

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° J 13-28. 235, S 14-15. 665, Y 14-16. 936 et Z 14-10. 014 ;

Donne acte à M. et Mme X... du désistement de leur pourvoi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 octobre 2013), que la société Europierre expansion a procédé à des travaux de réhabilitation et de transformation d'un immeuble en appartements en vue de sa revente ; qu'elle a vendu un studio à M. et Mme Y... dans lequel un dégât des eaux est survenu, en mars 2005, sous forme d'infiltrations provenant de la salle de bains du local voisin, appartenant à la société Europierre Expansion et occupé par la société Billa ; qu'en juillet 2005, M. et Mme Y... ont signalé à la société Europierre Expansion, alors syndic bénévole, des désordres d'humidité qui ont été attribués, dès le mois d'octobre 2005, aux infiltrations provenant de la douche des locaux occupés par la société Billa, vendus sur ces entrefaites à Mme Z... et à des fuites de la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble, partie commune, passant dans le doublage du studio de M. et Mme Y... ; qu'en cours d'expertise judiciaire, M. et Mme X..., autres copropriétaires, ont été attirés à la procédure et ont formé une demande reconventionnelle en soutenant que Mme Z... s'était appropriée la cave en sous-sol n° 59 dont ils étaient propriétaires et avait annexé, en édifiant un mur, l'extrémité du couloir des caves, partie commune ; qu'après expertise, M. et Mme Y... ont assigné leur assureur, la société Axa France IARD (la société Axa), la société Europierre expansion, la société Billa et son assureur, la société AGF aux droits de laquelle se trouve la société Allianz, le syndicat des copropriétaires, la société MMA prise en sa qualité d'assureur de la société Europierre expansion et du syndicat, Mme Z..., ainsi que M. et Mme X... en réparation de leur préjudice ; que M. et Mme X... ont demandé la restitution de leur cave et le syndicat des copropriétaires la remise en état du couloir commun ;

Sur le premier moyen du pourvoi de la société Europierre expansion, pris en ses première, deuxième et quatrième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la société Europierre expansion avait procédé, avant la revente de l'immeuble, à une restructuration complète aboutissant à des travaux lourds de reconstruction qui lui donnaient la qualité de constructeur, que les dommages étaient dus à trois causes conjuguées constituées par la fuite dans la douche de l'appartement de Mme Z..., par la cassure, antérieure à la vente, de la canalisation d'évacuation de l'immeuble et par le retard apporté par le syndicat des copropriétaires à réparer cette canalisation partie commune, la cour d'appel, qui n'a pas retenu de faute à l'égard de M. et Mme Y..., a pu, par ces seuls motifs, en déduire que l'indemnisation de ces derniers devait être partagée entre les trois responsables dans une proportion dont elle a souverainement apprécié le montant ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi de la société Europierre expansion, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que les travaux ayant abouti à l'annexion d'une partie du couloir commun en sous-sol et à l'appropriation de fait par Mme Z... de la cave de M. et Mme X... étaient antérieurs à l'achat de son local par Mme Z... et étaient le fait non pas de celle-ci mais de la société Europierre expansion qui avait commis une faute en omettant dans l'acte de vente la mention des travaux effectués et le véritable état des lieux, la cour d'appel, qui n'a pas retenu que la cave n° 59 avait été vendue à Mme Z..., a pu en déduire, répondant ainsi aux conclusions prétendument délaissées, que la société Europierre expansion devait indemniser Mme Z... du préjudice subi et qu'elle ne pouvait se prévaloir de la clause de non-garantie stipulée dans l'acte ;

D'où il suit que le moyen, qui manque en fait pour partie, n'est pas fondé pour le surplus ;

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

Attendu qu'ayant retenu que le dommage était dû, à la fois, à un vice de construction imputable à la société Europierre et au retard apporté par le syndicat des copropriétaires à la réparation d'une canalisation fuyarde, partie commune, la cour d'appel, qui a tiré les conséquences légales de ces constatations, a pu en déduire que la demande de garantie présentée par le syndicat contre la société Europierre devait être rejetée ;

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

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

Attendu, d'une part, qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que Mme Z... n'était pas l'auteur des travaux ayant abouti à placer dans le lot qui lui a été vendu la cave de M. et Mme X... et l'extrémité du couloir partie commune et qu'elle n'avait pas commis de faute, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle n'avait pas à indemniser le syndicat des copropriétaires pour la remise en état des parties communes ; que, d'autre part, sous couvert de dénaturation, le moyen critique une omission de statuer sur la restitution au syndicat des copropriétaires des parties communes pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les troisième, cinquième et sixième branches du premier moyen, sur le troisième moyen du pourvoi de la société Europierre expansion, sur le pourvoi incident de la société MMA et sur les premier et quatrième moyens du pourvoi du syndicat des copropriétaires qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits aux pourvois n° J 13-28. 235 et S 14-15. 665 par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société Europierre Expansion (demanderesse au pourvoi principal).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué, D'AVOIR condamné la société Europierre Expansion à hauteur de 31. 894, 32 euros TCC du chef du préjudice matériel subi par les époux Y... et de 86. 754, 99 euros au titre du trouble de jouissance incluant les frais de relogement, avec intérêts au taux légal à compter du 26 janvier 2009, condamné in solidum la société Europierre Expansion à relever la société Axa France IARD de toutes les condamnations prononcées contre elle et dit que dans leurs rapports entre eux, les parts de responsabilités de chaque coresponsables et de leurs assureurs respectifs seront fixés à hauteur de 40 % à la charge de la société Europierre Expansion, de 40 % à la charge du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 255 rue du Faubourg Saint Martin 75010 et 20 % à la charge de Madame Gisèle Z...,

AUX MOTIFS QUE « ... ; vu l'article 1382 du code civil, le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, les articles 14 et 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime

de copropriété des immeubles bâtis, l'article 1792 du code civil et encore, les articles 1315 et 1353 du code civil et 9 du code de procédure civile ; qu'il ressort de la lettre et de l'économie de ces dispositions que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est par ailleurs limité par l'obligation qu'il a, de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage ; que les juges du fond apprécient ainsi souverainement, en fonction des circonstances de temps et de lieu, la limite de la normalité ; que ce principe s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de son occupation et ainsi également, à un locataire ; que cette responsabilité est indépendante de la responsabilité civile édictée par les articles 1382 suivants du Code civil et ne suppose donc pas la preuve d'une faute ; que seule une cause étrangère présentant le caractère d'une force majeure, imprévisible, irrésistible et extérieure, peut exonérer l'auteur du trouble de sa responsabilité ; qu'en outre, le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien de ces dernières, sans préjudice des actions récursoires ; que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ; qu'en outre, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination et ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en établissant la faute du maître de l'ouvrage ou l'existence d'un cas fortuit ou d'une cause étrangère ; qu'il incombe quoi qu'il en soit à chaque partie, de prouver conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions ; que par ailleurs, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'enfin, les présomptions qui ne sont point établies par la loi sont abandonnées aux lumières et la prudence de juge qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes dans les seuls cas permis par la loi ; qu'en premier lieu qu'il ressort des éléments du dossier et notamment, du rapport établi par l'expert amiable de la société ALLIANZ (Cabinet BONIFACE Experts) du 30 novembre 2005, que les causes du sinistre constaté début avril 2005 étaient supprimées ; qu'il est donc logique que l'expert judiciaire n'ait pu les constater et qu'il n'en ait fait aucune mention dans son rapport si ce n'est, par référence au rapport du 12 octobre 2005 établi par l'expert amiable de la société AXA, le Cabinet RANJARD ; qu'il est exact que ce dernier rapport se borne à constater la présence de : « 1/ infiltrations au travers de l'étanchéité de la douelle depuis la société BILLA, locataire au rez-de-chaussée, deuxième porte droite. 2/ fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré. les époux Y.../ Réparations en cours de remplacement le jour du rendez-vous ; que cependant, la société ALLIANZ relève à juste titre que la Cour ne dispose d'aucun élément d'appréciation lui permettant de juger avec certitude que le défaut d'étanchéité constaté dans cet appartement relève d'un manquement à une obligation locative ou d'un abus de jouissance des lieux loués et par suite d'une faute de son assurée, la société BILLA ; que dans ces conditions, le jugement entrepris doit de ce chef être réformé ; qu'en deuxième lieu, après confrontation des règles sus énoncées et des données tant factuelles que circonstanciées de la présente espèce rappelées au point 1 de cet arrêt, c'est également à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont estimé que les dégâts survenus à partir de mars 2005 ayant pour origine un défaut d'étanchéité des joints du carrelage et du bac à douche équipant le logement mitoyen acquis par Mme Gisèle Z... selon acte notarié du 22 mai 2006 et occupé par la société BILLA, locataire, et ceux ultérieurs, provenant de la cassure de la canalisation EV/ EU située dans le plancher de ce même appartement, partie commune de l'immeuble, ne pouvaient être isolés ; qu'il convient ainsi de retenir la responsabilité in solidum du syndicat des copropriétaires et de la société EUROPIERRE, alors propriétaire de l'appartement acquis ensuite par Mme Gisèle Z..., sur le fondement combiné de l'article 14 précité et de l'article 1792 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires apparaît en effet, au vu des éléments versés aux débats, avoir été informé de la vétusté des descentes d'eaux à tout le moins lors de l'instance en référé introduite à son encontre le 11 avril 2006 mais n'avoir procédé au remplacement de la canalisation fuyarde puis cassée que le 30 juin 2008 ; qu'il a ipso facto engagé sa responsabilité ; que de son côté, ayant procédé à des travaux de restructuration complète correspondant à des travaux lourds de rénovation et de reconstruction d'un immeuble acquis en vue de le revendre en appartements et en studios équipés de toilettes et de salles de bains sous le régime de la copropriété, la société EUROPIERRE a d'évidence acquis la qualité de constructeur au sens de ces dispositions légales et est ainsi présumée responsable des désordres subis par les époux Y... par suite de la défectuosité d'un élément d'équipement de l'immeuble (conduite d'évacuation EU/ EV) ayant rendu l'immeuble et partant, l'appartement des époux Y... impropre à sa destination dès lors que cet appartement a été déclaré inhabitable ;

que la société EUROPIERRE n'établit l'existence d'aucun cas fortuit ou d'une circonstance de force majeure susceptible de l'exonérer de sa responsabilité, peu important qu'aucune manoeuvre dolosive destinée à tromper les acquéreurs du studio endommagé ne puisse être caractérisée à son encontre ; qu'il ressort de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE doivent être in solidum, condamnés à indemniser les époux Y... de leur dommage (matériel et immatériel) ; qu'en effet pour prononcer une condamnation in solidum à la réparation de l'intégralité du dommage subi, le juge doit constater, outre l'existence d'une pluralité de faits générateurs, un dommage unique et une relation causale directe et nécessaire entre chaque fait générateur et ce dommage global ; qu'en l'espèce, la réalité et la certitude de la contribution de chacun de ces intervenants à la survenance de ce dommage global sont clairement établies par les constatations de l'expert judiciaire et les éléments versés aux débats ; que par ailleurs si les époux Y... ne forment aucune demande envers Mme Gisèle Z..., propriétaire de l'appartement mitoyen du leur et loué à la société BILLA, la société AXA s'estime pour sa part fondée à exercer contre celle-ci une action directe sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime de la copropriété des immeubles bâtis dont le bien fondé est examiné infra, au point 2. 3. du présent arrêt ; qu'enfin, eu égard aux constatations expertales et à ce qui précède, les parts de responsabilité seront, dans leurs rapports entre eux, fixées à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme Gisèle Z... ; ... ; que les époux Y... critiquent les premiers juges pour avoir limité l'indemnisation de leur trouble de jouissance à 62 915, 68 € alors que selon leurs dires, ce préjudice doit après réactualisation, être évalué après inclusion des frais de relogement à la somme de 70 702 € au 30 novembre 2010 et à celle de 86 754, 99 € au 30 décembre 2011 ; que cette réactualisation ne faisant l'objet d'aucune discussion de la part des parties qui en sont redevables (le syndicat des copropriétaires et les sociétés EUROPIERRE et MMA), il y sera fait droit dans les termes du dispositif de cet arrêt par réformation de la décision entreprise, au vu des justifications régulièrement produites aux débats par les époux Y...- voir pièces 30 à 32 ; qu'en ce qui concerne la société AXA, il ressort des conditions générales de la police souscrite par les époux Y... auprès de cet assureur que le remboursement des frais de relogement rendus indispensables à la suite d'un sinistre se trouve garanti et donc, « le supplément de loyer que l'assuré est amené à supporter pour se réinstaller temporairement dans des conditions d'habitation identiques-voir p. 7 des conditions générales, avec une limitation de garantie fixée à 10 % de l'indemnité accordée pour le préjudice matériel ; que partant, les époux Y... réclamant une indemnisation de préjudice matériel à hauteur de 31 894, 32 € et ce montant n'étant pas discuté, la société AXA n'apparaît tenue au titre de l'indemnisation du préjudice immatériel de ses assurés que dans la limite de 3 189, 43 € » ;

1°/ ALORS, d'une part, QU'aux termes de l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que, dans ses écritures d'appel (concl., p. 22), la société Europierre Expansion a fait valoir que l'expert a entendu uniquement retenir sa responsabilité, non pas du fait de la non-conformité de ses travaux de réhabilitation, mais uniquement en raison du coffrage de la canalisation litigieuse, relevant des seuls travaux d'embellissement ; qu'elle soutenait que la seule pose d'un coffrage ne constitue nullement un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil et que seuls les travaux de construction ou de rénovation lourde relèvent de ces dispositions, ce qui n'est nullement le cas en l'espèce ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions de nature à écarter la responsabilité décennale de la société Europierre Expansion, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

