et de matériaux menaçant de se détacher en sous face des planchers hauts des logements des 5ème et 2ème étages droits du bâtiment sur cour, notamment dans les pièces d'eau, réparation ou remplacement des éléments constitutifs du plancher haut du logement du 5ème étage droite tels que solives, remplissages, notamment dans les pièces d'eau, réparation ou remplacement de la structure porteuse des planchers hauts des logements des 5ème et 2ème étages droits du bâtiment sur cour ;

ALORS QU'en s'abstenant de se prononcer sur le moyen que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du... à Paris IXème avait formé à l'encontre de Mme Y...

Z... afin de faire réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire pour mettre un terme aux infiltrations d'eau récurrentes depuis 1999, sur la base du devis de l'entreprise DE BASTOS d'un montant de 14 416, 58 €, et ce, sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du

jugement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR limité la responsabilité de Mme Y...- Z... à 70 % pour mettre à la charge de ses locataires, une part de responsabilité de 30 % ;

AUX MOTIFS QUE Mme Pascale Y...

Z... fait valoir qu'il convient de partager la responsabilité des désordres entre elle-même, les dames X..., M. A... et le syndicat des copropriétaires du..., leur reprochant d'avoir contribué par leur inaction à l'aggravation des infiltrations ; que les divers intimés contestent les allégations de Mme Pascale Y...

Z... et estiment qu'il lui appartenait de faire diligence pour mettre en oeuvre les mesures de réparation adéquates, ce qu'elle n'a pas fait ; que l'expert C... relevait dans son premier rapport, déposé en l'état le 4 juillet 2004 : « Lors de la première réunion d'expertise sur place, un engagement conjoint du syndicat des copropriétaires et de Mme Pascale Y... Z... était pris pour procéder aux investigations. Après un an de tergiversations et de relances, un rendez-vous est pris avec l'entreprise. Mme X..., qui n'habite plus surplace, ne se rend pas au rendez-vous, ne se fait pas représenter et ne permet pas, de ce fait, l'exécution complète des investigations. Malgré nos notes aux parties et relances, nous ne pouvons faire exécuter ces travaux » ; par la suite, Mme Ginette X... ne s'est plus manifestée pendant deux ans et demi et n'a sollicité de nouvelle expertise qu'au mois de novembre 2006 ; cette inaction prolongée ne caractérise cependant aucune faute de nature à engager la responsabilité de l'intéressée, alors que l'âge de Mme Ginette X... (74 ans en 2000) son état de santé et sa croyance que les travaux nécessaires seraient mis en oeuvre à l'initiative de son assureur multirisques habitation, la MATMUT, expliquent et justifient sa lenteur de réaction ; qu'aucune part de responsabilité ne peut être imputée à Mme Valérie X... dont l'appartement, situé au 2ème étage de l'immeuble, n'a subi que tardivement l'effet des infiltrations en provenance du 4ème étage ; que l'expert C... ayant seulement suggéré la possibilité d'infiltrations en provenance de la descente d'eaux usées commune traversant la salle de bains du logement des époux El Hadji A..., sans pouvoir avérer cette hypothèse, aucune part de responsabilité ne peut être mise à la charge du syndicat des copropriétaires ; qu'en ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y...

Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables ; que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher : qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleuse, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; qu'en conséquence, Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % ; que, sur les appels en garantie, le partage de responsabilité ci-avant opéré tenant compte des responsabilités respectives de Mme Pascale Y...

Z... et des époux El Hadji A..., il n'y a pas lieu de les faire garantir l'un par l'autre, en sorte que M. et Mme El Hadji A... et leur assureur la société ACM Assurances du Crédit Mutuel seront déboutés de leur demande de garantie, Mme Pascale Y...

Z... étant pareillement déboutée de son appel en garantie à l'encontre des époux El Hadji A... et de la société ACM Assurances du Crédit Mutuel ; que, sur la demande de dommages-intérêts des époux El Hadji A..., M. et Mme El Hadji A... dont l'incurie persistante et l'obstruction systématique autant qu'abusives à l'exécution de travaux de réfection de leurs installations sanitaires sont, pour une part importante, à l'origine des infiltrations et de l'aggravation des désordres, sont particulièrement mal fondés en leur demande de dommages-intérêts « pour préjudice moral » ; que, sur les réparations, la Cour n'est saisie, selon l'article 954, alinéa 2, du code civil, que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties ; que, sur les réparations demandées par les dames X.../ sur les devis de réparation : l'expert C... a chiffré à la somme de 5.384 € TTC le montant des réparations à effectuer dans l'appartement de Mme Ginette X... au 3ème étage et à 4.104 € TTC celui des réparations à effectuer dans l'appartement de Mme Valérie X... au 2ème étage : les dames X... estiment ces montants sous-évalués et produisent des devis établis par l'entreprise

Santamaria le 3 octobre 2007 : Mme Ginette X... sollicite ainsi une somme de 54. 997, 73 € TTC et Mme Valérie X... une somme de 28. 720, 06 € TTC, pour refaire leurs logements et remplacer les équipements dégradés par les infiltrations ; Mme Pascale Y...

Z... conteste ces prétentions en rappelant que l'expert les a écartées comme excessives et sans rapport avec les désordres et elle conclut au corps de ses écritures à la réduction des indemnités accordées par le premier juge ; toutefois, le dispositif de ses conclusions, qui seul lie la Cour, ne reprend pas cette demande de réduction relative au montant des réparations, en sorte que le jugement sera confirmé, les demandes présentées par les dames X... par voie d'appel incident apparaissant notoirement excessives, sans lien de causalité avec les désordres, étayées par des devis non communiqués à l'expert et afférents à une rénovation complète de biens vétustés aussi bien qu'à l'achat d'appareils électro-ménagers dont il n'est pas établi qu'ils auraient effectivement garni lesdits logements à l'époque des sinistres ;/ réparations demandées par le syndicat des copropriétaires : aucun appel incident sur ce point ne figure au dispositif des écritures de Mme Pascale Y...

