

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° M 14-10. 830 et S 14-13. 296 ;

Constate la déchéance du pourvoi n° S 14-13. 296 en ce qu'il est dirigé contre la société d'économie mixte et d'aménagement de la Ville de Paris (la Semapa), la société Sogeab, la société Atrium, M. X..., M. et Mme Y... et le syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret à Paris (13e) (le syndicat) ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 octobre 2013), qu'à la suite de dégâts des eaux dont a été affecté son appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, Mme Z... a, après expertise, assigné le syndicat, son assureur, la société Aviva assurances, le syndic, la société Sogeab, M. et Mme Y..., la société civile immobilière Atrium et M. X..., propriétaires d'appartements situés aux premier et deuxième étages, la Régie immobilière de la Ville de Paris (la RIVP), propriétaire d'un immeuble voisin, son assureur de responsabilité, la société MMA IARD assurances mutuelles (les MMA), la Ville de Paris, la SEMAPA, M. A..., pris en sa qualité de liquidateur des opérations d'assurances de la Caisse générale d'assurances mutuelles (la CGA), assureur de la société Atrium, et M. B..., liquidateur judiciaire de la CGA ; que la Mutuelle d'assurance des instituteurs de France (la MAIF), assureur de Mme Z..., est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le second moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que, si la police garantissait la responsabilité civile encourue par le syndicat pour les dommages causés aux tiers, dont les copropriétaires, par les bâtiments, étaient cependant exclus les dommages matériels et immatériels résultant d'un dégât des eaux survenu dans les bâtiments assurés, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée et qui a pu en déduire que la société Aviva assurances ne devait pas sa garantie, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi principal n° S 14-13. 296 de la RIVP :

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

Attendu que pour condamner la RIVP, in solidum avec le syndicat et les MMA, à payer la somme de 43 639 euros à Mme Z... au titre de la perte de loyers, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que cette somme représentait le préjudice vraisemblable après prise en compte de l'imposition sur des revenus qui n'avaient pas été perçus et des causes marginales propres à l'appartement de Mme Z... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la réalisation des travaux de réparation incombant à la RIVP n'avait pas mis un terme au préjudice imputable à celle-ci, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

Met hors de cause M. A... et la SCP Philippe B..., ès qualités, la Ville de Paris et la société Aviva assurances ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la RIVP, in solidum avec le syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret à Paris (13e) et la société MMA IARD assurances mutuelles à payer la somme de 43 639 euros à Mme Z... au titre de la perte de loyers, l'arrêt rendu le 22 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juin deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits au pourvoi principal n° M 14-10. 830 par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société MMA IARD assurances mutuelles

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR dit que la MMA doit sa garantie à Madame Z... et au syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret 75013 Paris, dans la limite de 60 % du préjudice ;

AUX MOTIFS QUE les pièces produites aux débats démontrent que Monsieur X... avait vendu son appartement à la SCI ATRIUM de sorte que sa responsabilité ne peut être recherchée ; que d'autre part, qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les causes des désordres survenus dans l'appartement des époux Z... sont multiples, qu'elles trouvent, en effet, leur origine dans les appartements Y..., X..., ATRIUM, Z... et dans les immeubles du SDC 143 rue Chevaleret et de la RIVP, l'expert concluant, par ailleurs, s'agissant de la crèche de la Ville de Paris : " nous ne retenons pas réellement de cause provenant de la crèche " ; que l'expert relève à ce titre (p. 149) qu'en l'absence de constatations de déficiences sur les réseaux de la crèche l'importance de l'humidité dans ce mur... a résulté du problème " RIVP : terrasse/ massif " ; que l'expert qualifie de causes principales des désordres (p. 249) les défauts dans la propriété RIVP, le dégât des eaux découvert en 1994 dans la propriété du 143 et les fuites dans les réseaux enterrés de cette copropriété ; qu'il qualifie de causes secondaires (p. 249) les défauts sur l'enduit du mur mitoyen RIVP-143, l'insuffisance de ventilation des caves du 143 et des fuites au droit de la douche de l'appartement Z... ; qu'il précise que ces " causes principales et secondaires ayant leur origine à côté, sous et dans l'appartement Z..., ont contribué ensemble, par effet cumulatif, à engendrer une humidité très importante dans les caves sous l'appartement Z... " ; qu'il estime enfin que les insuffisances de ventilation de l'appartement Z... et l'absence de film anticapillaire sous le dallage de celui-ci ont constitué des causes accessoires ; qu'au vu de l'analyse technique, qui fonde ces constatations et que la cour reprend à son compte, il y a lieu de dire que la responsabilité de la VILLE de PARIS doit être écartée et que doivent être, en revanche, retenues celles du SDC, de la RIVP, et, dans une moindre mesure, celle des conjoints Y..., de la SCI ATRIUM et de Mme Z... ; que la cour fixera, prenant en compte la distinction entre causes principales, secondaires et accessoires, la chronologie et l'imputabilité des différents sinistres, la charge de chacun des coobligés comme suit : Sur l'indemnisation des préjudices :- Dommages matériels*Au titre des travaux pour la période de 1994-1995, qu'en réalisant à cette date, dans le but d'assainir son appartement, des travaux restés à sa charge à hauteur de 11. 002 euros, qui se sont révélés vains à raison des différentes causes de sinistre ci-dessus relatées, Madame Z... justifie de son préjudice à hauteur de cette somme ; qu'au vu de l'intervention causale dans la réalisation des dommages des biens, dont chacun de ses propriétaires est responsable, il y a lieu de condamner le SDC, in solidum avec la RIVP à payer cette somme à Madame Z... et de dire que le partage de responsabilité entre co-responsables se fera respectivement dans la proportion 40 %-60 % ; qu'il en va de même pour la MAIF, assureur de Madame Z..., à hauteur des indemnités versées à son assurée, soit la somme de 1. 552 euros ; *Au titre des travaux entrepris chez Madame Z... en cours d'expertise, qu'adoptant sur ce point les motifs du premier juge (p. 19), la cour rejette les demandes faites au titre du solde des travaux (71, 89 euros et 58, 91 euros) ; que, s'agissant du principal des demandes, faisant un raisonnement identique, à partir des calculs de répartition des coûts proposés par l'expert en fonction du lien de causalité existant à l'égard des parties concernées, la cour condamnera également le SDC

in solidum avec la RIVP à payer à Madame Z... 1. 800 euros et à la MAIF 3. 846, 28 euros, le même partage de responsabilité s'appliquant aux co-responsables ; - Dommages immatériels et frais accessoires : demandes de Madame Z... : dommages et intérêts pour le préjudice personnel subi à l'encontre des conjoints Y... et de la SCI ATRIUM : que Madame Z... justifie d'un préjudice personnel résultant de la durée suivant laquelle elle a eu à souffrir des infiltrations en provenance des parties privatives de ces voisins, le jugement déféré sera confirmé de ce chef ; dommages et intérêts réclamés aux autres responsables, que le SDC et la RIVP ont également contribué par leur attitude fautive à aggraver le préjudice personnel de Madame Z..., que la cour confirme donc sur ce point la condamnation et le partage de responsabilité ordonnés par le premier juge ; au titre de la perte des revenus locatifs, qu'approuvant le raisonnement et la motivation du premier juge, la cour confirme la décision déférée sur ce point ; que sur la garantie de la MMA au profit de la RIVP, du SDC et de Madame Z... : au profit de la RIVP, la MMA soutient que la garantie dommages d'ouvrage ne peut recevoir application, celle-ci ne pouvant bénéficier qu'aux propriétaires successifs de l'ouvrage assuré ; qu'il ajoute que les désordres que Mme Z... impute à la RIVP sont des désordres de construction, non garantis par la police multirisques, qui suppose un événement accidentel ; que toutefois la responsabilité de la RIVP peut être retenue sur le fondement de la responsabilité civile à l'égard de Madame Z..., la garantie des MMA, qui est à la fois assureur Dommages d'ouvrage et assureur Responsabilité civile, pouvant être mobilisée sur ce dernier fondement ; au profit du SDC, au vu du partage de responsabilité entre le SDC et la RIVP, il y a lieu de faire droit à cette demande à hauteur de la part contributive de la RIVP, assurée par les MMA, soit 60 % ; au profit de Madame Z..., en tant que victime Madame Z... justifie d'une action directe contre les MMA, assureur d'un des co-responsables, que la garantie des MMA lui sera donc accordée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les demandes de l'action de Béatrice Z... sont multiples ; qu'au vu de ses écritures les plus pertinents sont : a) la théorie des troubles anormaux du voisinage pour ce qui concerne les demandes dirigées contre les époux Y..., la SCI ATRIUM et la RIVP ; que dès lors que des infiltrations provenant du bien dont ces parties sont propriétaires ont endommagé le bien propriété de Béatrice Z..., la responsabilité de ces trois défendeurs est engagée de plein droit ; que le défaut d'entretien des parties communes du 143 rue du Chevaleret constitue certes une cause étrangère, mais qui ne les exonère que partiellement des conséquences des désordres ayant eu leur source dans leur fonds ; b) l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, pour ce qui concerne le syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret : dès lors que le défaut d'entretien des parties communes ou la négligence dans cet entretien a joué une part déterminante dans la genèse de l'humidité qui a rendu insalubre l'appartement de Béatrice Z..., la responsabilité du syndicat des copropriétaires est également engagée de plein droit ; que les infiltrations en provenance du fonds voisin et le défaut d'entretien des parties privatives constituent des causes étrangères mais qui ne l'exonèrent que partiellement des conséquences de ses manquements ; c) la faute quasi-délictuelle, pour ce qui concerne la Sogeab : que Béatrice Z... fait grief à la Sogeab, syndic de copropriété jusqu'à une date qui n'a pas été précisée, d'avoir été particulièrement incurie dans la gestion des sinistres et l'administration de l'immeuble sur ce point ; qu'il est certes exact, comme le fait valoir à juste titre l'intéressée, que le rapport d'expertise n'attribue pas de responsabilité au syndic pris personnellement dans la genèse technique des dommages ; que cependant, et alors même que les griefs que lui fait Béatrice Z... sont précis et circonstanciés et que les faits de la cause démontrent que les travaux utiles n'ont été engagés par le syndicat des copropriétaires que tardivement et avec réticence, la SOGEAB ne démontre pas avoir fait face avec diligence à la situation et avoir rapidement mis en oeuvre tous les moyens à sa disposition pour remplir ses obligations de bonne gestion, ni même avoir tenté de le faire ; qu'elle a ainsi participé à la durée anormale des troubles et apparaît de la sorte avoir engagé sa responsabilité pour négligences dans l'exécution de sa mission ; que pour autant, aucun des éléments exposés par l'expert ne permet de considérer que ces négligences ont pu être à l'origine des désordres ; que par voie de conséquence, les travaux à engager pour y mettre fin ne peuvent être, même partiellement mis à la charge du syndic, pris personnellement ; qu'en revanche, sa faute a eu un rôle non négligeable dans la durée de la procédure, et par là dans la durée des préjudices personnels subis par Béatrice Z... ; que la MAIF, assureur multirisques habitation de Béatrice Z... est intervenue volontairement comme subrogée dans les droits de sa sociétaire ; que ses demandes reposent donc sur les mêmes fondements ; que se fondant sur les avis de l'expert, certaines parties imputent une part de responsabilité à Béatrice Z... dans la genèse des désordres ; qu'il résulte en effet des constatations de l'expert (p. 114 et s.) que, à l'occasion du démontage d'une contre cloison, il a été constaté que le joint de culotte de l'évacuation des eaux de l'évier était défectueux, favorisant ainsi une inondation en provenance d'un collecteur obturé qui s'était mis en charge ; que l'expert attribue également à ce défaut la survenance occasionnelle de mauvaise odeurs chez Béatrice Z... ; que l'expert signale aussi : - des condensations dues, selon lui à une absence de ventilation ; que Béatrice Z... conteste d'ailleurs cette analyse et impute sur ce point une erreur à l'expert ; que toutefois celui-ci répond de manière argumentée, notamment p. 155 et 156, en relevant notamment que les recommandations de Monsieur C..., expert

