

13 octobre 2021  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 20-19.583

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300712

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 octobre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 712 F-D

Pourvoi n° Z 20-19.583

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 OCTOBRE 2021

Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic la société Régie Guers, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° Z 20-19.583 contre l'arrêt rendu le 22 mai 2020 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [B] [G], domiciliée [Adresse 5],

2°/ à Mme [W] [Q], veuve [G], domiciliée [Adresse 4],

3°/ à M. [T] [G], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6], de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat des consorts [G], après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bourges, 22 mai 2020) rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-11.676), Mme [Q] et M. et Mme [G] (les consorts [G]), respectivement usufruitière et nu-proPRIÉTAIRES indivis d'un lot constitué d'un garage dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) en restitution de la jouissance paisible de leur lot par la réalisation des travaux nécessaires et en indemnisation de leur préjudice.

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. Le syndicat fait grief à l'arrêt de le condamner à restituer aux consorts [G] la jouissance paisible de leur lot par la réalisation des travaux nécessaires, sauf à justifier d'un accord unanime des copropriétaires du bâtiment F pour qu'il soit procédé à la destruction de celui-ci, alors « que la réparation en nature ne peut être ordonnée lorsqu'elle est matériellement impossible ; qu'en condamnant le syndicat à restituer aux consorts [G] la jouissance paisible de leur lot n° 432 par la réalisation des travaux nécessaires, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les garages situés à l'étage du bâtiment F ne pouvaient faire l'objet d'aucun travaux et devaient obligatoirement être démolis en raison du défaut structurel du bâtiment F, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

3. Selon ce texte, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

4. Pour condamner le syndicat à réaliser les travaux nécessaires à la restitution aux consorts [G] de la jouissance paisible de leur lot, l'arrêt retient que la responsabilité du syndicat est encourue de plein droit du fait du vice de construction ayant rendu inutilisables les box et garages du bâtiment F et que tant le refus par l'assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux de nature à restituer à un copropriétaire la jouissance de son bien que le caractère trop onéreux des travaux à engager ne constituent pas une circonstance exonératoire de la responsabilité du syndicat.

5. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les garages situés à l'étage du bâtiment F ne pouvaient faire l'objet d'aucun travaux et devaient obligatoirement être démolis en raison du défaut structurel du bâtiment, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 mai 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Dijon ;

Condamne Mme [Q] et M. et Mme [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Q] et M. et Mme [G] et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et

prononcé par le président en son audience publique du treize octobre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6]

Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6] à restituer aux consorts [G] la jouissance paisible de leur lot n°432 par la réalisation des travaux nécessaires sauf à justifier d'un accord unanime des copropriétaires du bâtiment F pour qu'il soit procédé à la destruction de celui-ci et ce dans un délai de huit mois à compter de la signification de l'arrêt, d'avoir dit et jugé que passé ce délai de huit mois, le syndicat des copropriétaires sera condamné à payer aux consorts [G] une astreinte de 40 euros par jour de retard et ce pendant trois mois, et de l'avoir condamné à payer aux consorts [G] une indemnité mensuelle de 50 euros par mois et ce à compter du 10 février 2015 jusqu'au jour où leur sera restituée la libre jouissance de leur box constitutif du lot n°432 ;

ALORS QUE la réparation en nature ne peut être ordonnée lorsqu'elle est matériellement impossible ; qu'en condamnant le syndicat à restituer aux consorts [G] la jouissance paisible de leur lot n°432 par la réalisation des travaux nécessaires, sans rechercher, comme elle y était invitée (cf. conclusions d'appel de l'exposant, p. 8, § 2), si les garages situés à l'étage du bâtiment F ne pouvaient faire l'objet d'aucun travaux et devaient obligatoirement être démolis en raison du défaut structurel du bâtiment F, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019.

## Décision attaquée

Cour d'appel de bourges  
22 mai 2020 (n°19/00957)

## Textes appliqués

Article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-10-2021
- Cour d'appel de Bourges 22-05-2020