Z... ; quant au syndicat des copropriétaires auquel le tribunal a accordé une somme de 37. 192 € TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier, il sollicite l'infirmité du jugement et une somme complémentaire de 7. 823, 77 € au titre de la réfection de la cage d'escalier, faisant valoir que les travaux de reprise doivent inclure la réfection de tous les murs situés du côté des portes palières des appartements sinistrés des dames X... ainsi que des plinthes stylobates, c'est-à-dire de la moitié des murs ; toutefois, c'est par de justes motifs que la Cour adopte que le tribunal, suivant en cela les conclusions de l'expert C... qui estimait devoir minorer les devis de réparation en fonction de l'état général fort vétusté de la cage d'escalier et de la nécessité de ne reprendre qu'un mur et non pas tous, a accordé au syndicat des copropriétaires une somme globale de 37. 192 € TTC à titre de dommages-intérêts ; que, sur les préjudices de jouissance des dames X... : Mme Pascale Y...

Z... estime excessives les indemnités mises à sa charge en raison des circonstances suivantes : les logements affectés par les infiltrations n'étaient ni occupés ni habitables depuis longtemps quant les sinistres se sont produits, les dames X... ont fait preuve d'incurie dans la gestion des désordres, le montant moyen des loyers dans le secteur ne peut servir de référence, s'agissant de baux anciens et de valeurs fixées théoriquement en 1999 ou 2004, exemple en étant le loyer mensuel de 476 € hors charges réglé par M. et Mme El Hadji A... pour un trois pièces dans le même immeuble : toutefois, la Cour constate encore ici que cette demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Pascale Y...

Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la Cour n'en est pas valablement saisie ; en ce qui concerne l'appel incident des dames X... qui sollicitent l'augmentation des indemnités accordées par le tribunal, il sera rejeté pour les motifs invoqués par Mme Pascale Y...

Z..., dès lors que l'inaction prolongée de celles-ci, l'état dégradé et vétusté de leurs biens et le montant faible des loyers exigibles pour des biens sans confort ni standing comme l'étaient leurs logements avant la survenance des désordres excluent toute augmentation des indemnités très conséquentes allouées par le premier juge ; que, de même, les dames X... seront déboutées de leur prétention visant à se voir accorder, chacune, une indemnité mensuelle de 1. 500 € jusqu'à l'exécution des travaux : prescrits par l'expert sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme Pascale Y...

Z... à leur payer à chacune une somme mensuelle de 1. 000 € jusqu'à l'exécution desdits travaux, alors que l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux El Hadji A... a interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat ; pour la même raison, le jugement sera infirmé en ce qu'il a ordonné l'exécution desdits travaux sous astreinte de 100 € par jour de retard et les dames X... seront déboutées de ce chef de leur réclamation ; que, s'agissant de l'exécution des travaux urgents de réfection des parties communes, les dames X... sont fondées à en réclamer l'exécution au syndicat des copropriétaires et non à Mme Pascale Y...

Z..., en sorte que ledit syndicat des copropriétaires, garant du bon état entretien des parties communes, sera condamné, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé quatre mois de la signification du présent arrêt, à effectuer les travaux de remise en état des parties communes décrits dans la mise en demeure de la Préfecture de Police du 3 juillet 2007, soit : enlèvement des éléments d'enduits et de matériaux menaçant de se détacher en sous face des planchers hauts des logements des 5ème et 2ème étage droits du bâtiment sur cour, notamment dans les pièces d'eau, réparation ou remplacement des éléments constitutifs du plancher haut du logement du 5ème étage droite tels que solives, remplissages, notamment dans les pièces d'eau, réparation ou remplacement de la structure porteuse des planchers hauts des logements des 5ème et 2ème étage droits du bâtiment sur cour ;

ALORS QUE chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité auquel il est procédé entre eux et qui n'affecte pas l'étendue de leurs

obligations envers la partie lésée ; qu'en limitant à 70 %, la part du dommage dont Mme Y... Z... devait réparation en considération de la responsabilité encourue par ses locataires dont elle devait répondre dans la survenance des différents désordres dans les parties privatives et communes de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil. Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme Y... Z..., demanderesse au pourvoi principal n° S 14-16. 608

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement querellé en ce qu'il avait condamné la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED à payer diverses sommes et indemnités aux dames X... et au syndicat des copropriétaires du ... à Paris 9ème et en ce qu'il avait condamné la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED à garantir Madame Y... Z... des condamnations prononcées contre elle au bénéfice des dames X... et du syndicat des copropriétaires et ce, dans les limites de garantie de sa police en franchise et plafond, d'AVOIR dit que le contrat d'assurance de la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED ne s'était pas valablement formé, faute d'aléa et, en conséquence, d'AVOIR débouté les parties de toutes demandes formées contre la société ZURICH INSURANCE IRELAND LIMITED et de l'AVOIR mise en hors de cause ;

AUX MOTIFS QU'« au soutien de son appel, la société Zurich Insurance Ireland Limited conteste le caractère accidentel du sinistre et estime que le contrat d'assurance est dépourvu de l'aléa qui est de l'essence même, selon l'article 1964 du code civil, de sa formation, dès lors que la survenance du sinistre était inéluctable au regard de l'état des installations sanitaires de l'appartement de Mme Pascale Y...

Z..., que, de même, l'aggravation du sinistre n'est due qu'au défaut de réparations indispensables mises en oeuvre par celle-ci en dépit des mises en garde expertales ; Mme Pascale Y...

Z... conteste être restée dans l'inaction et reproche aux dames X... et à son locataire, M. A..., d'avoir fait obstruction ou retardé les travaux de réfection de l'appartement donné en location ; Les dames X... et le syndicat des copropriétaires soutiennent, quant à eux, que le sinistre revêtant un caractère accidentel pour les victimes, la garantie de la société Zurich Insurance Ireland Limited doit s'appliquer et que la clause d'exclusion qu'elle invoque n'est pas valide ; Le tribunal a retenu la garantie de la société Zurich Insurance Ireland Limited en écartant le jeu de la clause d'exclusion relative au défaut d'entretien ou de réparations indispensables, comme non formelle ni limitée ; Suivant l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance est un contrat aléatoire dont les effets, quant aux avantages et pertes, dépendent d'un événement incertain, d'où il suit que ce contrat n'est pas valablement formé en l'absence de tout aléa ; Au cas d'espèce, le défaut d'aléa essentiel à la formation et donc à la validité du contrat d'assurance souscrit par Mme Y...