mandaté par la MAIF, n'avaient pas été suivies d'effet ; - l'absence de film anti-remontées capillaires sous a chape de sol de l'appartement ; que l'expert conclut cependant que ces petits défauts n'ont contribué que d'une manière accessoire à la venue d'humidité, à l'exception des fuites de la douche, qui, jusqu'en 1995, ont contribué à alimenter l'humidité de la voûte des caves ; qu'une part de responsabilité de principe sera donc mise à la charge de Béatrice Z..., dont les installations ont contribué de manière marginale à son préjudice. Le fait de Béatrice Z... ; que la MMA voit entre autres sa garantie recherchée sur le fondement de la police de dommages à l'ouvrage souscrite pour garantir l'opération de construction de l'immeuble " RIVP " ; qu'outre le fait que Béatrice Z... n'a pas qualité pour rechercher cette garantie, cette dernière n'a pas d'application en l'espèce, les dommages dont il est demandé réparation n'affectant pas l'ouvrage garanti, mais un immeuble tiers ; que la MMA, prise en qualité d'assureur DO, doit donc être mise hors de cause ; que la MMA décline sa garantie à la RIVP au motif que les dommages sont la conséquence de désordres de construction ; que toutefois la responsabilité de la RIVP est engagée au titre des dommages causés aux tiers par l'ouvrage dont elle est propriétaire, en raison du trouble anormal de voisinage qui y a trouvé son origine, peu important par ailleurs que ces dommages trouvent leur cause dans un vice de construction de l'ouvrage, les règles particulières de ce régime de responsabilité n'étant pas opposables à Béatrice Z..., voisin lésé ; que la MMA sera en conséquence condamnée à garantir son assurée ; Sur la réparation des dommages matériels : 1/ que Béatrice Z... sollicite paiement de la somme de 11. 002 € représentant la différence entre la somme de 15. 760 € qu'elle a dû exposer pour réaliser en 1994 et 1995 des travaux qui se sont révélés vains et les sommes alors versées par les assureurs ; qu'il est constant que ces travaux, qui avaient pour but d'assainir l'appartement litigieux, ont été rendus nécessaires en raison des désordres dont la persistance a motivé la désignation de Monsieur F..., et que Béatrice Z... justifie de ce qu'elle n'en a été que partiellement indemnisée ; qu'il convient en conséquence de faire droit à ce chef de demande, toutes les interventions réalisées, même en vain, entrant dans l'assiette du dommage matériel de l'intéressée ; qu'en revanche, il n'y a pas lieu d'actualiser cette somme, puisque l'actualisation a pour objet de permettre la réalisation de travaux qui n'ont pas encore été faits, et non de compenser un préjudice financier ; que ce dernier sera pris en compte dans l'évaluation du préjudice immatériel ; que cette somme sera à la charge in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret et de la RIVP et, dans les rapports entre co-responsables, à concurrence de 40 % pour le syndicat des copropriétaires et de 60 % pour la RIVP ; que la MMA et AVIVA seront condamnées à garantir leurs assurées ; que Béatrice Z... ne démontre pas que la SOGEAB ait engagé sa responsabilité dans la réalisation de ce dommage et la demande dirigée contre l'ancien syndic sera rejetée ; 2/ que la MAIF demande paiement de la somme de 1. 552 € versée à son assurée à l'occasion des travaux ci-dessus ; qu'il sera fait droit à cette demande pour les mêmes motifs et dans les mêmes conditions ; 4/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 1. 839, 16 € T. T. C ; que l'explication de ce chef de demande est développée p. 28 de ses écritures, sous le titre " b- Les causes provenant du dessous ", et la justification de cette somme repose sur un calcul aussi embarrassé que le précédent ; que si l'on fait abstraction des trois premiers paragraphes qui brouillent le discours puisqu'ils ne sont pas directement reliés à la prétention exposée, le Tribunal y lit (p. 28) qu'il s'agit de 89, 28 % de la somme de 2. 060 €, et que cette dernière " constitue le préjudice résiduel après déduction des sommes reçues par Béatrice Z... de la MAIF (voir point sur le total des travaux et les déductions des sommes perçues) " ; qu'il en déduit que, vraisemblablement, Béatrice Z... entend par là rappeler qu'elle a eu à participer au travaux engagés par le Syndicat des copropriétaires pour mettre fin aux désordres qui affectaient son appartement et qu'elle sollicite le remboursement d'une somme restée indûment à sa charge ; que comme il est constant que Béatrice Z... à la fois est le tiers lésé et qu'elle a effectivement dû taire l'avance de sommes alors que sa responsabilité n'est pas engagée de manière à prêter à conséquence, le tribunal s'en tiendra aux explications ainsi rappelées et retiendra un somme arrondie à 1. 800 € qu'il n'y a pas lieu d'actualiser ; que la réparation de ces dommages sera à la charge du syndicat des copropriétaires pour 40 % et de la RIVP pour 60 % ; que la demande dirigée centre la SOGEAB sera rejetée, comme dépourvue du fondement ; que les assureurs seront condamnés in solidum avec leurs dessus. 5/ La MAIF demande la condamnation in solidum de (Monsieur et Madame Y..., de Monsieur X..., de la SCI ATRIUM, du syndicat des copropriétaires du 143, rue du CHEVALERET, de la SOGEAB, d'AVIVA ASSURANCES, et de la RIVP à lui payer la somme de 22. 846, 28 € au titre des travaux de reprise qu'elle a financés pour le compte de son assurée durant le cours de l'expertise ; que la réalité des sommes ainsi exposées a été justifiée et n'est pas sérieusement discutée ; que la répartition entre les coresponsables s'en fera sur les mêmes fondements et dans les mêmes proportions que pour la somme allouée ci-dessus en complément au même titre à Béatrice Z..., étant précisé qu'il ne ressort pas avec évidence des éléments du dossier que la responsabilité des époux Y... et de la SCI ATRIUM puisse être retenue au titre des travaux réalisés en cours d'expertise, la réparation éventuelle de quelques décimètres carrés de plafond ne pouvant raisonnablement être mise à part des travaux de réfection générale qui, de toute façons,