2°/ ALORS, d'autre part, QU'aux termes de l'article 1782-1, 2° du code civil est réputé constructeur de l'ouvrage toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; que, dans ses écritures d'appel (concl., p. 23-24), la société Europierre Expansion a exposé que dès avant la mise en copropriété de l'immeuble du 255 rue du Faubourg Saint-Martin, elle était propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, avait décidé de diviser l'immeuble et de procéder à la vente de certains de ses lots, notamment au profit des époux Y..., que, dans le cadre des ventes ainsi consenties, elle s'était engagée à faire exécuter un certain nombre de travaux selon liste contractuellement établie entre les parties et que, pour ce faire, elle avait fait appel à une entreprise générale, la société Polybat, désormais en liquidation judiciaire ; qu'elle soutenait qu'elle n'a néanmoins jamais eu la qualité de constructeur, compte tenu de la nature des travaux et qu'elle avait donc la seule qualité de venderesse de certains lots de l'immeuble litigieux ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions de nature à établir que la société Europierre Expansion ne pouvait répondre des dommages subis par les époux Y... sur le terrain de sa responsabilité décennale, la

cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

3°/ ALORS, de troisième part, QUE dans ses écritures d'appel (concl., p. 26), la société Europierre Expansion a exposé que l'expert a constaté que l'origine et la cause des désordres subis par les époux Y... provenaient exclusivement d'une descente EU/ EV de l'immeuble litigieux, cassée dans l'épaisseur du plancher entre rez-de-chaussée et sous-sol, dans l'appartement de Madame Z... ; qu'elle faisait valoir que l'origine et la cause des désordres proviennent exclusivement d'une partie commune sans aucune responsabilité de sa part ; qu'elle invoquait de ce chef les dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 (concl., p. 32) ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions de nature à écarter toute responsabilité de la société Europierre Expansion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ ALORS, de cinquième part, QUE dans ses écritures d'appel (concl., p. 27 s.), la société Europierre Expansion a exposé que les époux Y... font état au jour de leur installation, début mars 2005, d'une tache d'humidité sur le mur, que le 12 avril 2005, soit près d'un mois plus tard, un constat amiable a été rédigé entre Monsieur Y... et la société Billa, son voisin direct au rez-de-chaussée, que le même jour, les consorts Y... ont déclaré leur sinistre auprès de leur assureur, que le 7 septembre 2005, le cabinet Ranjard a été missionné en qualité d'expert amiable, que le 12 octobre 2005, il a rendu son rapport dans lequel il est expressément indiqué au titre de la cause du sinistre : « Fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré » et précisé « Réparations en cours de remplacement le jour du rendez-vous », qu'à cette date, les dommages étaient chiffrés par l'expert à la somme de 2312, 38 euros TTC, que, alors que la cause du sinistre était d'ores et déjà établie, plus de quatre mois après, les consorts Y... ont mandaté le cabinet Cotrex pour une nouvelle visite de leur appartement, que selon le rapport de visite du 7 février 2006, le cabinet Cotrex confirmait les conclusions de l'expert amiable en indiquant : « Je relève aussi beaucoup d'humidité due par ce premier constat, mars aussi, un mauvais état des colonnes descendantes d'eaux usées et eaux vannes. En inspectant davantage le site, je note que ces descentes passent notamment derrière le débarras maculé de moisissures », que époux Y... n'ont saisi la juridiction en référé que le 11 avril 2006, soit cinq mois après le rapport amiable du cabinet Ranjard, laissant ainsi perdurer les infiltrations dans leur appartement, plus d'un an après le sinistre initial, qu'aucune diligence n'a été effectuée par les époux Y... à ce titre, qu'aucune demande n'a été adressée à la copropriété pour qu'une assemblée générale soit convoquée et vote les travaux de réparation à engager, que, selon ordonnance du 11 mai 2006, l'expert judiciaire a été désigné, que de multiples réunions d'expertise se sont tenues sur les lieux pendant plus de deux années, que la première réunion d'expertise s'est déroulée le 28 septembre 2006, que près de deux ans plus tard, lors de la réunion du 12 juin 2008, pour la première fois, des sondages ont été effectués sur la descente EU/ EV se trouvant dans les locaux précédemment exploités par la société Billa et désormais propriété de Monsieur et Madame Z..., que lors de cette réunion, l'expert a constaté que l'origine et la cause des désordres étaient : « Descente EU/ EV de l'immeuble cassée dans l'épaisseur du plancher entre rez-de-chaussée et sous-sol, dans l'appartement de Madame Z..., à rez-de-chaussée droite fond de cour », soit exactement la même origine que celle d'ores et déjà établie près de trois années avant par l'expert amiable, qu'entre le rapport amiable et le rapport judiciaire, le sinistre n'a pu que s'aggraver, qu'à la suite de la 7ème réunion d'expertise du 12 juin 2008, la copropriété a remplacé la descente EU/ EV le 30 juin 2008 pour un montant de 2. 276, 66 euros TTC et que lors de la 8ème et dernière réunion d'expertise, le 16 septembre 2008, l'expert a constaté que les contrôles d'humidité réalisés sur les parties sinistrées affichaient des taux négatifs démontrant ainsi parfaitement de ce fait l'origine et la cause des désordres ; qu'elle soutenait qu'il ressort de cette chronologie que dès le mois d'octobre 2005, les époux Y... avaient parfaitement connaissance de l'origine et de la cause du sinistre, qu'ils disposaient d'un rapport amiable qu'ils n'ont jamais communiqué à cette époque tant à la copropriété qu'à la société Europierre Expansion, ès-qualités de syndic, aux fins de voir remédier à la situation, qu'il leur suffisait de solliciter de la part de la copropriété le vote des travaux de réparation et/ ou de remplacement de la descente se trouvant dans les locaux de la société Billa, qu'ils n'ont fait aucune diligence, préférant solliciter purement et simplement une indemnisation et qu'ils ont donc contribué à l'aggravation, si ce n'est la constitution de leur propre préjudice, ainsi que des différents désordres et ne sauraient se prévaloir de leur propre turpitude ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions de nature à écarter la responsabilité de la société Europierre Expansion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ ALORS, de sixième part, QUE, dans ses écritures d'appel (concl., p. 30 s.), la société Europierre Expansion a exposé qu'il ressort du rapport de l'expert que la cause des désordres a été déterminée comme suit : « Descente EU/ EV de