Z... auprès de la société Zurich Insurance Ireland Limited ressort tant des constatations de l'expert amiable de la MATMUT (assureur des dames X...), le cabinet CIFEX, intervenu en 1999, que de celles de l'expert C... en 2003, selon lesquelles le logement objet du risque, donné en location par Mme Pascale Y...

Z... aux époux El Hadji A... était un logement totalement insalubre, dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité ; il n'y avait pas de joints autour de la douche, les joints de la faïence étaient dégradés, la paillasse n'était pas carrelée jusqu'à la douche ; depuis longtemps il n'y avait plus ni sol, ni carrelage, ni couche d'étanchéité ni même une dalle à peu près lisse et on marchait directement sur les poutrelles ; l'état de la cuisine était lamentable, le lino reposant directement sur les poutrelles ; dans la salle d'eau, l'expert constate qu'il n'y a plus de possibilité d'utiliser la douche et que le locataire doit se servir des WC pour se laver, en sorte que l'eau se répand et pénètre le sol par ses interstices, car il n'y a aucune étanchéité, même d'origine ; l'expert en conclut, dans son rapport en l'état de 2004, que " l'état de l'installation de la faïence, des carrelages sur la paillasse, le manque de joints d'étanchéité sur la douche peuvent justifier déjà à eux seuls les fuites et l'état d'humidité dans lequel se trouve l'appartement de Mme X... " ; Au vu de ces éléments qui font apparaître que le sinistre subi par les dames X... et le syndicat des copropriétaires était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides du logement litigieux et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, le contrat d'assurance n'a pu valablement se former à défaut de tout aléa relatif aux infiltrations consécutives à ces défauts et manques, d'où il suit la société Zurich Insurance Ireland Limited sera mise hors de cause et, le jugement dont appel infirmé en ce qu'il a retenu sa garantie, les intimés seront déboutés de toute prétention articulée contre cette compagnie d'assurance ; Il sera rappelé, à toutes fins, que le présent infirmatif emporte restitution de toutes sommes perçues en vertu de l'exécution provisoire assortissant le jugement, assorties des intérêts au taux

légal à compter de sa signification ; (2) En ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y...

Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables, que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher : qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleuse, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; En conséquence, Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % ; (2) ; M. et Mme El Hadji A... dont l'incurie persistante et l'obstruction systématique autant qu'abusives à l'exécution de travaux de réfection de leurs installations sanitaires sont, pour une part importante, à l'origine des infiltrations et de l'aggravation des désordres, sont particulièrement mal fondés en leur demande de dommages-intérêts " pour préjudice moral " » ;

1. ALORS QUE l'aléa inhérent au contrat d'assurance existe dès lors qu'au moment de la formation du contrat les parties ne peuvent apprécier l'avantage qu'elles en retireront parce que celui-ci dépend d'un événement incertain ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats que Madame Y...

Z... avait souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile auprès de la société ZURICH INTERNATIONAL à effet du 7 mai 1993, police que l'assureur avait lui-même produite aux débats ; que pour retenir le défaut d'aléa inhérent à la validité même de ce contrat d'assurance, l'arrêt attaqué s'est borné à affirmer qu'il résultait des constatations du cabinet CIFEX intervenu en 1999 et de l'expert judiciaire, Monsieur C..., en 2003, que le sinistre subi par les dames X... et le syndicat des copropriétaires du ... était inéluctable en raison de l'état du logement litigieux et particulièrement de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, de sorte que le contrat d'assurance n'a pu se former à défaut de tout aléa relatif aux infiltrations consécutives à ces défauts et manques ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que les locataires des lieux, Monsieur et Madame A..., n'avaient ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse sur les travaux de réfection ou de mise en norme indispensables et qu'ils s'étaient constamment et indûment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, cependant qu'ils auraient dû accepter de bonne foi l'exécution de travaux urgents dans l'intérêt de leurs voisins et bailleuse et que cette incurie persistante et l'obstruction systématique à l'exécution de ces travaux avaient été pour une part importante à l'origine des infiltrations et de l'aggravation des désordres, ce dont il résultait que le risque couvert par le contrat d'assurance litigieux n'était ni certain dans sa réalisation et ni déterminable dans son étendue lors de sa conclusion, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1104, alinéa 2, et 1664 du Code civil ;

2. ALORS en toute hypothèse QUE l'aléa inhérent au contrat d'assurance existe dès lors qu'au moment de la formation du contrat les parties ne peuvent apprécier l'avantage qu'elles en retireront parce que celui-ci dépend d'un événement incertain ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats que Madame Y...

Z... avait souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile auprès de la société ZURICH INTERNATIONAL à effet du 7 mai 1993, police que l'assureur avait lui-même produite aux débats ; que pour retenir le défaut d'aléa inhérent à la validité même de ce contrat d'assurance, l'arrêt attaqué s'est borné à affirmer qu'il résultait des constatations du cabinet CIFEX intervenu en 1999 et de l'expert judiciaire, Monsieur C..., en 2003, que le sinistre subi par les dames X... et le syndicat des copropriétaires du ... était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides du logement litigieux et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, de sorte que le contrat d'assurance n'a pu se former à défaut de tout aléa relatif aux infiltrations consécutives à ces défauts et manques ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, sans constater qu'au moment de la signature du contrat le risque couvert était, pour l'assurée, certain dans sa réalisation et déterminable dans son étendue, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1104, alinéa 2, et 1664 du Code civil ;

3. ALORS à tout le moins QU'il n'était pas contesté que si les désordres litigieux avaient été traités dès l'identification de leur origine, il aurait été possible d'y mettre un terme aussitôt (cf. les conclusions récapitulatives de la compagnie ZURICH

IRELAND INSURANCE LIMITED, p. 11, avant-dernier alinéa) ; que l'arrêt attaqué a relevé, d'une part, que Madame Ginette X... avait fait preuve d'une inaction prolongée dans la recherche et la résorption des désordres (p. 8, al. 5), d'autre part, que les locataires des lieux, Monsieur et Madame A..., n'avaient ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse sur les travaux de réfection ou de mise en norme indispensables et qu'ils s'étaient constamment et indûment opposés à la réfection complète de leur salle de bains (arrêt, p. 8, dernier alinéa, se poursuivant p. 9) ; qu'en se bornant à affirmer que le sinistre en cause était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides du logement litigieux et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Madame Y...