s'imposaient ; que ce poste sera donc partagé entre le syndicat des copropriétaires, in solidum avec son assureur, pour 40 %, et la RIVP, pour 60 % ; que la MAIF a omis de diriger sa réclamation contre la MMA ; que toutefois la RIVP a sollicité de son côté la garantie de son assureur, qui sera condamné in solidum avec elle ; Sur la réparation des dommages immatériels et des frais accessoires : 1/ que Béatrice Z... sollicite paiement de la somme de 2. 000 € de la part des époux Y... et de 2. 000 € de la part de la SCI ATRIUM, représentant les préjudices personnels subis par elle en raison de la durée pendant laquelle elle a eu à subir les infiltrations en provenance de leurs installations privatives ; que compte tenu du contexte d'ensemble du dossier et en particulier du fait que les premiers travaux réalisés par les époux Y... se sont eux-mêmes révélés source de désordres et ont dû être refaits, il paraît justifié de faire droit à ces deux chefs de demande, pour le tout à la charge des et à concurrence de 1. 000 € à la charge de la SCI ATRIUM ; 2/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 10. 000 € de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ; que la durée des désordres et de la procédure, imputables pour une part très notable à la mauvaise volonté conjugquée du syndicat des copropriétaires, de son syndic et de la RIVP représentent un comportement fautif propre, qui justifie qu'il soit fait droit à ce chef de demande ; que les trois responsables seront condamnés in solidum avec leurs assureurs au paiement de cette somme ; que la répartition entre eux se fera à concurrence de 35 % pour le syndicat des copropriétaires, 10 % pour la SOGEAB et 55 % pour le RIVP ; 3/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 44. 080, 57 € TTC, à titre de dommages et intérêts résultant de la perte des loyers ; que cette somme est sensiblement inférieure à celle proposée par l'expert p. 206 (49. 456 €) ainsi le préjudice et le tribunal considère qu'elle représente ainsi le préjudice vraisemblable après prise en compte de l'imposition sur des revenus qui n'ont pas été perçus ; qu'elle sera diminuée dans la proportion de 1 %, pour prendre également en compte les causes marginales propres à l'appartement de Z... lui-même ; que la somme allouée à Béatrice Z... sera ainsi de 49. 639 € et sera répartie comme ci-dessus (à concurrence de 35 % pour le syndicat des copropriétaires, 10 % pour la SOGEAB et 55 % pour le RIVP) ; 5/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 38. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'elle expose que les frais et honoraires réglés à son conseil s'élevaient à 30. 271 € au 23/ 08/ 2006, et qu'au titre de son contrat la MAIF a acquitté sur cette somme, dans les limites de son plafond, celle de 25. 711, 92 € ; qu'elle fait valoir qu'à l'issue de l'instance, la somme d'au moins 17. 118 € restera à sa charge à ce titre, et demande également l'indemnisation du temps personnel qu'elle a dû consacrer à la procédure ; que l'équité commande que la somme de 20. 000 € lui soit allouée ; 7/ que la MAIF demande la condamnation in solidum de Monsieur et Madame Y..., de Monsieur X..., de la SCI ATRIUM, du syndicat des SOGEAB, copropriétaires du 143, rue du Chevaleret, d'AVIVA ASSURANCES et de la RIVP à lui payer :- Honoraires de Madame E... : 5. 466, 41 €, - Honoraires de Monsieur C... : 6. 168 € - Honoraires de Maître G... : 25. 711, 92 €, - Frais d'expertise arrêté actuellement à : 38. 247 € dont elle a fait l'avance pour le compte de sa société, plus 3. 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; que les honoraires susvisés représentent des frais effectivement engagés pour les besoins de l'expertise, qui entrent sans conteste possible dans l'assiette des indemnisations à allouer ; que la MAIF est donc fondée en sa demande à concurrence de 37. 346, 33 € ; que la MMA voit entre autres sa garantie recherchée sur le fondement de la police de dommages à l'ouvrage souscrite pour garantir l'opération de construction de l'immeuble " RIVP " ; qu'outre le fait que Béatrice Z... n'a pas qualité pour rechercher cette garantie, cette dernière n'a pas d'application en l'espèce, les dommages dont il est demandé réparation n'affectant pas l'ouvrage garanti, mais un immeuble tiers ; que la MMA, prise en qualité d'assureur DO, doit donc être mise hors de cause ; que la MMA décline sa garantie à la RIVP au motif que les dommages sont la conséquence de désordres de construction ; que toutefois la responsabilité de la RIVP est engagée au titre des dommages causés aux tiers par l'ouvrage dont elle est propriétaire, en raison du trouble anormal de voisinage qui y a trouvé son origine, peu important par ailleurs que ces dommages trouvent leur cause dans un vice de construction de l'ouvrage, les règles particulières de ce régime de responsabilité n'étant pas opposables à Béatrice Z..., voisin lésé ; que la MMA sera en conséquence condamnée à garantir son assurée ;

1°) ALORS QUE l'action directe ouverte à la victime à l'encontre de l'assureur du responsable n'appartient qu'à celle-ci ou au tiers qui, après l'avoir désintéressée, se trouve subrogé dans ses droits ; que la subrogation suppose le paiement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a, pour les « dommages matériels », opéré un partage de responsabilité à raison de 40 % à la charge du syndicat des copropriétaires et de 60 % à la charge de la RIVP et que, s'agissant des « dommages immatériels et des frais accessoires », cette réparation a été prononcée à raison respectivement de 35 % et 55 % ; que le

syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret n'était pas lui-même victime des désordres litigieux, et qu'il n'était pas constaté qu'il aurait à régler à celle-ci, à savoir Madame Z..., une somme excédant la part de responsabilité que la cour d'appel a mise à sa charge, à savoir 40 % des préjudices matériels et 35 % des préjudices immatériels, de sorte que le syndicat des copropriétaires ne disposait d'aucun recours contre la MMA, assureur de la RIVP, que dès lors en disant que la MMA devait sa garantie au syndicat des copropriétaires dans la limite de 60 % du préjudice, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 124-3 du code des assurances ;

2°) ALORS en toute hypothèse QU'il résulte des motifs de l'arrêt comme de ceux du jugement que la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions à l'exception des chefs condamnant la société Aviva, que la cour d'appel a, pour les « dommages matériels », fixé les parts de responsabilité incombant au syndicat des copropriétaires et à la RIVP respectivement à 40 % et à 60 % et, s'agissant des « dommages immatériels et des frais accessoires », respectivement à 35 % et à 55 % ; que dès lors, en condamnant la MMA, assureur de la RIVP et tenue à ce seul titre à réparation, à garantir le syndicat des copropriétaires dans la limite de 60 % du préjudice du fait « qu'au vu du partage de responsabilité entre le SDC et la RIVP, il y a lieu de faire droit à la demande de garantie du syndicat des copropriétaires à hauteur de la part contributive de la RIVP, assurée par les MMA, soit 60 % » (arrêt, p. 13), la cour d'appel qui a ainsi, sans s'en expliquer, rendu une décision aboutissant à la condamnation de la MMA à garantir à hauteur de 60 % le syndicat des copropriétaires pour la part de responsabilité de 40 % (ou de 35 % selon la nature des dommages réparés) laissée à sa charge, a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'il résulte des motifs de l'arrêt comme de ceux du jugement que la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions à l'exception des chefs condamnant la société Aviva, que la cour d'appel a, pour les « dommages matériels », fixé les parts de responsabilité incombant au syndicat des copropriétaires et à la RIVP respectivement à 40 % et à 60 % et, s'agissant des « dommages immatériels et des frais accessoires », respectivement à 35 % et à 55 % ; que dès lors en condamnant la MMA, assureur de la RIVP et tenue à ce seul titre à réparation, à garantir Madame Z... dans la limite de 60 % du préjudice, la cour d'appel s'est contredite et a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR accordé au syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret 75013 Paris, la garantie de la RIVP dans la limite de 60 % des condamnations mises à sa charge ;

AUX MOTIFS QUE les pièces produites aux débats démontrent que Monsieur X... avait vendu son appartement à la SCI ATRIUM de sorte que sa responsabilité ne peut être recherchée ; que d'autre part, qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les causes des désordres survenus dans l'appartement des époux Z... sont multiples, qu'elles trouvent, en effet, leur origine dans les appartements Y..., X..., ATRIUM, Z... et dans les immeubles du SDC 143 rue Chevaleret et de la RIVP, l'expert concluant, par ailleurs, s'agissant de la crèche de la Ville de Paris : " nous ne retenons pas réellement de cause provenant de la crèche " ; que l'expert relève à ce titre (p. 149) qu'en l'absence de constatations de déficiences sur les réseaux de la crèche l'importance de l'humidité dans ce mur... a résulté du problème " RIVP : terrasse/ massif " ; que l'expert qualifie de causes principales des désordres (p. 249) les défauts dans la propriété RIVP, le dégât des eaux découvert en 1994 dans la propriété du 143 et les fuites dans les réseaux enterrés de cette copropriété ; qu'il qualifie de causes secondaires (p. 249) les défauts sur l'enduit du mur mitoyen RIVP-143, l'insuffisance de ventilation des caves du 143 et des fuites au droit de la douche de l'appartement Z... ; qu'il précise que ces " causes principales et secondaires ayant leur origine à côté, sous et dans l'appartement Z..., ont contribué ensemble, par effet cumulatif, à engendrer une humidité très importante dans les caves sous l'appartement Z... " ; qu'il estime enfin que les insuffisances de ventilation de l'appartement Z... et l'absence de film anticapillaire sous le dallage de celui-ci ont constitué des causes accessoires ; qu'au vu de l'analyse technique, qui fonde ces constatations et que la cour reprend à son compte, il y a lieu de dire que la responsabilité de la VILLE de PARIS doit être écartée et que doivent être, en revanche, retenues celles du SDC, de la RIVP, et, dans une moindre mesure, celle des conjoints Y..., de la SCI ATRIUM et de Madame Z... ; que la cour fixera, prenant en compte la distinction entre causes principales, secondaires et accessoires, la chronologie et l'imputabilité des différents sinistres, la charge de chacun des coobligés comme suit : Sur l'indemnisation des préjudices :- Dommages matériels *Au