l'immeuble cassée », mais que l'expert n'a pas cherché à déterminer comment cette descente avait été cassée, dans quelles conditions et par qui ; qu'elle faisait valoir que dans leur exploit introductif d'instance, les époux Y... ne justifient nullement que cette descente était cassée dès avant la vente intervenue à leur profit ; qu'elle rapportait qu'ils ont pris possession des lieux au mois de mars 2005, que le rapport de leur expert amiable date du 12 octobre 2005, soit huit mois plus tard, qu'il fait état de la même descente EU/ EV en mauvais état sans indiquer qu'elle était cassée, que cela signifie donc qu'à cette date, la descente avait bien fait l'objet d'un examen et qu'elle n'était pas cassée, de sorte qu'elle n'a donc pu être cassée qu'après l'examen amiable, soit après le mois d'octobre 2005, et par suite nécessairement après la vente des lieux ; qu'elle exposait encore que parallèlement, Monsieur et Madame Z... ont acquis le local précédemment exploité par la société Billa et dans lequel se trouvait la descente litigieuse, que dès après leur prise de possession, Monsieur et Madame Z... ont fait effectuer des travaux importants dans leur appartement et que la descente EU/ EV a pu être cassée à cette occasion ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions de nature à écarter la responsabilité de la société Europierre Expansion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°/ ALORS, de septième part, QUE, dans ses écritures d'appel (concl., p. 33), la société Europierre Expansion a exposé que l'expert s'est borné à affirmer sur le partage de responsabilités : « 30 % à la charge de Europierre Expansion-Canalisations de l'immeuble non apparentes et cachées derrière des coffrages ou par des embellissements » ; qu'elle soutenait que tel n'est nullement le c'est-à-dire, l'expert ayant omis de rappeler que, dès le mois d'octobre 2005, dans le cadre de son rapport amiable, le cabinet Ranjard avait d'ores et déjà déterminé l'origine du sinistre, peu important les coffrages et/ ou embellissements effectués par la société Europierre Expansion, ès-qualités de venderesse, que de par là-même, la canalisation était parfaitement accessible puisque le cabinet Ranjard a pu l'examiner sans aucune difficulté ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces chefs de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué, D'AVOIR condamné la société Europierre Expansion à payer à Madame Z... la somme de 25. 000 euros à titre de dommages-intérêts, ainsi qu'à la garantir de la condamnation prononcée à son encontre au profit de Monsieur et Madame X..., AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Gisèle Z... demande à la Cour de condamner la société EUROPIERRE et son assureur la société MMA venant aux droits de la société AZUR à lui verser 25 000 € correspondant au prix reçu pour la vente du sous-sol ; que la société EUROPIERRE objecte pour sa part que c'est à tort que les premiers juges ont déclaré que la société MMA ne pouvait être condamnée de ce chef puisqu'elle ne la garantirait pas du chef de sa responsabilité civile de vendeur ; que l'analyse des conditions générales et particulières du contrat d'assurance applicable, versées aux débats par la société MMA, ne permettent pas de considérer que cette dernière garantit la responsabilité civile de la société EUROPIERRE en tant que constructeur ; que c'est ainsi par des motifs pertinents que la Cour adopte, que le tribunal a fait droit à cette réclamation contre la seule société EUROPIERRE » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« il a été relevé ci-dessus que la société EUROPIERRE EXPANSION avait vendu par acte du 22 mai 2006 quatre caves à Mme Z..., et qu'un huissier avait constaté dès le lendemain de la vente que les locaux du sous-sol comportaient, outre l'escalier de communication avec le rez-dechaussée, une pièce principale et une salle de bains ; qu'il ressort des documents produits que la cave lot n° 59 appartenant à M et Mme X... est située entre les caves vendues à Mme Z..., cet ensemble en bout de couloir ayant été séparé des autres caves par un mur qui réalisait de fait l'annexion de cette partie commune, avec celle de la cave des époux X... ; qu'il se déduit de ces éléments que la description des biens à l'acte de vente, qui ne mentionne pas les travaux effectués au sous-sol, ne correspond pas à leur état à cette date, et que de plus, la société EUROPIERRE EXPANSION a fait inclure un rappel à l'acquéreur de l'obligation d'obtenir l'autorisation d'une assemblée générale pour le percement d'une trémie d'escalier, alors que cette autorisation est nécessairement préalable aux travaux et qu'elle lui incombait, les lieux ayant été vendus avec l'escalier déjà réalisé ; qu'au vu des travaux réalisés par la société EUROPIERRE EXPANSION, des dissimulations de celle-ci, des protestations de Mme Z... qui affirme sans être contredite n'avoir effectué aucune modification et aucun travaux dans les lieux, il apparaît établi que les annexions reprochées à Mme Z... étaient déjà effectives lors de son acquisition ; qu'il s'en déduit que si Mme Z... occupe actuellement la cave appartenant à Mme X... et l'extrémité du couloir des caves, partie commune, c'est qu'ils se trouvaient apparemment inclus dans les locaux du sous-sol qu'elle a acquis aménagés par la société

EUROPIERRE EXPANSION, bien que la propriété ne lui en ait pas été transférée ; que la société EUROPIERRE EXPANSION a donc commis une faute en vendant des locaux incluant certains dont elle n'était pas propriétaire : aussi si Mme Z... doit être condamnée à les restituer la société EUROPIERRE EXPANSION doit être condamnée à l'indemniser du préjudice qu'elle subit de ce fait ; qu'elle demande la condamnation de la société EUROPIERRE EXPANSION et de son assureur la compagnie AZUR à lui payer la somme de 25. 000 € " correspondant au prix reçu pour la vente du sous-sol " ; que ce montant apparaît justifié en considération de la diminution de valeur entre les locaux dont Mme Z... conservera la jouissance par rapport à ceux qu'elle croyait avoir acquis : il doit donc être fait droit à la demande de paiement de cette somme, à titre de dommages et intérêts » ;

ALORS QUE, dans ses écritures d'appel (concl., p. 34 s.), la société Europierre Expansion a fait valoir que, selon acte authentique en date du 22 mai 2006, il a été vendu à Madame Z... les lots suivants : par la société Europierre Expansion : les lots 58, 60, 61, 62 et 63, par la SCI 186 Rue Saint Denis : les lots 70, 83 et 84, que la vente comportait également une modification de l'état descriptif de division pour les lots 70, 83 et 84, qu'aux termes de cet acte, les lots vendus par la société Europierre Expansion ont été désignés comme suit : « LOT 58 : Ce lot comprend au sous-sol, accès par l'escalier C, une cave numérotée porte 7, LOT 60 : Ce lot comprend au sous-sol, accès par l'escalier C, une cave numérotée porte 9, LOT 61 : Ce lot comprend au sous-sol, accès par l'escalier C, une cave numérotée porte 10, LOT 62 : Ce lot comprend au sous-sol, accès par l'escalier C, une cave numérotée porte 11, LOT 63 : Ce lot comprend au sous-sol, accès par l'escalier C, une cave numérotée porte 12 » et qu'il a également été stipulé dans l'acte de vente : « L'acquéreur prendra les Biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison : soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, ; Le Vendeur déclare : que lesdits biens n'ont pas fait l'objet de sa part de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ; L'acquéreur déclare être parfaitement informé que pour la réalisation d'une trémie entre les lots du sous-sol et le lot 83, il aura besoin de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et devra souscrire les assurances nécessaires ; Qu'il n'a pas modifié la destination des Biens en contravention tant du règlement de copropriété que des dispositions légales ; Que la consistance des biens vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative des parties communes que par une modification de leur destination et des travaux autorisés ; qu'elle soutenait que l'acte de vente au profit de Madame Z... est parfaitement clair tant sur la désignation des lots vendus que sur les obligations respectives des parties, qu'il n'est ainsi à aucun moment fait état dans les lots vendus par la société Europierre Expansion du lot n° 59 appartenant aux consorts X... et désigné comme étant une cave portant le n° 8, que de la même façon, la société Europierre Expansion a clairement déclaré n'avoir procédé à aucune modification de lots ni aucune annexion de quelconques parties communes et/ ou privatives, que, dans le cadre de la vente, il a été attiré l'attention de Madame Z... sur la nécessité d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour la réunion du lot 83 au rez-de-chaussée et les lots du sous-sol, qu'enfin, Madame Z... a expressément renoncé à rechercher la garantie de la société Europierre Expansion dans le cadre de cet acte de vente ; qu'elle en concluait que, compte tenu de l'acte authentique de vente, faisant foi, il est patent que la société Europierre Expansion n'a aucune responsabilité dans l'annexion par Madame Z... tant de parties communes que de parties privatives ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans répondre à ces chefs de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué, D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 255 rue du Faubourg Saint-Martin à PARIS 10ème et la société Europierre Expansion de leurs demandes de garantie à l'encontre de la société MMA, AUX MOTIFS PROPRES QU'« aucun élément du dossier ne permet de considérer que la société EUROPIERRE est assurée par la société MMA ; ... ; que l'analyse des conditions générales et particulières du contrat d'assurance applicable, versées aux débats par la société MMA, ne permettent pas de considérer que cette dernière garantit la responsabilité civile de la société EUROPIERRE en tant que constructeur ; ... » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « la responsabilité de la société EUROPIERRE EXPANSION n'étant pas retenue en qualité de syndic pour la période où elle a exercé cette fonction, mais en sa qualité de constructeur, cette société ne peut se prévaloir du contrat d'assurance souscrit auprès de la compagnie AZUR aux droits de laquelle se trouve la compagnie MMA, qui garantirait sa responsabilité civile en tant que syndic ».

ALORS QUE, dans ses écritures d'appel (concl., p. 39 s.), la société Europierre Expansion a fait valoir qu'aux termes des conditions générales de la police souscrite, en sa qualité de syndic bénévole de la copropriété, il est stipulé en page 3 au titre des définitions : « Assuré : Le propriétaire non occupant ou le copropriétaire non occupant du bâtiment, Ou si le contrat est souscrit par un syndic de copropriété : Le syndicat des copropriétaires ou le syndic, Chacun des copropriétaires pris individuellement comme propriétaire » ; qu'elle soutenait qu'elle a bien la qualité d'assuré, que ce soit en qualité de syndic de la copropriété, mais également en sa qualité de copropriétaire non occupant des lieux litigieux ; qu'elle exposait encore qu'aux termes des conditions générales de ce contrat, il a été prévu des dispositions spéciales concernant les contrats souscrits par les syndicats de copropriété (article 88 et suivants), que cette garantie spéciale prévoit en son article 91 : « Garantie Dégâts des Eaux. Par extension à la Garantie J « Dégâts des Eaux », la Société garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que l'Assuré Copropriétaire peut encourir en raison de dommages matériels causés aux tiers par les eaux et provenant de ses installations privatives, fixes ou mobiles », que l'article 92 prévoit également : « Responsabilité Civile. Cette garantie est également étendue à la responsabilité personnelle que pourrait encourir chacun des copropriétaires : qui en cas d'urgence, prendrait lui-même l'initiative de procéder ou de faire exécuter ces travaux d'entretien urgents ou nécessaires à la sauvegarde du bâtiment, qui effectuerait bénévolement des petits travaux d'entretien », qu'aux termes des conditions particulières, et plus particulièrement de l'annexe particulière, au titre de la Responsabilité Civile, il a été prévu : « La garantie Responsabilité Civile comprendra les dommages matériels ou corporels causés aux tiers par les chauffages individuels et les aménagements intérieurs des appartements, même si ces installations ont été réalisées par des copropriétaires après la construction de l'immeuble, cette dernière garantie ne pouvant jouer que lorsque les appartements sont vidés ou loués à des tiers. (...). Par dérogation aux conditions générales ou particulières, la garantie RESPONSABILITE CWILE sera étendue à la responsabilité du Conseil Syndical, son Président, ses adjoints ainsi qu'à celle du SYNDIC BENEVOLE en cas d'absence de Syndic professionnel », qu'au titre de cette même annexe, concernant la garantie dégât des eaux, il a été stipulé : « La garantie sera étendue aux dégâts survenus à l'occasion de travaux exécutés dans le bâtiment ou les bâtiments voisins, la Société conservant après avoir indemnisé l'assuré, son droit de recours contre les entreprises responsables » ; qu'elle exposait que l'expert a considéré que sa responsabilité pouvait être recherchée du seul fait qu'elle aurait fait exécuter un coffrage, et donc un embellissement, visant à dissimuler la canalisation EU/ EV, que ces seuls travaux de coffrage des canalisations, et donc d'embellissement, ont été exécutés en sa qualité de propriétaire non occupant, de sorte que la société MMA IARD doit donc garantir ; qu'elle faisait encore valoir qu'il ressort des stipulations précitées que l'assureur doit garantir en cas de travaux sur des parties privatives par le propriétaire non occupant ou sur des parties communes par la copropriété, de sorte que la société MMA IARD doit couvrir les dommages subis par les consorts Y... ; que la cour d'appel qui n'a pas répondu à ces conclusions, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit aux pourvois n° J 13-28. 235 et S 14-15. 665 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société MMA IARD (demanderesse au pourvoi incident).

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société MMA IARD ès qualités d'assureur du SDC et dans les limites des garanties de sa police in solidum avec le SDC de l'immeuble sis 255, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris, 10e arr., la société Europierre Expansion, et la société Axa France, ès qualités d'assureur des époux Y..., à payer à ces derniers les sommes de 31. 894, 32 euros et 86. 754, 99 euros au titre du trouble de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du 26 janvier 2009, d'AVOIR condamné la société MMA IARD ès qualités d'assureur du SDC et de Mme Z..., ès qualités de copropriétaire non occupant, in solidum avec le SDC, la société Euroexpansion et Mme Z..., à relever la société Axa France lard de toutes les condamnations prononcées contre elle, d'AVOIR dit que dans leurs rapports entre eux, les parts de responsabilités de chaque coresponsables et de leurs assureurs respectifs seraient fixés à hauteur de 40 % à la charge de la société Europierre Expansion, 40 % à la charge du SDC et 20 % à la charge de Mme Z..., et d'AVOIR dit que le SDC serait garanti par la société MMA IARD des condamnations mises à sa charge ;

AUX MOTIFS QUE la société MMA admet être l'assureur du syndicat des copropriétaires nonobstant le fait que l'exemplaire des conditions particulières du contrat d'assurance applicable à compter du 13 décembre 2002 ne comporte aucune signature de ce dernier ; que si ces conditions particulières font mention des conditions générales afférente à la police Modèle C 007 AB par ailleurs produites aux débats, rien dans les circonstances de l'espèce ne permet de considérer avec certitude que le syndicat des copropriétaires a eu connaissance de cette clause d'exclusion de garantie ;

que celle-ci ne saurait dès lors lui être opposée, peu important de savoir si, compte tenu de son libellé, cette même clause répond aux exigences de validité posées par l'article L. 113-1 du Code des assurances ; que la société MMA sera dès lors condamnée in solidum avec son assuré, le syndicat des copropriétaires ainsi qu'avec la société Europierre et la société Axa à indemniser les époux Y... des préjudices subis ;

ALORS QUE dans les conditions particulières du contrat d'assurance que la Cour d'appel a jugé applicables, il est expressément précisé que « le représentant de l'immeuble a pris connaissance du texte intégral des conditions générales, des annexes et clauses éventuelles qui les complètent » ; que les conditions générales stipulaient, au chapitre " dégâts des eaux ", qu'étaient exclus « les dommages provenant d'un défaut d'entretien ou de réparation indispensables des conduites ou de leur usure signalée et connue de l'assuré lorsque celui-ci n'y aurait pas remédié dans un délai de QUINZE JOURS à compter de celui où il en a eu connaissance » ; qu'en affirmant néanmoins qu'il n'était pas établi que le Syndicat des copropriétaires avait eu connaissance de cette clause d'exclusion de garantie, la Cour d'appel a méconnu les termes de la police d'assurance, en violation de l'article 1134 du Code civil.

Moyens produits aux pourvois n° Y 14-16. 936 et Z 14-10. 014 par la SCP Boutet-Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires du 255 rue du Faubourg Saint-Martin (demandeur au pourvoi principal)

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que dans les rapports entre eux, les parts de responsabilité de chaque coresponsable et de leurs assureurs respectifs seront fixées à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE EXPANSION, de 40 % à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 255 rue du Faubourg Saint Martin à PARIS (Xème arrondissement) et 20 % à la charge de Madame Gisèle Z... et, en conséquence, d'AVOIR rejeté la demande du Syndicat des copropriétaires du 255 rue du Faubourg Saint-Martin tendant au prononcé de sa mise hors de cause ;

AUX MOTIFS QU'il ressort des éléments du dossier et notamment du rapport établi par l'expert amiable de la société ALLIANZ (cabinet BONIFACE Experts) du 30 novembre 2005, que les causes du sinistre constaté début avril 2005 étaient supprimées ; qu'il est donc logique que l'expert judiciaire n'ait pu les constater et qu'il n'en ait fait aucune mention dans son rapport si ce n'est, par référence au rapport du 12 octobre 2005 établi par l'expert amiable de la société AXA, le cabinet RANJARD ; qu'il est exact que ce dernier rapport se borne à constater la présence de : « 1/ Infiltrations au travers de l'étanchéité de la douche depuis la société BILLA, locataire au rez-de-chaussée, deuxième porte droite. 2/ fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré les époux Y.../ Réparations en cours de remplacement le jour du rendez-vous ; que cependant, la société ALLIANZ relève à juste titre que la Cour ne dispose d'aucun élément d'appréciation lui permettant de juger avec certitude que le défaut d'étanchéité constaté dans cet appartement relève d'un manquement à une obligation locative ou d'un abus de jouissance des lieux loués et par suite d'une faute de son assuré, la société BILLA ; que dans ces conditions, le jugement entrepris doit de ce chef être réformé ; qu'en deuxième lieu, après confrontation des règles sus énoncées et des données tant factuelles que circonstancielles de la présente espèce rappelées au point I de cet arrêt, c'est également à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont estimé que les dégâts survenus à partir de mars 2005 ayant pour origine un défaut d'étanchéité des joints du carrelage et du bac à douche équipant le logement mitoyen acquis par Mme Gisèle Z... selon acte notarié du 22 mai 2006 et occupé par la société BILLA, locataire, et deux ultérieurs, provenant de la cassure de la canalisation EV/ EU située dans le plancher de ce même appartement, partie commune de l'immeuble, ne pouvait être isolés ; qu'il convient ainsi de retenir la responsabilité in solidum du syndicat des copropriétaires et de la société EUROPIERRE, alors propriétaire de l'appartement acquis par Mme Gisèle Z..., sur le fondement combiné de l'article 14 précité et de l'article 1792 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires apparaît en effet, au vu des éléments versés aux débats, avoir été informé de la vétusté des descentes d'eaux à tout le moins lors de l'instance en référé introduite à son encontre le 11 avril 2006 mais n'avoir procédé au remplacement de la canalisation fuyarde puis cassée que le 30 juin 2008 ; qu'il a ipso facto engagé sa responsabilité ; que de son côté, ayant procédé à des travaux de restructuration complète correspondant à des travaux lourds de rénovation et de reconstruction d'un immeuble acquis en vue de le revendre en appartement et en studios

équipés de toilettes et de salles de bains sous le régime de la copropriété, la société EUROPIERRE a d'évidence acquis la qualité de constructeur au sens de ces dispositions légales et est ainsi présumée responsable des désordres subis par les époux Y... par suite de la défectuosité d'un élément d'équipement de l'immeuble (conduite d'évacuation EU/ EV) ayant rendu l'immeuble et partant, l'appartement des époux Y... impropre à sa destination dès lors que cet appartement a été déclaré inhabitable ; que la société EUROPIERRE n'établit l'existence d'aucun cas fortuit ou d'une circonstance de force majeure susceptible de l'exonérer de sa responsabilité, peu important qu'aucune manoeuvre dolosive destinée à tromper les acquéreurs du studio endommagé ne puisse être caractérisé à son encontre ; qu'il ressort de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE doivent être in solidum condamnés à indemniser les époux Y... de leur dommage (matériel et immatériel) ; qu'en effet pour prononcer une condamnation in solidum à la réparation de l'intégralité du dommage subi, le juge doit constater, outre l'existence d'une pluralité de faits générateurs, un dommage unique et une relation causale directe et nécessaire entre chaque fait générateur et ce dommage global ; qu'en l'espèce, la réalité et la certitude de la contribution de chacun de ces intervenants à la survenance de ce dommage global sont clairement établies par les constatations de l'expert judiciaire et les éléments versés aux débats ; que par ailleurs si les époux Y... ne forment aucune demande envers Mme Gisèle Z..., propriétaire de l'appartement mitoyen du leur et loué à la société BILLA, la société AXA s'estime pour sa part fondée à exercer contre celle-ci une action directe sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime de la copropriété des immeubles bâtis dont le bien fondé est examiné infra, au point 2. 3 du présent arrêt ; qu'enfin, eu égard aux constatations expertales et à ce qui précède, les parts de responsabilité seront dans leurs rapports entre eux, fixés à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme Gisèle Z... ; que le syndicat des copropriétaires critique encore le jugement entrepris ayant déclaré la société MMA hors de cause alors que, selon ses dires, celle-ci intervient à l'instance ès qualités d'assureur de la société EUROPIERRE et de lui-même ; qu'aucun élément du dossier ne permet en effet de décider que la société EUROPIERRE est assurée par la société MMA ; que finalement, il s'évince de l'ensemble des constatations qui précèdent et notamment des constatations expertales que, la société EUROPIERRE, le syndicat des copropriétaires, la société MMA et, dans les limites de la garantie contractuelle, la société AXA, doivent être condamnés in solidum à indemniser les époux Y... des préjudices subis consécutivement aux désordres litigieux et que, dans leurs rapports entre eux, la part contributive de chacun des responsables doit être fixée à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme Gisèle Z... copropriétaire non occupante ;

ALORS QUE la faute du tiers, cause exclusive du dommage, exonère le Syndicat des copropriétaires de la responsabilité encourue sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que la cause du dommage résidait dans les travaux de réhabilitation défectueux sur un élément d'équipement commun constitué par la conduite d'évacuation EU/ EV effectués par la société EUROPIERRE EXPANSION engageant sa responsabilité de plein droit sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, ce dont il résultait que la responsabilité du Syndicat des copropriétaires n'était pas engagée et qu'en retenant néanmoins à sa charge une part de responsabilité dans les dommages subis par les époux Y..., copropriétaires, à l'aide de motifs inopérants, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 14 susvisé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que dans les rapports entre eux, les parts de responsabilité de chaque coresponsable et de leurs assureurs respectifs seront fixées à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE EXPANSION, de 40 % à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 255 rue du Faubourg Saint Martin, PARIS (Xème arrondissement) et 20 % à la charge de Madame Gisèle Z... et, en conséquence d'AVOIR rejeté la demande subsidiaire de confirmation du jugement en ce que le Tribunal avait condamné in solidum les sociétés ALLIANZ IARD, EUROPIERRE EXPANSION et BILLA à garantir intégralement le syndicat des copropriétaires du montant des condamnations ;

AUX MOTIFS QU'il ressort des éléments du dossier et notamment du rapport établi par l'expert amiable de la société ALLIANZ (cabinet BONIFACE Experts) du 30 novembre 2005, que les causes du sinistre constaté début avril 2005 étaient supprimées ; qu'il est donc logique que l'expert judiciaire n'ai pu les constater et qu'il n'en ait fait aucune mention dans son rapport si ce n'est, par référence au rapport du 12 octobre 2005 établi par l'expert amiable de la société AXA, le cabinet RANJARD ; qu'il est exact que ce dernier rapport se borne à constater la présence de : « 1/ Infiltrations au travers

de l'étanchéité de la douche depuis la société BILLA, locataire au rez-de-chaussée, deuxième porte droite. 2/ fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré les époux Y.../ Réparations en cours de remplacement le jour du rendez-vous ; que cependant, la société ALLIANZ relève à juste titre que la Cour ne dispose d'aucun élément d'appréciation lui permettant de juger avec certitude que le défaut d'étanchéité constaté dans cet appartement relève d'un manquement à une obligation locative ou d'un abus de jouissance des lieux loués et par suite d'une faute de son assuré, la société BILLA ; que dans ces conditions, le jugement entrepris doit de ce chef être réformé ; qu'en deuxième lieu, après confrontation des règles sus énoncées et des données tant factuelles que circonstancielles de la présente espèce rappelées au point I de cet arrêt, c'est également à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont estimé que les dégâts survenus à partir de mars 2005 ayant pour origine un défaut d'étanchéité des joints du carrelage et du bac à douche équipant le logement mitoyen acquis par Mme Gisèle Z... selon acte notarié du 22 mai 2006 et occupé par la société BILLA, locataire, et deux ultérieurs, provenant de la cassure de la canalisation EV/ EU située dans le plancher de ce même appartement, partie commune de l'immeuble, ne pouvait être isolés ; qu'il convient ainsi de retenir la responsabilité in solidum du syndicat des copropriétaires et de la société EUROPIERRE, alors propriétaire de l'appartement acquis par Mme Gisèle Z..., sur le fondement combiné de l'article 14 précité et de l'article 1792 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires apparaît en effet, au vu des éléments versés aux débats, avoir été informé de la vétusté des descentes d'eaux à tout le moins lors de l'instance en référé introduite à son encontre le 11 avril 2006 mais n'avoir procédé au remplacement de la canalisation fuyarde puis cassée que le 30 juin 2008 ; qu'il a ipso facto engagé sa responsabilité ; que de son côté, ayant procédé à des travaux de restructuration complète correspondant à des travaux lourds de rénovation et de reconstruction d'un immeuble acquis en vue de le revendre en appartement et en studios équipés de toilettes et de salles de bains sous le régime de la copropriété, la société EUROPIERRE a d'évidence acquis la qualité de constructeur au sens de ces dispositions légales et est ainsi présumée responsable des désordres subis par les époux Y... par suite de la défectuosité d'un élément d'équipement de l'immeuble (conduite d'évacuation EU/ EV) ayant rendu l'immeuble et partant, l'appartement des époux Y... impropre à sa destination dès lors que cet appartement a été déclaré inhabitable ; que la société EUROPIERRE n'établit l'existence d'aucun cas fortuit ou d'une circonstance de force majeure susceptible de l'exonérer de sa responsabilité, peu important qu'aucune manoeuvre dolosive destinée à tromper les acquéreurs du studio endommagé ne puisse être caractérisé à son encontre ; qu'il ressort de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE doivent être in solidum condamnés à indemniser les époux Y... de leur dommage (matériel et immatériel) ; qu'en effet pour prononcer une condamnation in solidum à la réparation de l'intégralité du dommage subi, le juge doit constater, outre l'existence d'une pluralité de faits générateurs, un dommage unique et une relation causale directe et nécessaire entre chaque fait générateur et ce dommage global ; qu'en l'espèce, la réalité et la certitude de la contribution de chacun de ces intervenants à la survenance de ce dommage global sont clairement établies par les constatations de l'expert judiciaire et les éléments versés aux débats ; que par ailleurs si les époux Y... ne forment aucune demande envers Mme Gisèle Z..., propriétaire de l'appartement mitoyen du leur et loué à la société BILLA, la société AXA s'estime pour sa part fondée à exercer contre celle-ci une action directe sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime de la copropriété des immeubles bâtis dont le bien fondé est examiné infra, au point 2. 3 du présent arrêt ; qu'enfin, eu égard aux constatations expertales et à ce qui précède, les parts de responsabilité seront dans leurs rapports entre eux, fixés à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme Gisèle Z... ; que le syndicat des copropriétaires critique encore le jugement entrepris ayant déclaré la société MMA hors de cause alors que, selon ses dires, celle-ci intervient à l'instance ès qualités d'assureur de la société EUROPIERRE et de lui-même ; qu'aucun élément du dossier ne permet en effet de décider que la société EUROPIERRE est assurée par la société MMA ; que finalement, il s'évince de l'ensemble des constatations qui précèdent et notamment des constatations expertales que, la société EUROPIERRE, le syndicat des copropriétaires, la société MMA et, dans les limites de la garantie contractuelle, la société AXA, doivent être condamnés in solidum à indemniser les époux Y... des préjudices subis consécutivement aux désordres litigieux et que, dans leurs rapports entre eux, la part contributive de chacun des responsables doit être fixée à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme Gisèle Z... copropriétaire non occupante ;

ET AUX MOTIFS en ce qui concerne le bien fondé des actions récursoires exercées du chef de l'indemnisation des époux Y... ; qu'en égard à sa qualité d'assureur des époux Y..., la société AXA est en droit de se prévaloir de la subrogation dans les droits de ces derniers dont elle bénéficie et d'obtenir subséquentement, la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires, de la société EUROPIERRE, de Mme Gisèle Z... et enfin de la société MMA ès qualités d'assureur du

syndicat des copropriétaires et de Mme Gisèle Z... ès qualités de copropriétaire non occupant, à la relever de toute condamnation prononcée à son encontre ; que la responsabilité de cette dernière apparaît en effet bien pouvoir être recherchée sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage compte tenu notamment, des énonciations du rapport d'expertise judiciaire et notamment, de celles portées en p. 7 à la suite de la réunion du 13 février 2007 ; qu'en revanche, la société EUROPIERRE n'est pas fondée à obtenir la condamnation de la société MMA à la garantir des condamnations prononcées contre elle ; qu'il a en effet été déjà dit qu'aucun élément du dossier ne permet de considérer que cette société a envers elle, la qualité d'assureur ; qu'encore le syndicat des copropriétaires s'estime fondé à obtenir la condamnation in solidum des sociétés EUROPIERRE et BILLA à la garantir intégralement des condamnations prononcées contre lui ; que cependant ces chefs de demande doivent être écartés dès lors que la part exacte de responsabilité de la société EUROPIERRE a été fixée et que celle de la société BILLA a été écartée ;

ALORS QUE le Syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ; que la Cour d'appel constate que le dommage était la conséquence de la défectuosité d'un élément d'équipement de l'immeuble (conduite d'évacuation EU/ EV) imputable à la société EUROPIERRE EXPANSION qui avait acquis du fait de l'importance des travaux de réhabilitation la qualité de constructeur engageant sa responsabilité sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, ce dont il résultait que la société EUROPIERRE EXPANSION devait garantir le Syndicat des copropriétaires de toutes les conséquences des dommages causés par le vice de construction, d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaquée D'AVOIR débouté le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 255, rue du Faubourg Saint-Martin à PARIS (Xème arrondissement) de ses demandes à l'égard de Madame Z... ;

AUX MOTIFS, en ce qui concerne la demande en restitution des parties communes et en remise en état, QUE c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que les premiers juges ont débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande indemnitaire dirigée contre Mme Gisèle Z..., en l'absence de faute établie de celle-ci ; que si en effet, ce syndicat a un intérêt manifeste à agir en réparation du trouble de jouissance nécessairement ressenti par tous les copropriétaires par suite de l'appropriation induite d'une partie commune, encore faut-il établir que cette appropriation imputée à Mme Gisèle Z... repose sur une faute de celle-ci ; que précisément, c'est à bon droit que les premiers juges ont souligné que, eu égard aux éléments versés aux débats et notamment aux énonciations du constat d'huissier du 23 mai 2006, la partie commune en cause qu'elle aurait acquise par la faute de la société EUROPIERRE bien que la propriété n'ait pu lui en être transférée, se trouvait incluse dans les locaux situés au sous-sol ; que contrairement aux allégations de la société EUROPIERRE, ce constat ne permet en effet pas à lui seul, de soutenir que Mme Gisèle Z... a fait procéder, sans avoir requis l'autorisation préalable des copropriétaires, à des travaux de réunion des lots qu'elle venait d'acquérir, peu important par ailleurs que dans l'acte de vente litigieux, l'acquéreur ait reconnu prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie du vendeur pour raison de l'état des biens vendus et de l'immeuble dont ils dépendent ; que sur ces constatations et pour l'ensemble de ces raisons, le jugement entrepris sera confirmé ;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QUE le syndicat des copropriétaires ne sollicite pas la restitution du couloir des caves parties communes, qui a été annexé mais seulement la condamnation de " M. et Mme Z... " à lui verser la somme de 23. 462, 50 € " avec actualisation du 16 décembre 2008, date du dépôt du rapport d'expertise à celle du jugement à intervenir " au titre du coût de la remise en état des parties communes ; qu'en outre, il doit être relevé que le rapport de l'expert évalue ces travaux à la somme de 18. 462, 50 € TTC, prévoyant des dommages et intérêts complémentaires pour lesquels le syndicat des copropriétaires ne formule pas de demande expresse et n'émet aucune justification, la demande indemnitaire suppose qu'ait été commise une faute qui justifierait une obligation à réparation, or il a été constaté qu'aucune faute ne pouvait être reprochée à Mme Z... au titre de cette annexion ; que le Syndicat des copropriétaires doit donc être débouté de sa demande indemnitaire ;

ALORS QUE dans le dispositif de ses conclusions d'appel (3 mai 2013), le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du

255 rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (Xème arrondissement) demandait à la Cour d'appel de constater que sa demande correspondait à la remise en état des parties communes consécutivement à l'appropriation par Madame Z... d'une partie du couloir en sous-sol et qu'elle demandait en conséquence la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 23. 462, 50 €, à tout le moins celle de 18. 462, 50 € ainsi que la restitution de la partie du couloir qu'elle s'était appropriée sous astreinte ; qu'en se déterminant exclusivement par adoption de motifs du Tribunal qui s'était fondé sur la circonstance que le Syndicat des copropriétaires ne sollicitait pas la restitution du couloir des caves et que la demande en paiement ne pouvait être justifiée par une obligation de réparation, la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé les articles 4, 5 et 954 du Code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 255, rue du Faubourg Saint-Martin à PARIS, (Xème arrondissement) de sa demande de condamnation de la société EUROPIERRE EXPANSION à lui payer la somme de 23. 462, 50 €, à tout le moins retenir le montant arrêté par l'expert judiciaire, soit 18. 462, 50 € si, par impossible, la responsabilité de Madame Z... n'était pas retenue ;

AUX MOTIFS, en ce qui concerne la demande en restitution des parties communes et en remise en état, QUE c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que les premiers juges ont débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande indemnitaire dirigée contre Mme Gisèle Z..., en l'absence de faute établie de celle-ci ; que si en effet, ce syndicat a un intérêt manifeste à agir en réparation du trouble de jouissance nécessairement ressenti par tous les copropriétaires par suite de l'appropriation induite d'une partie commune, encore faut-il établir que cette appropriation imputée à Mme Gisèle Z... repose sur une faute de celle-ci ; que précisément, c'est à bon droit que les premiers juges ont souligné que, eu égard aux éléments versés aux débats et notamment aux énonciations du constat d'huissier du 23 mai 2006, la partie commune en cause qu'elle aurait acquise par la faute de la société EUROPIERRE bien que la propriété n'ait pu lui en être transférée, se trouvait incluse dans les locaux situés au sous-sol ; que contrairement aux allégations de la société EUROPIERRE, ce constat ne permet en effet pas à lui seul, de soutenir que Mme Gisèle Z... a fait procéder, sans avoir requis l'autorisation préalable des copropriétaires, à des travaux de réunion des lots qu'elle venait d'acquérir, peu important par ailleurs que dans l'acte de vente litigieux, l'acquéreur ait reconnu prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie du vendeur pour raison de l'état des biens vendus et de l'immeuble dont ils dépendent ; que sur ces constatations et pour l'ensemble de ces raisons, le jugement entrepris sera confirmé ;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QUE le syndicat des copropriétaires ne sollicite pas la restitution du couloir des caves parties commune, qui a été annexé mais seulement la condamnation de " M. et Mme Z... " à lui verser la somme de 23. 462, 50 € " avec actualisation du 16 décembre 2008, date du dépôt du rapport d'expertise à celle du jugement à intervenir " au titre du coût de la remise en état des parties communes ; qu'en outre, il doit être relevé que le rapport de l'expert évalue ces travaux à la somme de 18. 462, 50 € TTC, prévoyant des dommages et intérêts complémentaires pour lesquels le syndicat des copropriétaires ne formule pas de demande expresse et n'émet aucune justification, la demande indemnitaire suppose qu'ait été commise une faute qui justifierait une obligation à réparation, or il a été constaté qu'aucune faute ne pouvait être reprochée à Mme Z... au titre de cette annexion ; que le Syndicat des Copropriétaires doit donc être débouté de sa demande indemnitaire ;

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (p. 17, antépénultième alinéa), le Syndicat des copropriétaires faisait valoir que « dans l'hypothèse où la Cour ne retiendrait pas la responsabilité de Madame Z..., elle devrait en tout état de cause condamner la société EUROPIERRE EXPANSION à payer au Syndicat des copropriétaires la somme minima de 18. 462, 50 € TTC pour avoir vendu comme il est dit en page 15 du jugement, des biens qui ne correspondaient pas à leur état effectif » ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire après avoir cependant écarté la responsabilité de Madame Z..., la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.