Z..., propriétaire non occupante de l'appartement assuré et donné en location, n'avait pas fait diligence pour que les désordres cessent dès qu'elle en avait eu connaissance mais qu'elle s'était heurtée à l'inertie des dames X... et à l'opposition de ses locataires, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1104, alinéa 2, et 1964 du Code civil.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande formulée par Madame Y...

Z... tendant à voir déclarer le syndicat des copropriétaires du ... à Paris (9ème arrondissement) et/ où madame Ginette X... à tout le moins partiellement responsables des désordres litigieux et, en conséquence, d'AVOIR dit Madame Y...

Z... responsable de ceux-ci à hauteur de 70 % et confirmé le jugement querellé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à verser audit syndicat la somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier ainsi que la somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices financiers et esthétiques spécifiques subis, et encore condamné Madame Y...

Z... à verser à Madame Ginette X... et à Madame Valérie X..., chacune, la somme de 101 400 euros en indemnisation du préjudice de jouissance subi pour la période allant du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011 et la somme mensuelle de 1 000 euros à compter du 1er juin 2011 jusqu'à l'exécution des travaux dans l'appartement de Madame Pascal Y...

Z..., sous le contrôle de l'architecte de la copropriété ;

AUX MOTIFS QUE « Mme Pascale Y...

Z... fait valoir qu'il convient de partager la responsabilité des désordres entre elle-même, les dames X..., M. A... et le syndicat des copropriétaires du ..., leur reprochant d'avoir contribué par leur inaction à l'aggravation des infiltrations ; Les divers intimés contestent les allégations de Mme Pascale Y...

Z... et estiment qu'il lui appartenait de faire diligence pour mettre en oeuvre les mesures de réparation adéquates, ce qu'elle n'a pas fait ; L'expert C... relevait dans son premier rapport, déposé en l'état le 4 juillet 2004 : " Lors de la première réunion d'expertise sur place, un engagement conjoint du syndicat des copropriétaires et de Mme Pascale Y...

Z... était pris pour procéder aux investigations. Après un an de tergiversations et de relances, un rendez-vous est pris avec l'entreprise. Mme X..., qui n'habite plus sur place ne se rend pas au rendez-vous, ne se fait pas représenter et ne permet pas, de ce fait, l'exécution complète des investigations. Malgré nos notes aux parties et relances, nous ne pouvons faire exécuter ces travaux " ; par la suite, Mme Ginette X... ne s'est plus manifestée pendant deux ans et demi et n'a sollicité de nouvelle expertise qu'au mois de novembre 2006 ; cette inaction prolongée ne caractérise cependant aucune faute de nature à engager la responsabilité de l'intéressée, alors que l'âge de Mme Ginette X... (74 ans en 2000) son état de santé et sa croyance que les travaux nécessaires seraient mis en oeuvre à l'initiative de son assureur multirisques habitation, la MATMUT, expliquent et justifient sa lenteur de réaction ; Aucune part de responsabilité ne peut être imputée à Mme Valérie X... dont l'appartement, situé au 2ème étage de l'immeuble, n'a subi que tardivement l'effet des infiltrations en provenance du 4ème étage ; L'expert C... ayant seulement suggéré la possibilité d'infiltrations en provenance de la descente d'eaux usées commune traversant la salle de bains du logement des époux El Hadji A..., sans pouvoir avérer cette hypothèse, aucune part de responsabilité ne peut être mise à la charge du syndicat des copropriétaires ; En ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y...

Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables, que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher :

qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleuses, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; En conséquence, Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % » ;

1. ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans viser ni analyser, fût-ce sommairement, tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, Madame Y...

Z... soutenait, dans ses conclusions récapitulatives (p. 20), qu'il résultait de la note aux parties n° 1 du 28 septembre 2005, annexée au rapport d'expertise judiciaire de Monsieur G... produit aux débats, qu'il avait été constaté contradictoirement que la chute des eaux usées en fonte, située dans la salle de bains de l'appartement loué par Monsieur et Madame A..., « était vétuste et les joints défectueux » ; que Madame Y...

Z... en déduisait que le syndicat des copropriétaires du ..., en ne procédant pas à l'entretien et au remplacement de cette colonne d'eau dont les joints étaient défectueux, avait participé à la réalisation du dommage ; que pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires dans les dommages subis, la Cour d'appel s'est bornée à affirmer que l'expert C... avait seulement suggéré la possibilité d'infiltrations en provenance de la descente d'eaux usées commune, « sans pouvoir avérer cette hypothèse » (arrêt, p. 8, avant-dernier alinéa) ; qu'en statuant ainsi, sans viser ni analyser, fût-ce sommairement, la pièce invoquée par l'exposante, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QUE tenus de motiver leur décision, les juges du fond doivent préciser l'origine de leurs renseignements ; qu'en affirmant péremptoirement que l'inaction prolongée de madame Ginette X... ne caractérisait aucune faute de nature à engager sa responsabilité, au prétexte que son état de santé et sa croyance que les travaux nécessaires seraient mis en oeuvre à l'initiative de son assureur multirisques habitation auraient expliqué et justifié sa lenteur de réaction, sans préciser quels éléments de preuve fondaient son appréciation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement querellé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé ... à Paris (9ème arrondissement), représenté par son syndic, la société JOHN ARTHUR & TIFFEN, la somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier ainsi que la somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices financiers et esthétiques spécifiques subis ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« il convient de rappeler que la Cour n'est saisie, selon l'article 954, alinéa 2, du code civil, que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties ; (2) réparations demandées par le syndicat des copropriétaires : aucun appel incident sur ce point ne figure au dispositif des écritures de Mme Pascale Y... Z... ; quant au syndicat des copropriétaires auquel le tribunal a accordé une somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier, il sollicite l'infirmité du jugement et une somme complémentaire de 7 823, 77 euros au titre de la réfection de la cage d'escalier, faisant valoir que les travaux de reprise doivent inclure la réfection de tous les murs situés du côté des portes palières des appartements sinistrés des dames X... ainsi que des plinthes stylobates, c'est-à-dire de la moitié des murs ; toutefois, c'est par de justes motifs que la Cour adopte que le tribunal, suivant en cela les conclusions de l'expert C... qui estimait devoir minorer les devis de réparation en fonction de l'état général fort vétuste de la cage d'escalier et de la nécessité de ne reprendre qu'un mur et non pas tous, a accordé au syndicat des copropriétaires une somme globale de 37 192 euros TTC à titre de dommages-intérêts » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « le Syndicat des Copropriétaires sollicite le paiement de la somme de 35 333, 86 € uros en indemnisation de son préjudice correspondant au coût des travaux de confortation réalisés sur les planchers haut du 3ème étage outre la somme de 7 823, 77 € uros TTC en indemnisation de son préjudice correspondant au coût des travaux de réfection à entreprendre dans la cage d'escalier ainsi que la somme de 5 000 € uros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers et esthétiques. Au vu des constatations de Monsieur Gilbert C... dans son rapport le 27 septembre 2011 et de son analyse de la demande en remboursement des travaux de confortation des planchers et reprise des pans de mur de l'escalier abîmé, le Tribunal dispose des éléments d'appréciation pour chiffrer le montant des travaux de confortation à la somme de 35 333 € uros TTC et celui de la réfection de la cage d'escalier compte tenu de son bon état à la somme de 1 858, 91 € uros, soit un montant global au titre du préjudice matériel de 37 192 € uros. L'intéressé justifie, également, avoir subi des préjudices financiers et esthétiques spécifiques compte tenu de la nature des désordres, de leur persistance du fait de l'inertie de la mise en cause et des travaux à réaliser en urgence compte tenu de l'arrêté de péril du 5 mai 2009. Il convient de lui allouer la somme de 2 000 € uros en indemnisation de ces préjudices spécifiques » ;