titre des travaux pour la période de 1994-1995, qu'en réalisant à cette date, dans le but d'assainir son appartement, des travaux restés à sa charge à hauteur de 11. 002 euros, qui se sont révélés vains à raison des différentes causes de sinistre ci-dessus relatées, Madame Z... justifie de son préjudice à hauteur de cette somme ; qu'au vu de l'intervention causale dans la réalisation des dommages des biens, dont chacun de ses propriétaires est responsable, il y a lieu de condamner le SDC, in solidum avec la RIVP à payer cette somme à Madame Z... et de dire que le partage de responsabilité entre co-responsables se fera respectivement dans la proportion 40 %-60 % ; qu'il en va de même pour la MAIF, assureur de Madame Z..., à hauteur des indemnités versées à son assurée, soit la somme de 1. 552 euros ; *Au titre des travaux entrepris chez Madame Z... en cours d'expertise, qu'adoptant sur ce point les motifs du premier juge (p. 19), la cour rejette les demandes faites au titre du solde des travaux (71, 89 euros et 58, 91 euros) ; que, s'agissant du principal des demandes, faisant un raisonnement identique, à partir des calculs de répartition des coûts proposés par l'expert en fonction du lien de causalité existant à l'égard des parties concernées, la cour condamnera également le SDC in solidum avec la RIVP à payer à Madame Z... 1. 800 euros et à la MAIF 3. 846, 28 euros, le même partage de responsabilité s'appliquant aux co-responsables ; - Dommages immatériels et frais accessoires : demandes de Madame Z... : dommages et intérêts pour le préjudice personnel subi à l'encontre des conjoints Y... et de la SCI ATRIUM : que Madame Z... justifie d'un préjudice personnel résultant de la durée suivant laquelle elle a eu à souffrir des infiltrations en provenance des parties privatives de ces voisins, le jugement déféré sera confirmé de ce chef ; dommages et intérêts réclamés aux autres responsables, que le SDC et la RIVP ont également contribué par leur attitude fautive à aggraver le préjudice personnel de Madame Z..., que la cour confirme donc sur ce point la condamnation et le partage de responsabilité ordonnés par le premier juge ; au titre de la perte des revenus locatifs, qu'approuvant le raisonnement et la motivation du premier juge, la cour confirme la décision déférée sur ce point ; que sur la garantie de la MMA au profit de la RIVP, du SDC et de Madame Z... : au profit de la RIVP, la MMA soutient que la garantie dommages d'ouvrage ne peut recevoir application, celle-ci ne pouvant bénéficier qu'aux propriétaires successifs de l'ouvrage assuré ; qu'il ajoute que les désordres que Madame Z... impute à la RIVP sont des désordres de construction, non garantis par la police multirisques, qui suppose un événement accidentel ; que toutefois la responsabilité de la RIVP peut être retenue sur le fondement de la responsabilité civile à l'égard de Madame Z..., la garantie des MMA, qui est à la fois assureur Dommages d'ouvrage et assureur Responsabilité civile, pouvant être mobilisée sur ce dernier fondement ; au profit du SDC, au vu du partage de responsabilité entre le SDC et la RIVP, il y a lieu de faire droit à cette demande à hauteur de la part contributive de la RIVP, assurée par les MMA, soit 60 % ; au profit de Madame Z..., en tant que victime Madame Z... justifie d'une action directe contre les MMA, assureur d'un des co-responsables, que la garantie des MMA lui sera donc accordée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les demandes de l'action de Béatrice Z... sont multiples ; qu'au vu de ses écritures les plus pertinents sont : a- la théorie des troubles anormaux du voisinage pour ce qui concerne les demandes dirigées contre les époux Y..., la SCI ATRIUM et la RIVP ; que dès lors que des infiltrations provenant du bien dont ces parties sont propriétaires ont endommagé le bien propriété de Béatrice Z..., la responsabilité de ces trois défendeurs est engagée de plein droit ; que le défaut d'entretien des parties communes du 143 rue du Chevaleret constitue certes une cause étrangère, mais qui ne les exonère que partiellement des conséquences des désordres ayant eu leur source dans leur fonds ; b- l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, pour ce qui concerne le syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret : dès lors que le défaut d'entretien des parties communes ou la négligence dans cet entretien a joué une part déterminante dans la genèse de l'humidité qui a rendu insalubre l'appartement de Béatrice Z..., la responsabilité du syndicat des copropriétaires est également engagée de plein droit ; que les infiltrations en provenance du fonds voisin et le défaut d'entretien des parties privatives constituent des causes étrangères mais qui ne l'exonèrent que partiellement des conséquences de ses manquements ; c- la faute quasi-délictuelle, pour ce qui concerne la Sogeab : que Béatrice Z... fait grief à la Sogeab, syndic de copropriété jusqu'à une date qui n'a pas été précisée, d'avoir été particulièrement incurie dans la gestion des sinistres et l'administration de l'immeuble sur ce point ; qu'il est certes exact, comme le fait valoir à juste titre l'intéressée, que le rapport d'expertise n'attribue pas de responsabilité au syndic pris personnellement dans la genèse technique des dommages ; que cependant, et alors même que les griefs que lui fait Béatrice Z... sont précis et circonstanciés et que les faits de la cause démontrent que les travaux utiles n'ont été engagés par le syndicat des copropriétaires que tardivement et avec réticence, la SOGEAB ne démontre pas avoir fait face avec diligence à la situation et avoir rapidement mis en oeuvre tous les moyens à sa disposition pour remplir ses obligations de bonne gestion, ni même avoir tenté de le faire ; qu'elle a ainsi participé à la durée anormale des troubles et apparaît de la sorte avoir engagé sa responsabilité pour négligences dans l'exécution de sa mission ; que pour autant, aucun des éléments exposés par l'expert ne permet de considérer que ces négligences ont pu être à l'origine des désordres ; que par voie de

conséquence, les travaux à engager pour y mettre fin ne peuvent être, même partiellement mis à la charge du syndic, pris personnellement ; qu'en revanche, sa faute a eu un rôle non négligeable dans la durée de la procédure, et par là dans la durée des préjudices personnels subis par Béatrice Z... ; que la MAIF, assureur multirisques habitation de Béatrice Z... est intervenue volontairement comme subrogée dans les droits de sa sociétaire ; que ses demandes reposent donc sur les mêmes fondements ; que se fondant sur les avis de l'expert, certaines parties imputent une part de responsabilité à Béatrice Z... dans la genèse des désordres ; qu'il résulte en effet des constatations de l'expert (p. 114 et s.) que, à l'occasion du démontage d'une contre cloison, il a été constaté que le joint de culotte de l'évacuation des eaux de l'évier était défectueux, favorisant ainsi une inondation en provenance d'un collecteur obturé qui s'était mis en charge ; que l'expert attribue également à ce défaut la survenance occasionnelle de mauvaises odeurs chez Béatrice Z... ; que l'expert signale aussi :- des condensations dues, selon lui à une absence de ventilation ; que Béatrice Z... conteste d'ailleurs cette analyse et impute sur ce point une erreur à l'expert ; que toutefois celui-ci répond de manière argumentée, notamment p, 155 et 156, en relevant notamment que les recommandations de Monsieur C..., expert mandaté par la MAIF, n'avaient pas été suivies d'effet ; - l'absence de film anti-remontées capillaires sous une chape de sol de l'appartement ; que l'expert conclut cependant que ces petits défauts n'ont contribué que d'une manière accessoire à la venue d'humidité, à l'exception des fuites de la douche, qui, jusqu'en 1995, ont contribué à alimenter l'humidité de la voûte des caves ; qu'une part de responsabilité de principe sera donc mise à la charge de Béatrice Z..., dont les installations ont contribué de manière marginale à son préjudice. Le fait de Béatrice Z... ; que la MMA voit entre autres sa garantie recherchée sur le fondement de la police de dommages à l'ouvrage souscrite pour garantir l'opération de construction de l'immeuble " RIVP " ; qu'outre le fait que Béatrice Z... n'a pas qualité pour rechercher cette garantie, cette dernière n'a pas d'application en l'espèce, les dommages dont il est demandé réparation n'affectant pas l'ouvrage garanti, mais un immeuble tiers ; que la MMA, prise en qualité d'assureur DO, doit donc être mise hors de cause ; que la MMA décline sa garantie à la RIVP au motif que les dommages sont la conséquence de désordres de construction ; que toutefois la responsabilité de la RIVP est engagée au titre des dommages causés aux tiers par l'ouvrage dont elle est propriétaire, en raison du trouble anormal de voisinage qui y a trouvé son origine, peu important par ailleurs que ces dommages trouvent leur cause dans un vice de construction de l'ouvrage, les règles particulières de ce régime de responsabilité n'étant pas opposables à Béatrice Z..., voisin lésé ; que la MMA sera en conséquence condamnée à garantir son assurée ; Sur la réparation des dommages matériels : 1/ que Béatrice Z... sollicite paiement de la somme de 11. 002 € représentant la différence entre la somme de 15. 760 € qu'elle a dû exposer pour réaliser en 1994 et 1995 des travaux qui se sont révélés vains et les sommes alors versées par les assureurs ; qu'il est constant que ces travaux, qui avaient pour but d'assainir l'appartement litigieux, ont été rendus nécessaires en raison des désordres dont la persistance a motivé la désignation de Monsieur F..., et que Béatrice Z... justifie de ce qu'elle n'en a été que partiellement indemnisée ; qu'il convient en conséquence de faire droit à ce chef de demande, toutes les interventions réalisées, même en vain, entrant dans l'assiette du dommage matériel de l'intéressée ; qu'en revanche, il n'y a pas lieu d'actualiser cette somme, puisque l'actualisation a pour objet de permettre la réalisation de travaux qui n'ont pas encore été faits, et non de compenser un préjudice financier ; que ce dernier sera pris en compte dans l'évaluation du préjudice immatériel ; que cette somme sera à la charge in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret et de la RIVP et, dans les rapports entre co-responsables, à concurrence de 40 % pour le syndicat des copropriétaires et de 60 % pour la RIVP ; que la MMA et AVIVA seront condamnées à garantir leurs assurées ; que Béatrice Z... ne démontre pas que la SOGEAB ait engagé sa responsabilité dans la réalisation de ce dommage et la demande dirigée contre l'ancien syndic sera rejetée ; 2/ que la MAIF demande paiement de la somme de 1. 552 € versée à son assurée à l'occasion des travaux ci-dessus ; qu'il sera fait droit à cette demande pour les mêmes motifs et dans les mêmes conditions ; 4/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 1. 839, 16 € T. T. C ; que l'explication de ce chef de demande est développée p. 28 de ses écritures, sous le titre " b- Les causes provenant du dessous ", et la justification de cette somme repose sur un calcul aussi embarrassé que le précédent ; que si l'on fait abstraction des trois premiers paragraphes qui brouillent le discours puisqu'ils ne sont pas directement reliés à la prétention exposée, le tribunal y lit (p. 28) qu'il s'agit de 89, 28 % de la somme de 2. 060 €, et que cette dernière " constitue le préjudice résiduel après déduction des sommes reçues par Béatrice Z... de la MAIF (voir point sur le total des travaux et les déductions des sommes perçues) " ; qu'il en déduit que, vraisemblablement, Béatrice Z... entend par là rappeler qu'elle a eu à participer aux travaux engagés par le syndicat des copropriétaires pour mettre fin aux désordres qui affectaient son appartement et qu'elle sollicite le remboursement d'une somme restée indûment à sa charge ; que comme il est constant que Béatrice Z... à la fois est le tiers lésé et qu'elle a effectivement dû taire l'avance de sommes alors que sa responsabilité n'est pas engagée de manière à prêter à conséquence, le tribunal s'en tiendra aux