1. ALORS QUE dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives déposées le 10 décembre 2012 (p. 24, al. 2), Madame Y...

Z... demandait à la Cour d'appel d'« infirmer le jugement rendu le 14 juin 2012 en toutes ses dispositions au regard de la responsabilité de Mme Y...

Z... et des indemnisations accordées » ; qu'en refusant d'examiner la demande de réduction des indemnisations accordées par le jugement déféré au syndicat des copropriétaires du ... au titre de son préjudice, au prétexte qu'aucun appel incident ne figure au dispositif des écritures de Madame Y...

Z... au titre des réparations demandées par le syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel a dénaturé ces écritures et, partant, a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à l'absence de motifs ; que, dans ses motifs, l'arrêt attaqué (p. 10, in limine) a énoncé que « c'est par de justes motifs que la Cour adopte que le tribunal (Z) a accordé au syndicat des copropriétaires une somme globale de 37 192 euros TTC à titre de dommages-intérêts » ; qu'en confirmant néanmoins le jugement dans son dispositif, non seulement en ce qu'il avait accordé cette somme au syndicat de copropriétaires, mais encore en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à payer audit syndicat des copropriétaires une somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices financiers et esthétiques spécifiques subis par ce dernier, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

#### QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement querellé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à verser à Madame Ginette X... et à Madame Valérie X..., chacune, la somme de 101 400 euros en indemnisation du préjudice de jouissance subi pour la période allant du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011 et la somme mensuelle de 1 000 euros à compter du 1er juin 2011 jusqu'à l'exécution des travaux dans l'appartement de Madame Pascal Y...

Z..., sous le contrôle de l'architecte de la copropriété ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« il convient de rappeler que la Cour n'est saisie, selon l'article 954, alinéa 2, du code civil, que par les prétentions récapitulées sous forme de dispositif dans les écritures des parties ; Réparations demandées par les dames X... : sur les préjudices de jouissance des dames X... : Mme Pascale Y...

Z... estime excessives les indemnités mises à sa charge en raison des circonstances suivantes : les logements affectés par les infiltrations n'étaient ni occupés ni habitables depuis longtemps quand les sinistres se sont produits, les dames X... ont fait preuve d'incurie dans la gestion des désordres, le montant moyen des loyers dans le secteur ne peut servir de référence, s'agissant de baux anciens et de valeurs fixées théoriquement en 1999 ou 2004, exemple en étant le loyer mensuel de 476 euros hors charges réglé par M. et Mme El Hadji A... pour un trois pièces dans le même immeuble : toutefois, la Cour constate encore ici que cette demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Pascale Y... Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la Cour n'en est pas valablement saisie ; en ce qui

concerne l'appel incident des dames X... qui sollicitent l'augmentation des indemnités accordées par le tribunal, il sera rejeté pour les motifs invoqués par Mme Pascale Y...

Z..., dès lors que l'inaction prolongée de celles-ci, l'état dégradé et vétuste de leurs biens et le montant faible des loyers exigibles pour des biens sans confort ni standing comme l'étaient leurs logements avant la survenance des désordres excluent toute augmentation des indemnités très conséquentes allouées par le premier juge ; De même, les dames X... seront déboutées de leur prétention visant à se voir accorder, chacune, une indemnité mensuelle de 1 500 euros jusqu'à l'exécution des travaux prescrits par l'expert sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme Pascale Y...

Z... à leur payer à chacune une somme mensuelle de 1 000 euros jusqu'à l'exécution desdits travaux, alors que l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux El Hadji A... a interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat ; pour la même raison, le jugement sera infirmé en ce qu'il a ordonné l'exécution desdits travaux sous astreinte de 100 euros par jour de retard et les dames X... seront déboutées de ce chef de leur réclamation » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « compte tenu des caractéristiques de chacun de ces appartements et de la nature des désordres les affectant, Mesdames Ginette et Valérie X... justifient avoir subi, chacune, un préjudice de jouissance de 101 400 € uros pour la période allant du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011 » ;

1. ALORS QUE dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives déposées le 10 décembre 2012 (p. 24, al. 6), Madame Y...

Z... demandait à la Cour d'appel d'« infirmer le jugement quant au montant du préjudice de jouissance sollicité par Mesdames X... » ; qu'en confirmant le jugement déféré sur les sommes allouées à Mesdames X... au titre de ce préjudice de jouissance et en refusant d'examiner la demande tendant à voir réduire ce montant, au prétexte que la « demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Pascale Y...

Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la Cour n'en est pas valablement saisie », la Cour d'appel a dénaturé ces écritures et, partant, a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à l'absence de motifs ; que, dans ses motifs, l'arrêt attaqué (p. 10, al. 2) a énoncé que le jugement devait être infirmé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à payer à Mesdames Ginette et Valérie X... chacune une somme mensuelle de 1 000 euros jusqu'à l'exécution desdits travaux, dès lors que l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux EL HADJI A... avait interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat ; qu'en confirmant néanmoins le jugement, dans le dispositif de l'arrêt, en ce qu'il avait prononcé cette condamnation, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

## CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement querellé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à verser à Madame Ginette X... et à Madame Valérie X..., chacune, la somme de 101 400 euros en indemnisation du préjudice de jouissance subi pour la période allant du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011 et la somme mensuelle de 1 000 euros à compter du 1er juin 2011 jusqu'à l'exécution des travaux dans l'appartement de Madame Pascal Y...

Z..., sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé ... à Paris (9ème arrondissement), représenté par son syndic, la société JOHN ARTHUR & TIFFEN, la somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier ainsi que la somme de 2 000 euros en indemnisation des préjudices financiers et esthétiques spécifiques subis ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Pascale Y...

Z... fait valoir qu'il convient de partager la responsabilité des désordres entre elle-même, les dames X..., M. A... et le syndicat des copropriétaires du..., leur reprochant d'avoir contribué par leur inaction à l'aggravation des infiltrations ; Les divers intimés contestent les allégations de Mme Pascale Y...

Z... et estiment qu'il lui appartenait de faire diligence pour mettre en oeuvre les mesures de réparation adéquates, ce qu'elle n'a pas fait ; L'expert C... relevait dans son premier rapport, déposé en l'état le 4 juillet 2004 : « Lors de la première réunion d'expertise sur place, un engagement conjoint du syndicat des copropriétaires et de Mme Pascale Y...

Z... était pris pour procéder aux investigations. Après un an de tergiversations et de relances, un rendez-vous est pris avec l'entreprise. Mme X..., qui n'habite plus sur place ne se rend pas au rendez-vous, ne se fait pas représenter et ne permet pas, de ce fait, l'exécution complète des investigations. Malgré nos notes aux parties et relances, nous ne pouvons faire exécuter ces travaux'; par la suite, Mme Ginette X... ne s'est plus manifestée pendant deux ans et demi et n'a sollicité de nouvelle expertise qu'au mois de novembre 2006 ; cette inaction prolongée ne caractérise cependant aucune faute de nature à engager la responsabilité de l'intéressée, alors que l'âge de Mme Ginette X... (74 ans en 2000) son état de santé et sa croyance que les travaux nécessaires seraient mis en oeuvre à l'initiative de son assureur multirisques habitation, la MATMUT, expliquent et justifient sa lenteur de réaction ; Aucune part de responsabilité ne peut être imputée à Mme Valérie X... dont l'appartement, situé au 2ème étage de l'immeuble, n'a subi que tardivement l'effet des infiltrations en provenance du 4ème étage ; L'expert C... ayant seulement suggéré la possibilité d'infiltrations en provenance de la descente d'eaux usées commune traversant la salle de bains du logement des époux El Hadji A..., sans pouvoir avérer cette hypothèse, aucune part de responsabilité ne peut être mise à la charge du syndicat des copropriétaires ; En ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y...

Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables, que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher : qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleuse, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; En conséquence, Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % ; Sur les appels en garantie : Le partage de responsabilité ci-avant opéré tenant compte des responsabilités respectives de Mme Pascale Y...

Z... et des époux El Hadji A..., il n'y a pas lieu de les faire garantir l'un par l'autre, en sorte que M. et Mme El Hadji A... et leur assureur la société ACM Assurances du Crédit Mutuel seront déboutés de leur demande de garantie, Mme Pascale Y...

Z... étant pareillement déboutée de son appel en garantie à l'encontre des époux El Hadji A... et de la société ACM Assurances du Crédit Mutuel ; (2) réparations demandées par le syndicat des copropriétaires : aucun appel incident sur ce point ne figure au dispositif des écritures de Mme Pascale Y...

Z... ; quant au syndicat des copropriétaires auquel le tribunal a accordé une somme de 37 192 euros TTC au titre des travaux de confortation des planchers hauts du 3ème étage et de la réfection de la cage d'escalier, il sollicite l'infirmité du jugement et une somme complémentaire de 7 823, 77 euros au titre de la réfection de la cage d'escalier, faisant valoir que les travaux de reprise doivent inclure la réfection de tous les murs situés du côté des portes palières des appartements sinistrés des dames X... ainsi que des plinthes stylobates, c'est-à-dire de la moitié des murs ; toutefois, c'est par de justes motifs que la Cour adopte que le tribunal, suivant en cela les conclusions de l'expert C... qui estimait devoir minorer les devis de réparation en fonction de l'état général fort vétuste de la cage d'escalier et de la nécessité de ne reprendre qu'un mur et non pas tous, a accordé au syndicat des copropriétaires une somme globale de 37 192 euros TTC à titre de dommages-intérêts ; sur les préjudices de jouissance des dames X... : Mme Pascale Y...

Z... estime excessives les indemnités mises à sa charge en raison des circonstances suivantes : les logements affectés par les infiltrations n'étaient ni occupés ni habitables depuis longtemps quand les sinistres se sont produits, les dames X... ont fait preuve d'incurie dans la gestion des désordres, le montant moyen des loyers dans le secteur ne peut servir de référence, s'agissant de baux anciens et de valeurs fixées théoriquement en 1999 ou 2004, exemple en étant le loyer mensuel de 476 euros hors charges réglé par M. et Mme El Hadji A... pour un trois pièces dans le même immeuble : toutefois, la Cour constate encore ici que cette demande de réduction figurant au corps des écritures de Mme Pascale Y... Z... n'est pas reprise au dispositif desdites écritures, en sorte que la Cour n'en est pas valablement saisie ; en ce qui concerne l'appel incident des dames X... qui sollicitent l'augmentation des indemnités accordées par le tribunal, il sera rejeté pour les motifs invoqués par Mme Pascale Y...

Z..., dès lors que l'inaction prolongée de celles-ci, l'état dégradé et vétuste de leurs biens et le montant faible des loyers exigibles pour des biens sans confort ni standing comme l'étaient leurs logements avant la survenance des désordres excluent toute augmentation des indemnités très conséquentes allouées par le premier juge ; De même, les dames X... seront déboutées de leur prétention visant à se voir accorder, chacune, une indemnité mensuelle de 1 500 euros jusqu'à l'exécution des travaux prescrits par l'expert sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme Pascale Y...