explications ainsi rappelées et retiendra un somme arrondie à 1. 800 € qu'il n'y a pas lieu d'actualiser ; que la réparation de ces dommages sera à la charge du syndicat des copropriétaires pour 40 % et de la RIVP pour 60 % ; que la demande dirigée contre la SOGEAB sera rejetée, comme dépourvue du fondement ; que les assureurs seront condamnés in solidum avec leurs dessus. 5/ La MAIF demande la condamnation in solidum de (Monsieur et Madame Y..., de Monsieur X..., de la SCI ATRIUM, du syndicat des copropriétaires du 143, rue du Chevaleret, de la SOGEAB, d'AVIVA ASSURANCES, et de la RIVP à lui payer la somme de 22. 846, 28 € au titre des travaux de reprise qu'elle a financés pour le compte de son assurée durant le cours de l'expertise ; que la réalité des sommes ainsi exposées a été justifiée et n'est pas sérieusement discutée ; que la répartition entre les coresponsables s'en fera sur les mêmes fondements et dans les mêmes proportions que pour la somme allouée ci-dessus en complément au même titre à Béatrice Z..., étant précisé qu'il ne ressort pas avec évidence des éléments du dossier que la responsabilité des époux Y... et de la SCI ATRIUM puisse être retenue au titre des travaux réalisés en cours d'expertise, la réparation éventuelle de quelques décimètres carrés de plafond ne pouvant raisonnablement être mise à part des travaux de réfection générale qui, de toute façons, s'imposaient ; que ce poste sera donc partagé entre le Syndicat des copropriétaires, in solidum avec son assureur, pour 40 %, et la RIVP, pour 60 % ; que la MAIF a omis de diriger sa réclamation contre la MMA ; que toutefois la RIVP a sollicité de son côté la garantie de son assureur, qui sera condamné in solidum avec elle ; Sur la réparation des dommages immatériels et des frais accessoires :

1/ que Béatrice Z... sollicite paiement de la somme de 2. 000 € de la part des époux Y... et de 2. 000 € de la part de la SCI ATRIUM, représentant les préjudices personnels subis par elle en raison de la durée pendant laquelle elle a eu à subir les infiltrations en provenance de leurs installations privatives ; que compte tenu du contexte d'ensemble du dossier et en particulier du fait que les premiers travaux réalisés par les époux Y... se sont eux-mêmes révélés source de désordres et ont dû être refaits, il paraît justifié de faire droit à ces deux chefs de demande, pour le tout à la charge des et à concurrence de 1. 000 € à la charge de la SCI ATRIUM ; 2/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 10. 000 € de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ; que la durée des désordres et de la procédure, imputables pour une part très notable à la mauvaise volonté conjugquée du Syndicat des copropriétaires, de son syndic et de la RIVP représentent un comportement fautif propre, qui justifie qu'il soit fait droit à ce chef de demande ; que les trois responsables seront condamnés in solidum avec leurs assureurs au paiement de cette somme ; que la répartition entre eux se fera à concurrence de 35 % pour le syndicat des copropriétaires, 10 % pour la SOGEAB et 55 % pour le RIVP ; 3/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 44. 080, 57 € TTC, à titre de dommages et intérêts résultant de la perte des loyers ; que cette somme est sensiblement inférieure à celle proposée par l'expert p. 206 (49. 456 €) ainsi le préjudice et le tribunal considère qu'elle représente ainsi le préjudice vraisemblable après prise en compte de l'imposition sur des revenus qui n'ont pas été perçus ; qu'elle sera diminuée dans la proportion de 1 %, pour prendre également en compte les causes marginales propres à l'appartement de Z... lui-même ; que la somme allouée à Béatrice Z... sera ainsi de 49. 639 € et sera répartie comme ci-dessus (à concurrence de 35 % pour le syndicat des copropriétaires, 10 % pour la SOGEAB et 55 % pour le RIVP) ; 5/ que Béatrice Z... demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA ASSURANCES, de la RIVP et de son assureur la Mutuelle du Mans à lui payer la somme de 38. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'elle expose que les frais et honoraires réglés à son conseil s'élevaient à 30. 271 € au 23/ 08/ 2006, et qu'au titre de son contrat la MAIF a acquitté sur cette somme, dans les limites de son plafond, celle de 25. 711, 92 € ; qu'elle fait valoir qu'à l'issue de l'instance, la somme d'au moins 17. 118 € restera à sa charge à ce titre, et demande également l'indemnisation du temps personnel qu'elle a dû consacrer à la procédure ; que l'équité commande que la somme de 20. 000 € lui soit allouée ; 7/ que la MAIF demande la condamnation in solidum de Monsieur et Madame Y..., de Monsieur X..., de la SCI ATRIUM, du syndicat des SOGEAB, copropriétaires du 143, rue du Chevaleret, d'AVIVA ASSURANCES et de la RIVP à lui payer :- Honoraires de Madame E... : 5. 466, 41 €, Honoraires de Monsieur C... : 6. 168 €, Honoraires de Maître G... : 25. 711, 92 €, Frais d'expertise arrêté actuellement à : 38. 247 € dont elle a fait l'avance pour le compte de sa société, plus 3. 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; que les honoraires susvisés représentent des frais effectivement engagés pour les besoins de l'expertise, qui entrent sans conteste possible dans l'assiette des indemnisations à allouer ; que la MAIF est donc fondée en sa demande à concurrence de 37. 346, 33 € ; que la MMA voit entre autres sa garantie recherchée sur le fondement de la police de dommages à l'ouvrage souscrite pour garantir l'opération de construction de l'immeuble " RIVP " ; qu'outre le fait que Béatrice Z... n'a pas qualité pour rechercher cette garantie, cette dernière n'a pas d'application en l'espèce, les

dommages dont il est demandé réparation n'affectant pas l'ouvrage garanti, mais un immeuble tiers ; que la MMA, prise en qualité d'assureur DO, doit donc être mise hors de cause ; que la MMA décline sa garantie à la RIVP au motif que les dommages sont la conséquence de désordres de construction ; que toutefois la responsabilité de la RIVP est engagée au titre des dommages causés aux tiers par l'ouvrage dont elle est propriétaire, en raison du trouble anormal de voisinage qui y a trouvé son origine, peu important par ailleurs que ces dommages trouvent leur cause dans un vice de construction de l'ouvrage, les règles particulières de ce régime de responsabilité n'étant pas opposables à Béatrice Z..., voisin lésé ; que la MMA sera en conséquence condamnée à garantir son assurée ;

1°) ALORS QU'il résulte des motifs de l'arrêt comme de ceux du jugement que la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions à l'exception des chefs condamnant la société Aviva, que la cour d'appel a, pour les « dommages matériels », fixé les parts de responsabilité incombant au syndicat des copropriétaires et à la RIVP respectivement à 40 % et à 60 % et, s'agissant des « dommages immatériels et des frais accessoires », respectivement à 35 % et à 55 % ; que dès lors en condamnant, sans s'en expliquer, la RIVP à garantir le syndicat des copropriétaires dans la limite de 60 % des condamnations mises à sa charge, ce qui revenait à mettre à la charge de la RIVP, en sus d'une part de responsabilité correspondant à 60 % du préjudice, une part de responsabilité supplémentaire correspondant à 60 % de la part de responsabilité (40 % des préjudices matériels et 35 % des préjudices immatériels) mise à la charge du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS de surcroît QUE, dans l'hypothèse où la cour d'appel aurait entendu s'en tenir strictement à la répartition des responsabilités entre le syndicat des copropriétaires et la RIVP, qu'elle a effectivement déclaré confirmer, en déclarant que la RIVP devait conserver à sa charge 60 % du montant total du préjudice et que le syndicat des copropriétaires en assumait 40 %, tout en retenant que, s'agissant des préjudices immatériels et des frais accessoires, la responsabilité de la RIVP se limitait à 55 % du préjudice, compte tenu de la part de responsabilité du syndicat des copropriétaires (35 %) et de la part de responsabilité de la Sogeab (10 %), la cour d'appel, qui s'est contredite, a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi n° S 14-13. 296 par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils pour la société RIVP

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la RIVP, in solidum avec le syndicat de copropriétaires et les MMA, à payer, à titre de dommages-intérêts, les sommes de 11. 002 € à Mme Z... et de 1. 552 € à la MAIF au titre des travaux de 1994-1995, et les sommes de 1. 800 € à Mme Z... et de 32. 846, 28 € à la MAIF au titre des travaux entrepris en cours d'expertise, et d'avoir dit que la charge finale de ces condamnations reposera, à concurrence de 60 %, sur la RIVP et son assureur ;

AUX MOTIFS adoptés QU'au terme de ses opérations, l'expert retient que les désordres multiples affectant l'appartement de Mme Z... trouvent une source certaine : 1/ dans l'appartement Y... (1er étage) : passages d'eau par les joints de la douche défectueux, ventilation insuffisante de la pièce : les désordres afférents à la douche ont commencé en décembre 1996, date de la création de cette installation en remplacement d'une baignoire sabot antérieure, cause d'un précédent désordre : les installations Y... ont été mises en conformité en cours d'expertise et l'assèchement des infiltrations a été achevé en 2003 ; qu'il s'agit d'une cause secondaire des désordres majeurs de l'appartement Z... dont les effets directs ont été limités (travaux de remise en état estimés à 1. 347 €), mais ont participé à l'insalubrité des lieux et ont généré un trouble de jouissance ; 2/ dans l'appartement X... (2ème étage) : fuite sur un branchement défectueux, réparée avant expertise et indemnisée en son temps ; qu'il s'agit d'une cause secondaire des dommages de l'appartement Z..., n'ayant été source que d'un trouble de jouissance ; 3/ dans l'appartement SCI ATRIUM (1er étage) : diverses infiltrations avant expertise, en provenance de la salle de bains et du bloc-évier : la mise en conformité de l'appartement a eu lieu en octobre 2000 et les conséquences matérielles chez Mme Z... ont été réparées pour un coût de 1. 103, 61 € ; qu'il s'agit d'une cause secondaire des dommages de l'appartement Z..., n'ayant été source que d'un trouble de jouissance ; 4/ dans l'immeuble RIVP et 5/ la crèche : des premiers désordres ont affecté l'immeuble SDC 143 et en particulier l'appartement Z... lors de la construction de l'immeuble RIVP, ayant pour cause une faute d'exécution localisée, et ont fait l'objet d'une

décision du 17 septembre 1991 ; que les investigations de M. F... ont mis en évidence un lien de causalité certain entre l'humidité envahissant l'appartement Z... et divers désordres de construction affectant d'une part l'immeuble RIVP et d'autre part, celui de la crèche ; qu'en substance :- à défaut de dispositifs de collecte, de drainage et d'étanchéité appropriés, les eaux de ruissellement étaient dirigées vers les parties enterrées du SDC 143 qu'elles imprégnaient, cet immeuble servait en quelque sorte d'exutoire à l'humidité provenant de la crèche et de l'immeuble RIVP, remontait par capillarité dans les murs et ressortait notamment dans l'appartement Z... ; - l'étanchéité du joint de dilatation ménagé entre l'immeuble RIVP et le mur voisin était défectueuse ; - l'enduit de mortier mis en place sur le mur pignon laissé apparent après les démolitions et la construction de l'immeuble RIVP était inadapté à la nature de cet ouvrage ancien et de surcroît mal réalisé ; que s'y sont ajoutées des infiltrations dans le mur mitoyen en provenance de la douche de la crèche, qui ne constituent qu'une cause marginale d'humidité ; que les interventions réalisées avant l'expertise F... se sont montrées insuffisantes pour mettre fin aux dommages et qu'il ressort du rapport de l'expert que la RIVP s'est montrée un interlocuteur difficile, au moins par inertie ou incurie, et probablement aussi par mauvaise volonté ; que les ouvrages défectueux de la RIVP ont constitué l'une des causes principales des désordres affectant l'appartement Z... ; 6/ dans les parties communes du SDC 143 rue du Chevaleret : plusieurs ouvrages, en particulier un collecteur d'eaux usées, se sont révélés défectueux et ont contribué de manière importante à l'humidité affectant l'appartement Z... ; que ces fuites des collecteurs, difficilement décelées, ont été l'autre cause principale des désordres ; qu'en substance, les caves situées sous l'appartement Z... ont été saturées d'humidité, de telle manière que les remontées d'humidité ont contribué à le rendre inhabitable à compter de novembre 2001 ; que les travaux d'assainissement n'ont été complétés qu'en avril 2005 ; que la copropriété ne s'est pas montrée très coopérative dans la recherche des causes du sinistre et que l'hostilité personnelle entretenue contre l'expert par un des techniciens ayant assisté la copropriété semble avoir contribué à la longueur des opérations d'expertise ; 7/ dans l'appartement Z... lui-même : divers défauts de l'appartement tenant aux installations sanitaires, à l'insuffisance de ventilation et à l'absence de film anti-remontées capillaires sous la chape de sol, ont également contribué de façon marginale à l'humidité ; que Mme Z... a contesté l'avis de l'expert sur l'absence de ventilation de son appartement et l'expert s'est longuement expliqué ; que du point de vue documenté de l'expert, la ventilation existante n'était qu'apparente et ne pouvait qu'être inapte à assainir l'appartement ; qu'il n'existe pas au dossier d'étude technique qui puisse établir le contraire ; que cette polémique apparaît au demeurant vaine, puisque l'insuffisance de ventilation ne constitue pas une cause déterminante de l'insalubrité qui a affecté les lieux de manière progressive, jusqu'à les rendre impropres à l'habitation à compter de novembre 2000 ; 8/ que l'expert a pu également exclure 7 autres causes, pour défaut de lien de causalité certain ou significatif, qui concernent notamment les égouts et l'immeuble du 147 ; que les désordres ont pris fin à l'issue de nombreux travaux, dont certains ont constitué une amélioration de l'appartement au regard de l'état antérieur, et après assèchement des ouvrages ; que l'expert a récapitulé les divers travaux de réparation, hors amélioration dans l'appartement Z..., et qu'à défaut d'éléments de nature à infirmer ces conclusions, le tribunal les retiendra en l'état, soit pour les travaux réalisés entre 1994 et 1999 sans venir à bout des désordres, un coût de 3. 436 € TTC, et le total des travaux réalisés en cours d'expertise, hors causes inhérentes à l'appartement Z... lui-même, qui s'élève à 127. 801 € TTC (jugement p. 5 à 7) ; que certaines parties imputent une part de responsabilité à Mme Z... dans la genèse des désordres ; qu'il résulte en effet des constatations de l'expert qu'à l'occasion du démontage d'une contre-cloison, il a été constaté que le joint de culotte de l'évacuation des eaux de l'évier était défectueux, favorisant ainsi une inondation en provenance d'un collecteur obturé qui s'était mis en charge ; que l'expert attribue également à ce défaut la survenance occasionnelle de mauvaise odeurs chez Mme Z... ; qu'il signale aussi des condensations dues, selon lui, à une absence de ventilation et l'absence de film anti-remontées capillaires sous la chape de sol de l'appartement ; que l'expert conclut cependant que ces petits défauts n'ont contribué que d'une manière accessoire à la venue d'humidité, à l'exception des fuites de la douche, qui, jusqu'en 1995, ont contribué à alimenter l'humidité de la voûte des caves ; qu'une part de responsabilité de principe sera donc mise à la charge de Mme Z..., dont les installations ont contribué de manière marginale à son préjudice (jugement p. 17/ 18) ; que la responsabilité de la RIVP est engagée au titre des dommages causés aux tiers par l'ouvrage dont elle est propriétaire, en raison du trouble anormal de voisinage qui a y trouvé son origine, peu important que ces dommages trouvent leur cause dans un vice de la construction de l'ouvrage, les règles particulières de ce régime de responsabilité n'étant pas opposables à Mme Z..., voisin lésé (p. 18) ; que sur la réparation des dommages matériels, Mme Z... sollicite paiement de la somme de 11. 002 €, représentant la différence entre la somme de 15. 760 € qu'elle a exposé pour réaliser, en 1994 et 1995, des travaux qui se sont révélés vains et l'indemnité alors versée par les assureurs ; qu'il convient de faire droit à ce chef de demande ; que cette somme sera à la charge in solidum du SDC du 143 rue du Chevaleret et de la RIVP, et, dans les rapports entre ces coresponsables, à concurrence de 40 % pour le SDC et de 60 % pour la RIVP ; que la MAIF demande paiement de la somme de 1. 552 €, versée à son assurée à l'occasion des travaux ci-dessus, qu'il sera fait droit à cette

demande pour les mêmes motifs et dans les mêmes conditions ; que Mme Z... demande la condamnation in solidum du SDC du 143 rue du Chevaleret, de la SA SOGEAB, de leur assureur AVIVA, de la RIVP et de son assureur la MMA à lui payer la somme de 1. 839, 16 € au titre des « causes provenant du dessous » ; que vraisemblablement, elle entend par là rappeler qu'elle a eu à participer aux travaux engagés par la copropriété pour mettre fin aux désordres qui affectaient son appartement et qu'elle sollicite le remboursement d'une somme restée indûment à sa charge ; qu'elle est le tiers lésé et qu'elle a effectivement dû faire l'avance de sommes alors que sa responsabilité n'est pas engagée de manière à prêter à conséquence, la réparation de ces dommages sera à la charge du SDC pour 40 % et de la RIVP pour 60 % ; que la MAIF demande la condamnation in solidum de M. et Mme Y..., de M. X..., de la SCI ATRIUM, du SDC, de la SOGEAB, d'AVIVA et de la RIVP à lui payer la somme de 32. 846, 28 € au titre des travaux de reprise qu'elle a financés pour le compte de son assurée durant l'expertise ; que la réalité des sommes exposées a été justifiée et n'est pas sérieusement discutée ; que la répartition entre les coresponsables s'en fera sur les mêmes fondements et dans les mêmes proportions que pour la somme allouée ci-dessus ; qu'il ne ressort pas avec évidence des éléments du dossier que la responsabilité des époux Y... et de la SCI ATRIUM puisse être retenue au titre des travaux réalisés en cours d'expertise, la réparation éventuelle de quelques décimètres carrés de plafond ne pouvant raisonnablement être mise à part des travaux de réfection générale qui, de toute façon, s'imposaient ; que ce poste sera donc partagé entre le SDC, in solidum avec son assureur, pour 40 %, et la RIVP, pour 60 % (p. 19/ 20) ;

Et AUX MOTIFS propres QU'il résulte du rapport d'expertise que les causes des désordres survenus dans l'appartement Z... sont multiples, qu'elles trouvent leur origine dans les appartements Y..., X..., ATRIUM, Z... et dans les immeubles du SDC 143 rue Chevaleret et de la RIVP, que l'expert conclut qu'il ne retient pas réellement de cause provenant de la crèche de la Ville de Paris ; qu'il relève à ce titre qu'en l'absence de constatations de déficiences sur les réseaux de la crèche, l'importance de l'humidité dans ce mur a résulté du problème RIVP : terrasse/ massif ; que l'expert qualifie de causes principales des désordres les défauts dans la propriété RIVP, le dégât des eaux découvert en 1994 dans la propriété du 143 et les fuites dans les réseaux enterrés de cette copropriété ; qu'il qualifie de causes secondaires les défauts sur l'enduit du mur mitoyen RIVP/ 143, l'insuffisance de ventilation des caves du 143 et des fuites au droit de la douche de l'appartement Z... ; qu'il précise que ces causes principales et secondaires ayant leur origine à côté, sous et dans l'appartement Z..., ont contribué à engendrer une humidité très importante dans l'appartement Z... et que les insuffisances de ventilation de cet appartement et l'absence de film anticapillaire sous le dallage ont constitué des causes accessoires ; qu'au vu de l'analyse technique qui fonde ces constatations et que la cour reprend à son compte, la responsabilité de la Ville de Paris doit être écartée et que doivent être, en revanche retenues celles du SDC, de la RIVP, et, dans une moindre mesure, celle des conjoints Y..., de la SCI ATRIUM et de Mme Z... ; qu'il y a lieu de fixer, prenant en compte la distinction entre causes principales, secondaires et accessoires, la chronologie et l'imputabilité des différents sinistres, la charge de chacun des coobligés comme suit : que s'agissant des travaux pour la période de 1994-1995, en réalisant à cette date, dans le but d'assainir son appartement, des travaux restés à sa charge à hauteur de 11. 002 € qui se sont révélés vains à raison des différentes causes de sinistre, Mme Z... justifie de son préjudice à hauteur de cette somme ; qu'au vu de l'intervention causale dans la réalisation des dommages des biens, dont chacun de ses propriétaires est responsable, il y a lieu de condamner le SDC, in solidum avec la RIVP, à payer cette somme à Mme Z... et de dire que le partage de responsabilité entre coresponsables se fera respectivement dans la proportion 40/ 60 % ; qu'il en va de même pour la MAIF, assureur de Mme Z..., à hauteur des indemnités versées à son assurée, soit la somme de 1. 552 € ; que s'agissant des travaux entrepris chez Mme Z... en cours d'expertise, il y a lieu d'adopter les motifs du premier juge, de rejeter les demandes faites au titre du solde des travaux et, faisant un raisonnement identique à partir des calculs de répartition des coûts proposés par l'expert en fonction du lien de causalité existant à l'égard des parties concernées, de condamner le SDC in solidum avec la RIVP à payer à Mme Z... 1. 800 € et à la MAIF 32. 846, 28 €, le même partage de responsabilité s'appliquant aux coresponsables (arrêt p. 8 et 9) ;

ALORS QUE si un dommage résulte d'un cumul de faits générateurs, tous les responsables de ces faits ont l'obligation de réparer le préjudice subi et que la totalité des éléments ayant un lien de causalité avec le dommage doit être prise en considération pour déterminer les personnes tenues in solidum envers la victime, sans distinguer, si ce n'est pour fixer ensuite la contribution de chacun des coauteurs à la dette, entre causes principales et causes secondaires ; que la cour d'appel a constaté que les désordres affectant l'appartement de Mme Z... trouvaient leur origine non seulement dans les parties communes de l'immeuble du 143 rue du Chevaleret et dans l'immeuble mitoyen de la RIVP, mais aussi dans les appartements voisins Y..., SCI ATRIUM et X... et dans l'appartement Z... lui-même, qu'elle a expressément relevé que devaient, par suite, être retenues les responsabilités aussi bien du syndicat de copropriétaires et de la RIVP que des

époux Y... et de la SCI ATRIUM, qu'elle a condamnés à réparer le préjudice moral de Mme Z..., et, enfin, que celle de cette dernière ; qu'en mettant cependant la réparation de la totalité des dommages matériels à la seule charge de la RIVP et du syndicat de copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 1384 alinéa 1er du même code et 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, au titre des dommages immatériels et des frais accessoires, condamné la RIVP, in solidum avec le syndicat de copropriétaires et la MMA, à payer, à titre de dommages-intérêts, les sommes de 10. 000 € et de 43. 639 € à Mme Z... et dit que la charge finale de ces condamnations reposera, à concurrence de 55 %, sur la RIVP et son assureur, de 35 % sur le syndicat de copropriétaires et son assureur, et de 10 % sur la SOGEAB et son assureur ;

AUX MOTIFS propres QUE le SDC et la RIVP ont contribué par leur attitude fautive à aggraver le préjudice personnel de Mme Z... ; qu'approuvant le raisonnement et la motivation du premier juge, la cour confirme la décision déférée au titre de la perte des revenus locatifs et de la dispense de Mme Z... de toute participation à la dépense et aux frais de procédure (arrêt p. 9) ;

Et AUX MOTIFS adoptés QUE Mme Z... demande la condamnation in solidum du SDC, de la SOGEAB, de leur assureur AVIVA, de la RIVP et de son assureur à lui payer la somme de 10. 000 € de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ; que la durée des désordres et de la procédure, imputables pour une part très notable à la mauvaise volonté conjugée du syndicat des copropriétaires, de son syndic et de la RIVP représentent un comportement fautif propre, qui justifie qu'il soit fait droit à ce chef de demande ; que les trois responsables seront condamnés, in solidum avec leurs assureurs, au paiement de cette somme et que la répartition entre eux se fera à concurrence de 35 % pour le syndicat de copropriétaires, 10 % pour le syndic et 55 % pour la RIVP ; que Mme Z... demande la condamnation in solidum du SDC, de la SOGEAB, de leur assureur AVIVA, de la RIVP et de son assureur la MMA à lui payer la somme de 44. 080, 57 € à titre de dommages-intérêts résultant de la perte des loyers ; que cette somme est sensiblement inférieure à celle proposée par l'expert (49. 456 €), qu'elle représente ainsi le préjudice vraisemblable, après prise en compte de l'absence d'imposition sur des revenus non perçus et qu'elle sera diminuée dans la proportion de 1 %, pour prendre en compte les causes marginales propres à l'appartement Z... lui-même ; que la somme allouée à Mme Z... sera ainsi de 43. 639 €, et répartie comme ci-dessus (jugement p. 21) ;

ALORS d'une part QUE les juges du fond, qui n'ont pas précisé les dates de début et de fin de la période indemnisable au titre de la perte de loyers, ont retenu tout à la fois, comme moment à compter duquel l'appartement de Mme Z... aurait été rendu impropre à l'habitation du fait de l'humidité, « novembre 2001 » (jugement p. 7 § 2) et « novembre 2000 » (jugement p. 7 § 5) ; qu'en condamnant la RIVP au titre de la perte de loyers sans que ses constatations permettent de vérifier que le montant alloué correspondait effectivement à la période durant laquelle l'appartement de Mme Z... avait été rendu inhabitable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et suivants du code civil ;

ALORS d'autre part QUE la RIVP soutenait que Mme Z... n'était pas fondée à solliciter sa condamnation au titre de la perte de loyers pour une période allant jusqu'au 5 octobre 2005, dès lors, notamment, que l'expert lui-même avait indiqué qu'il convenait, pour fixer la part du préjudice imputable à la RIVP, de limiter la période de responsabilité à la date d'effet des travaux réparatoires de la Régie, et faisait valoir que ces travaux s'étaient achevés en mai 2003, ce qu'admettait Mme Z..., qui exposait que les malfaçons affectant l'ouvrage de la RIVP avaient été réparées en cours d'expertise, les travaux de réfection ayant fait cesser le maintien de l'humidité au droit du mur mitoyen s'étant achevés en juillet 2003 ; qu'en omettant de préciser à quelle date finissait, selon elle, la période durant laquelle la perte de loyers était imputable à la RIVP comme de s'expliquer sur la portée de l'achèvement par celle-ci des travaux de réparation lui incombant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et suivants du code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir accordé au syndicat de copropriétaires la garantie de la RIVP dans la limite de 60 % des condamnations mises à sa charge ;

AUX MOTIFS propres QU'au vu du partage de responsabilité entre le SDC et la RIVP, il y a lieu de faire droit à la demande en garantie du SDC à hauteur de la part contributive de la RIVP, soit 60 % ;

ALORS QUE, en disant que la RIVP devait garantir le syndicat de copropriétaires, dans la limite de 60 %, « des condamnations mises à sa charge », semblant ainsi condamner la RIVP à payer, en sus de 60 % du préjudice de la victime mis à sa charge, 60 % de la part de ce préjudice mis à la charge du syndicat de copropriétaires, sans en donner la moindre justification, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et suivants du code civil ;

ALORS en outre QUE, même à supposer qu'en disant que la RIVP est tenue de garantir le syndicat de copropriétaires, dans la limite de 60 %, « des condamnations mises à sa charge », la cour d'appel ait voulu dire que la RIVP devait garantir, dans cette limite, le syndicat de copropriétaires, des condamnations prononcées contre les deux coobligés in solidum, cette décision n'était pas justifiée par le partage de responsabilité entre le syndicat de copropriétaires et la RIVP, dès lors que pour ce qui concerne les dommages immatériels, était mis à la charge de la RIVP 55 % et non 60 % des condamnations prononcées ; que la cour d'appel a donc, en tout état de cause, privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et suivants du code civil ;

ALORS en toute hypothèse QUE la cassation à intervenir sur la base du premier moyen de cassation, relatif à la détermination de la contribution de la RIVP, à hauteur de 60 %, à la réparation des dommages matériels subis par Mme Z..., impliquera l'annulation du chef de dispositif attaqué, en application de l'article 625 alinéa 2 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi incident n° M 14-10. 830 par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires du 143 rue de Chevaleret, Paris 13e

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires, in solidum avec la RIVP et les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES, à payer les sommes de 11. 002 € et 1. 800 € à Madame Z..., et de 1. 552 € et 32. 846, 28 € à la MAIF au titre des dommages matériels, et D'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires, in solidum avec la SOGEAB, la RIVP et les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES, à payer à Madame Z... les sommes de 10. 000 € au titre de son préjudice moral, et de 43. 639 € au titre des pertes de revenus locatifs ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10/ 05/ 1965, pour ce qui concerne le syndicat des copropriétaires du 143 rue du Chevaleret : dès lors que le défaut d'entretien des parties communes, ou la négligence dans cet entretien, a joué une part déterminante dans la genèse de l'humidité qui a rendu insalubre l'appartement Z..., la responsabilité du syndicat des copropriétaires est également engagée de plein droit ; les infiltrations en provenance du fonds voisin et le défaut d'entretien des parties privatives constituent certes des causes étrangères, mais celles-ci ne l'exonèrent que partiellement des conséquences de ses manquements » (jugement, p. 17) ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'« il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les causes des désordres survenus dans l'appartement des époux Z... sont multiples, qu'elles trouvent, en effet, leur origine dans les appartements Y..., X..., ATRIUM, Z... et dans les immeubles du syndicat des copropriétaires 143 rue du Chevaleret et de la RIVP, l'expert concluant, par ailleurs, s'agissant de la crèche de la Ville de PARIS : « nous ne retenons pas réellement de cause provenant de la crèche », que l'expert relève à ce titre (p. 149) qu'en l'absence de constatations de déficiences sur les réseaux de la crèche l'importance de l'humidité dans ce mur a résulté du problème RIVP : terrasse/ massif » ; que l'expert qualifie de causes principales des désordres (p. 249), les défauts dans la propriété RIVP, le dégât des eaux découvert en 1994 dans la propriété du 143 et les fuites dans les réseaux enterrés de cette copropriété ; qu'il qualifie de causes secondaires (p. 249), les défauts sur l'enduit du mur mitoyen RIVP-143, l'insuffisance de ventilation des caves du 143 et des fuites en droit de la douche de l'appartement Z... ; qu'il précise que ces « causes principales et secondaires ayant leur origine à côté, sous et dans l'appartement Z..., ont contribué ensemble, par effet cumulatif, à engendrer une humidité très importante dans les caves sous l'appartement Z... » ; qu'il estime enfin que les insuffisances de ventilation de l'appartement Z... et l'absence de film anticapillaire sous le dallage de celui-ci ont constitué des causes accessoires ; qu'au

vu de l'analyse technique, qui fonde ces constatations et que la cour reprend à son compte, il y a lieu de dire que la responsabilité de la Ville de PARIS doit être écartée et que doivent être, en revanche, retenues celles du SDC, de la RIVP et, dans une moindre mesure, celle des consorts Y..., de la SCI ATRIUM et de Madame Z... ; que la cour fixera, prenant en compte la distinction entre causes principales, secondaires et accessoires, la chronologie et l'imputabilité des différents sinistres, la charge de chacun des coobligés comme suit » (arrêt p. 8) ;

1/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; que, pour condamner le syndicat des copropriétaires à indemniser Madame Z... des préjudices subis, et à supporter la charge définitive d'une partie de cette indemnisation dans ses rapports avec les autres parties jugées responsables des dommages, la cour d'appel se borne à affirmer que la responsabilité du syndicat des copropriétaires est engagée à raison du « défaut d'entretien des parties communes, ou de la négligence de cet entretien » ; qu'en statuant ainsi, sans indiquer, fût-ce succinctement, quelles étaient les griefs reprochés au syndicat des copropriétaires, et notamment la matérialité du défaut d'entretien, et la localisation des ouvrages prétendument délaissés dans des parties communes clairement identifiées, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation à même d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; que le syndicat des copropriétaires faisait valoir, dans ses conclusions (pp. 7 et 8), que, selon l'expert judiciaire, le dégât des eaux survenu en 1994 avait notamment pour cause le branchement des installations sanitaires de l'appartement de Madame Z... au collecteur encastré dans l'épaisseur du plancher ; que le syndicat des copropriétaires faisait valoir qu'il s'agissait d'un branchement privatif aux installations sanitaires de Madame Z..., dont celle-ci devait seule assurer l'entretien, et non d'une partie commune relevant des compétences du syndicat des copropriétaires ; qu'en se bornant à affirmer que la responsabilité du syndicat des copropriétaires était engagée à raison du défaut d'entretien des parties communes, ou de la négligence de cet entretien, pour le condamner à indemniser Madame Z... des préjudices subis, et à supporter la charge définitive d'une partie de cette indemnisation dans ses rapports avec les autres parties jugées responsables des dommages, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si le branchement litigieux n'était pas privatif et si son entretien ne relevait donc pas exclusivement de Madame Z..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de garantie à l'encontre de la société AVIVA ;

AUX MOTIFS QUE « sur les appels en garantie, - garantie d'AVIVA au profit du syndicat des copropriétaires : si, au titre de la responsabilité civile, l'assureur garantit le syndicat des copropriétaires des dommages causés aux tiers (y compris les copropriétaires) par les bâtiments (art. 5. 2), l'article 5. 4 exclut toutefois, comme en l'espèce, « les dommages matériels et immatériels résultant d'un dégât d'eau survenu dans les bâtiments assurés » ; qu'en conséquence, la société AVIVA ne doit pas sa garantie, le jugement devant être infirmé de ce chef » (arrêt pp. 9 et 10) ;

ALORS QUE les exclusions de garantie, qui doivent être formelles et limitées, ne peuvent vider le contrat de l'essentiel de son objet ; que, sollicitant la confirmation du jugement sur ce point (cf. jugement, p. 18), le syndicat des copropriétaires faisait valoir que s'il pouvait être considéré comme licite d'exclure de la garantie la réparation des canalisations enterrées ou encastrées défectueuses, l'application de cette exclusion aux dommages causés aux tiers par les ouvrages appartenant à l'assuré ne pouvait être admise, dès lors qu'elle avait pour conséquence de vider de son sens et de son objet la police de responsabilité civile souscrite (conclusions, pp. 15, 16, 18 et 19) ; qu'en se bornant à faire application de l'article 5. 4 de la police, excluant de la garantie les dommages matériels et immatériels résultant d'un dégât des eaux survenu dans les bâtiments appartenant à l'assuré, sans rechercher si l'exclusion, figurant dans le contrat d'assurance, n'aboutissait pas in fine à vider de son sens la garantie formellement accordée par la police, qui garantissait le syndicat des copropriétaires des dommages causés aux tiers (y compris les copropriétaires) par les bâtiments, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 113-1 du code des assurances.