Z... à leur payer à chacune une somme mensuelle de 1 000 euros jusqu'à l'exécution desdits travaux, alors que l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux El Hadji A... a interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat ; pour la même raison, le jugement sera infirmé en ce qu'il a ordonné l'exécution desdits travaux sous astreinte de 100 euros par jour de retard et les dames X... seront déboutées de ce chef de leur réclamation » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « le Syndicat des Copropriétaires sollicite le paiement de la somme de 35 333, 86 € en indemnisation de son préjudice correspondant au coût des travaux de confortation réalisés sur les planchers haut du 3ème étage outre la somme de 7 823, 77 € TTC en indemnisation de son préjudice correspondant au coût des travaux de réfection à entreprendre dans la cage d'escalier ainsi que la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers et esthétiques. Au vu des constatations de Monsieur Gilbert C... dans son rapport le 27 septembre 2011 et de son analyse de la demande en remboursement des travaux de confortation des planchers et reprise des pans de mur de l'escalier abîmé, le Tribunal dispose des éléments d'appréciation pour chiffrer le montant des travaux de confortation à la somme de 35 333 € TTC et celui de la réfection de la cage d'escalier compte tenu de son bon état à la somme de 1 858, 91 €, soit un montant global au titre du préjudice matériel de 37 192 €. L'intéressé justifie, également, avoir subi des préjudices financiers et esthétiques spécifiques compte tenu de la nature des désordres, de leur persistance du fait de l'inertie de la mise en cause et des travaux à réaliser en urgence compte tenu de l'arrêté de péril du 5 mai 2009. Il convient de lui allouer la somme de 2 000 € en indemnisation de ces préjudices spécifiques » ;

AINSI QU'AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « compte tenu des caractéristiques de chacun de ces appartements et de la nature des désordres les affectant, Mesdames Ginette et Valérie X... justifient avoir subi, chacune, un préjudice de jouissance de 101 400 € pour la période allant du 1er janvier 1999 au 31 mai 2011 » ;

1. ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à l'absence de motifs ; qu'après avoir énoncé, dans ses motifs, que " Mme Pascale Y...

Z... ne sera dite responsable des désordres qu'à hauteur d'une part de 70 % " (arrêt, p. 9, al. 1er), l'arrêt attaqué a néanmoins, dans son dispositif, confirmé le jugement en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à payer à Mesdames Ginette et Valérie X... ainsi qu'au syndicat des copropriétaires du ... la totalité du montant qui leur avait été accordé à titre de dommages et intérêts ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2. ALORS subsidiairement QUE chacun des responsables d'un même dommage dispose d'un recours contre ses coauteurs pour leur part et portion dans la dette de réparation ; que l'arrêt attaqué a estimé que le comportement hautement condamnable de Monsieur et Madame A... justifiait qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée, avant de confirmer, dans son dispositif, le jugement querellé en ce qu'il avait condamné Madame Y...

Z... à supporter la totalité du dommage ; qu'en affirmant cependant que Madame Y...

Z... ne disposait d'aucun recours en garantie contre Monsieur et Madame A... et leur assureur, au motif erroné que le partage de responsabilité opéré tient compte des responsabilités respectives des parties, la Cour d'appel a violé les articles 1251 et 1382 du Code civil.

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. A..., demandeur au pourvoi incident n° S 14-16. 608

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les époux A... sont responsables des désordres à hauteur d'une part de 30 % ;

## AUX MOTIFS QUE :

« En ce qui concerne M. et Mme El Hadji A..., il résulte des documents produits au dossier et de leurs propres écritures que, locataires du logement de Mme Pascale Y... Z..., ils n'ont ni entretenu leurs installations sanitaires ni alerté leur bailleuse ou l'agence de location sur les travaux de réfection ou de mise aux normes indispensables, que, de plus, ils se sont constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bains, au prétexte dérisoire que l'entrée des WC se ferait, après travaux, par leur chambre à coucher : qu'ils ont, notamment, refusé à l'entreprise mandatée pour réaliser les travaux, l'entrée de leur appartement ; or, cette prise de position inconsidérée, faisant fi de la gravité d'infiltrations persistantes, qu'ils savaient inéluctables du fait de l'état lamentable de leurs installations sanitaires et de l'usage qu'ils en faisaient, et alors qu'ils devaient accepter de bonne foi, l'exécution de travaux urgents n'entraînant pour eux, vivant en famille, qu'un léger inconvénient et ce, sans tergiverser dans l'intérêt bien compris de leurs voisins et bailleuse, apparaît hautement condamnable et justifie qu'une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres leur soit imputée ; (¿) ; M. et Mme El Hadji A..., dont l'incurie persistante et l'obstruction systématique autant qu'abusives à l'exécution de travaux de réfection de leurs installations sanitaires sont, pour une part importantes à l'origine des infiltrations et de l'aggravation des désordres, sont particulièrement mal fondés en leur demande de dommages-intérêts pour préjudice moral » ;

ALORS, d'une part, QU'il n'existe pas de lien de causalité entre le préjudice et la faute retenue à l'encontre d'une des parties, lorsque celle-ci est entièrement absorbée par celle commise par l'autre partie et sans laquelle elle ne serait pas survenue ; qu'après avoir constaté que le logement donné en location aux époux A... était un logement totalement insalubre, dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité, que depuis longtemps il n'y avait plus ni sol, ni carrelage, ni couche d'étanchéité et que l'état de la cuisine était lamentable, le tout au point d'obliger les époux A... à utiliser les toilettes pour se laver, ce dont il résultait que les fautes de Madame Y...

Z... absorbaient celle éventuellement commise par les époux A... qui n'ont fait que subir l'état d'insalubrité dans lequel se trouvait l'appartement, la cour d'appel ne pouvait retenir une quelconque participation des époux A... à la réalisation du sinistre, sans violer l'article 1382 du code civil ;

ALORS, d'autre part, QUE tenus de motiver leur décision, les juges ne peuvent se borner à statuer par voie d'affirmations, sans procéder à l'analyse, même sommaire, des éléments de preuve sur lesquels ils se sont fondés ; qu'en se bornant à affirmer que la faute des époux A... était, pour une part importante, dans l'origine des infiltrations et l'aggravation des désordres, sans procéder à l'analyse des éléments de preuve d'où elle tirait cet état de fait, pourtant dûment contesté par les époux A..., la cour d'appel a statué sans réelle motivation et n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits par Me Ricard, avocat aux Conseils, pour Mmes Ginette et Valérie X..., demanderesses au pourvoi n° T 14-17. 667

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le contrat d'assurances de la société Zurich Insurance Limited ne s'est pas valablement formé, faute d'aléa et en conséquence d'avoir débouté Mmes Ginette et Valérie X... de toutes demandes formées contre la société et de l'avoir mise hors de cause

AUX MOTIFS QU'au soutien de son appel la société Zurich Insurance Ireland Limited conteste le caractère accidentel du sinistre et estime que le contrat d'assurance est dépourvu de l'aléa qui est de l'essence même, selon l'article 1964 du code civil, de sa formation, dès lors que la survenance du sinistre était inéluctable, au regard de l'état des installations sanitaires de l'appartement de Mme Pascale Y...

Z..., que, de même, l'aggravation du sinistre n'est due qu'au défaut de réparations indispensables mises en oeuvre par celle-ci, en dépit des mises en garde expertales ; que suivant l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance est un contrat aléatoire dont les effets, quant aux avantages et pertes, dépendent d'un événement incertain, d'où il suit que ce contrat n'est pas valablement formé en l'absence de tout aléa ; qu'au cas d'espèce, le défaut d'aléa essentiel à la formation et donc à la validité du contrat d'assurance souscrit par Mme Pascale Y...

Z... auprès de la société Zurich Insurance Ireland Limited ressort tant des constatations de l'expert amiable de la Matmut (assureur des dames X...), le cabinet CIFEX, intervenu en 1999, que de celles de l'expert C... en 2003, selon lesquelles le logement objet du risque, donné en location par Mme Pascale Y...

Z... aux époux El Hadji A... était un logement totalement insalubre, dont les pièces d'eau étaient dépourvues de toute étanchéité ; il n'y avait pas de joints autour de la douche, les joints de la faïence étaient dégradés, la paillasse n'était pas carrelée jusqu'à la douche ; depuis longtemps il n'y avait plus ni sol, ni carrelage, ni couche d'étanchéité ni même une dalle à peu près lisse et on marchait directement sur les poutrelles ; l'état de la cuisine était lamentable, le lino reposant directement sur les poutrelles ; dans la salle d'eau, l'expert constate qu'il n'y a plus de possibilité d'utiliser la douche et que le locataire doit se servir des WC pour se laver, en sorte que l'eau se répand et pénètre le sol par ses interstices, car il n'y a aucune étanchéité, même d'origine ; l'expert en conclut, dans son rapport en l'état de 2004, que « l'état de l'installation de la faïence, des carrelages sur la paillasse, le manque de joints d'étanchéité sur la douche peuvent justifier déjà à eux seuls les fuites et l'état d'humidité dans lequel se trouve l'appartement de Mme X... » ; qu'au vu de ces éléments qui font apparaître que le sinistre subi par les dames X... et le syndicat des copropriétaires était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité au sol des pièces humides du logement litigieux et de la dégradation très avancée des installations sanitaires, le contrat d'assurance n'a pu valablement se former à défaut de tout aléa relatif aux infiltrations consécutives à ces défauts et manques.

1°) ALORS QUE pour refuser sa garantie, la société Zurich Insurance Limited avait invoqué la disparition de l'aléa en cours de contrat, en raison du défaut d'entretien de l'assurée qui, selon elle, avait rendu le sinistre inéluctable, non l'absence d'aléa essentiel à sa formation ; qu'en prêtant au refus de garantie de l'assureur une autre cause que celle formulée dans ses conclusions, la cour d'appel a modifié les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut relever d'office un moyen non invoqué par les parties sans inviter celles-ci à s'en expliquer ; qu'en se fondant sur le moyen non invoqué par l'assureur selon lequel le contrat ne s'est pas valablement formé, faute d'aléa sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a méconnu l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le défaut d'aléa qui empêche la formation du contrat doit exister au moment de l'accord des volontés ; que la cour d'appel s'est bornée à énoncer que le sinistre subi par Mmes X... était inéluctable en raison de l'absence de toute étanchéité du sol des pièces humides et de la dégradation très avancée des installations sanitaires ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans caractériser qu'à la date de souscription du contrat ces défauts existaient déjà et qu'à la date de souscription du contrat, l'assurée avait nécessairement conscience du caractère inéluctable de la réalisation du risque qu'elle demandait d'assurer, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1964 du code civil ;

4°) ALORS QU'ENFIN, en toute hypothèse, la disparition de l'aléa qui justifie le refus de mise en jeu du contrat d'assurance suppose un comportement volontaire et exclusif de l'assuré dans la réalisation du risque assuré ; que la cour d'appel a constaté que les locataires qui s'étaient constamment opposés à la réfection complète de leur salle de bain avaient une part de responsabilité de 30 % dans la production et l'aggravation des désordres ; qu'en toute hypothèse, l'arrêt est dépourvu de base légale au regard de l'article 1964 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mmes X... de leur demande tendant à se voir accorder à chacune une indemnité mensuelle de 1 500 € en réparation de leur préjudice de jouissance, jusqu'à l'exécution des travaux prescrits par l'expert dans l'appartement de Mme Y...

Z..., sous le contrôle de l'architecte de la copropriété.

AU MOTIF QUE l'effondrement du plancher de la salle de bains du logement des époux El Hadji A... a interrompu lesdits travaux et fait obstacle à leur poursuite dans l'immédiat

ALORS QU'aux termes des articles 1382 et 1383 du code civil, la victime d'un dommage est en droit d'en demander réparation à son auteur dès lors qu'elle établit un lien de causalité entre son préjudice et le fait reproché ; que le lien de causalité est caractérisé dès lors qu'il est établi que le fait reproché a été indispensable à la réalisation du dommage ; qu'à l'appui de leur demande, Mmes X... avaient fait valoir que les travaux ayant provoqué l'effondrement étaient ceux prescrits par l'expert, ordonnés sous astreinte par le tribunal, à Mme Y...

Z... pour faire cesser les infiltrations dont elle était responsable ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans procéder à aucune constatation sur le lien de causalité existant entre le préjudice de jouissance dont les exposantes demandaient réparation jusqu'à l'exécution des travaux et les faits reprochés à Mme Y...

Z... la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés.