

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 485 F-D

Pourvoi n° T 21-16.223

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

1°/ M. [F] [S],

2°/ Mme [A] [K], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° T 21-16.223 contre l'arrêt rendu le 30 mars 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [H] [N], domicilié [Adresse 3], ci-devant [Adresse 5],

2°/ à Mme [I] [V], épouse [N], domiciliée [Adresse 6], ci-devant [Adresse 5],

3°/ à Mme [I] [R], domiciliée [Adresse 1], prise en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires Chatelet Bellevue,

4°/ au syndicat des copropriétaires Châtelet Bellevue, dont le siège est [Adresse 4], représenté par Mme [I] [R], administrateur provisoire, membre de la société Ezavin [R], domiciliée [Adresse 1],

5°/ à la société France Azur gestion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. et Mme [S], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme [N], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société France Azur gestion, après débats en l'audience publique du 10 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 mars 2021), le 17 juin 2011, M. et Mme [S] ont acquis de M. et Mme [N], qui en étaient propriétaires depuis le 29 juillet 1996, un appartement dans un immeuble en copropriété.
2. Ayant appris la présence de termites et d'insectes xylophages dans l'immeuble, les acquéreurs ont assigné leurs vendeurs, ainsi que le syndicat des copropriétaires Chatelet Bellevue (le syndicat des copropriétaires), en la personne de son syndic, la société France Azur syndic, pour obtenir réparation de leurs préjudices.
3. Le syndicat des copropriétaires, représenté par son administrateur provisoire, Mme [R], a appelé en garantie son ancien syndic, la société France Azur gestion, et a demandé à être garanti par les vendeurs de toute condamnation qui serait prononcée à son égard.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir condamner in solidum M. et Mme [N] et le syndicat des copropriétaires à leur payer une somme au titre de la procédure [O] / Macif / France Azur Gestion, alors « que le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que dans leurs conclusions récapitulatives d'appel M. et Mme [S] soutenaient que si l'acte authentique de vente du 17 juin 2011 indiquait que l'acquéreur s'obligeait à faire son affaire personnelle des procédures en cours à compter de ce jour, la procédure opposant le syndicat des copropriétaires à M. [O] était terminée depuis le 19 mars 2010, de sorte qu'ils n'avaient pas à supporter la somme de 1 312 euros mise à leur charge à ce titre par le syndicat des copropriétaires selon un appel de fonds du 22 novembre 2012 et d'un état de frais qu'ils produisaient aux débats ; qu'en délaissant ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

6. En dépit de la formule générale du dispositif qui « rejette les demandes plus amples », la cour d'appel n'a pas statué sur cette demande, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision qu'elle l'ait examinée.

7. Le moyen, sous le couvert d'un défaut de réponse à conclusions, dénonce en réalité une omission de statuer qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas lieu à ouverture à cassation.

8. Le moyen est donc irrecevable.

Mais sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

9. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre le syndicat des copropriétaires, alors :

« 1°/ que le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires comme des tiers des fautes commises par le syndic, son mandataire, qui ne sont pas extérieures à la mission de celui-ci ; que la cour d'appel a relevé qu'en application des dispositions de l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le syndic de la copropriété Châtelet Bellevue, agissant pour le compte du syndicat des copropriétaires, avait avisé la mairie de [Localité 7] de l'infestation par des termites des parties communes de l'immeuble et que celle-ci lui avait demandé, le 15 avril 2011, de faire un diagnostic des structures de l'immeuble en la tenant informée ; qu'elle a ajouté que non seulement le syndic ne démontrait pas l'avoir fait, mais que, interrogé par le notaire pour la passation de l'acte de vente du 17 juin 2011 d'un lot dans cette copropriété au profit des époux [S], le syndic s'était abstenu de toute information sur ce qu'il savait de la présence de termites dans l'immeuble alors que le notaire lui avait soumis un questionnaire au titre de l'état sanitaire de l'immeuble et que le syndic avait apposé, au titre du paragraphe sur l'état parasitaire des parties communes et sur les termites, la mention des plus inappropriées : « situation de l'immeuble : non concerné » ; qu'en en déduisant que, dans ces circonstances, aucune faute n'est susceptible d'être retenue contre le syndicat des copropriétaires, quand ce dernier est responsable à l'égard des copropriétaires comme des tiers des fautes commises par le syndic qui ne sont pas extérieures à la mission de celui-ci, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 1998 du même code et L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires répond de la faute dans l'administration de l'immeuble commise par son syndic au préjudice des copropriétaires ou des tiers ; que pour écarter toute faute du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a affirmé que celui-ci ne peut se voir reprocher de carence quant à l'absence de décision sur la recherche des termites dans les parties communes, dès lors qu'il n'a pas été mis en mesure de prendre une telle décision, notamment par la voie de son assemblée générale, laquelle n'a jamais été saisie d'un ordre du jour comportant cette question et qu'il n'a été saisi à aucun moment par son syndic de la question des mesures à prendre pour régler le problème des termites ; qu'en statuant ainsi, quand il ressortait de ses propres constatations que par un courrier du 9 novembre 2009, le syndic

avait pris l'initiative d'une réunion dans ses bureaux ayant pour objet la recherche de parasites xylophages dans les parties communes, ce dont il résultait que le syndic était alors informé de la présence possible de ces insectes et qu'il avait commis une faute engageant la responsabilité du syndicat des copropriétaires envers les tiers en s'abstenant de faire procéder à une recherche de termites dans les parties communes de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 1998 du même code et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable en la cause. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

10. La société France Azur gestion conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient que, M. et Mme [S] n'ayant pas prétendu, en cause d'appel, que le syndicat des copropriétaires devrait répondre de la faute dans l'administration de l'immeuble commise par son syndic, le moyen, mélangé de fait et de droit est nouveau de ce chef.

11. Cependant, il résulte de leurs écritures que ce moyen était contenu dans leur argumentation et qu'en tout état de cause, il est né de l'arrêt attaqué.

12. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 1382, devenu 1240, et 1998 du code civil :

13. Aux termes du premier de ces textes, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

14. Aux termes du second, le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui est donné.

15. Il résulte de la combinaison de ces textes que le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires ou des tiers des fautes commises par le syndic, son mandataire, dans l'exercice de ses missions.

16. Pour rejeter leur demande, l'arrêt retient que, M. et Mme [S] n'ayant formé de demande de condamnation à paiement qu'à l'encontre du syndicat des copropriétaires, aucune faute n'est susceptible d'être retenue contre ce dernier.

17. En statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu des carences du syndic au titre du diagnostic et des mesures à prendre relativement à l'infestation de l'immeuble par les termites et une information inappropriée sur l'état de l'immeuble donnée, en tant que représentant du syndicat, au notaire chargé de la vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

18. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation sur le troisième moyen rejetant la demande contre le syndicat des copropriétaires entraîne une cassation, par voie de conséquence, du chef de dispositif déclarant sans objet la demande de garantie de celui-ci contre le syndic, qui en est la suite et s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

Mise hors de cause

19. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause M. et Mme [N], dont la

présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme [S] contre le syndicat des copropriétaires Chatelet Bellevue et déclare sans objet sa demande en relevé et garantie contre le syndic, la société France Azur gestion, l'arrêt rendu le 30 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Met hors de cause M. et Mme [N] ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Chatelet Bellevue aux dépens ;

En application de 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 quinze juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les demandes de M. et Mme [S] contre M. et Mme [N] fondées sur le manquement à l'obligation pré-contractuelle d'information et sur la réticence dolosive ;

1) ALORS QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que pour écarter la réticence dolosive de M. et Mme [N], vendeurs du bien immobilier litigieux, la cour d'appel a énoncé que le fait que l'expert commis par le syndicat pour faire un état de la charpente de l'immeuble et des planchers séparant les lots [W] / [D] ait écrit, dans son rapport de mai 2012, qu'aux dires des copropriétaires présents, les premières manifestations visibles et déclarées d'une infestation par termites de l'immeuble seraient apparues en mai-juin 2009 est inopérant dès lors que M. et Mme [N] n'étaient pas présents à ces opérations ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs impropres à exclure que M. et Mme [N] aient su que l'immeuble était infesté de termites avant la vente intervenue le 17 juin 2011, dès lors que leur absence à ces opérations d'expertise amiable, postérieures à la vente de leur bien, n'avait pas pour conséquence qu'ils ignoraient l'infestation de termites apparue en 2009, de sorte qu'elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que dans leurs conclusions récapitulatives d'appel (p. 18) M. et Mme [S] soutenaient que dans un courrier électronique du 15 avril 2011 qu'ils produisaient aux débats (leur pièce n° 23 en cause d'appel), un copropriétaire, M. [W], évoquait la présence de termites dans l'immeuble auprès de deux autres copropriétaires, MM. [L] et [D], ainsi que du syndic, de sorte que même si M. et Mme [N] n'étaient pas en copie de ce courrier, celui-ci démontrait que l'information concernant ces insectes circulait dans la copropriété, dont la cour d'appel a constaté qu'elle ne comptait que six copropriétaires ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'était pas démontré que M. et Mme [N] connaissait l'infestation de termites dans la copropriété, sans répondre à ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que pour écarter la réticence dolosive de M. et Mme [N] la cour d'appel a encore affirmé que l'infestation des termites en cause n'a, à aucun moment, concerné l'appartement qu'ils ont vendu à M. et Mme [S] ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la circonstance que les termites affectaient d'autres parties de l'immeuble en copropriété, ce qui impliquait pour les nouveaux copropriétaires des frais importants pour y remédier, ne constituait pas un élément déterminant du consentement des acheteurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté l'action de M. et Mme [S] contre M. et Mme [N] en garantie des vices cachés ;

ALORS QUE la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; qu'en l'espèce, la cassation qui sera prononcée sur le premier moyen, qui fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes de M. et Mme [S] fondées sur la réticence dolosive imputée à M. et Mme [N], entraînera celle des dispositions de l'arrêt qui les a déboutés de leurs demandes formées au titre de la garantie des vices cachés, la cour d'appel ayant fondé le rejet de celles-ci sur les motifs de son arrêt relatifs à la réticence dolosive, par application de l'article 624 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les demandes des époux [S] contre le syndicat des copropriétaires ;

1) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires comme des tiers des fautes commises par le syndic, son mandataire, qui ne sont pas extérieures à la mission de celui-ci ; que la cour d'appel a relevé qu'en application des dispositions de l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le syndic de la copropriété Châtelet Bellevue, agissant pour le compte du syndicat des copropriétaires, avait avisé la mairie de [Localité 7] de l'infestation par des termites des parties communes de l'immeuble et que celle-ci lui avait demandé, le 15 avril 2011, de faire un diagnostic des structures de l'immeuble en la tenant informée ; qu'elle a ajouté que non seulement le syndic ne démontrait pas l'avoir fait, mais que, interrogé par le notaire pour la passation de l'acte de vente du 17 juin 2011 d'un lot dans cette copropriété au profit des époux [S], le syndic s'était abstenu de toute information sur ce qu'il savait de la présence de termites dans l'immeuble alors que le notaire lui avait soumis un questionnaire au titre de l'état sanitaire de l'immeuble et que le syndic avait apposé, au titre du paragraphe sur l'état parasitaire des parties communes et sur les termites, la mention des plus inappropriées : «situation de l'immeuble : non concerné» ; qu'en en déduisant que, dans ces circonstances, aucune faute n'est susceptible d'être retenue contre le syndicat des copropriétaires, quand ce dernier est responsable à l'égard des copropriétaires comme des tiers des fautes commises par le syndic qui ne sont pas extérieures à la mission de celui-ci, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 1998 du même code et L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ;

2) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires répond de la faute dans l'administration de l'immeuble commise par son syndic au préjudice des copropriétaires ou des tiers ; que pour écarter toute faute du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a affirmé que celui-ci ne peut se voir reprocher de carence quant à l'absence de décision sur la recherche des termites dans les parties communes, dès lors qu'il n'a pas été mis en mesure de prendre une telle décision, notamment par la voie de son assemblée générale, laquelle n'a jamais été saisie d'un ordre du jour comportant cette question et qu'il n'a été saisi à aucun moment par son syndic de la question des mesures à prendre pour régler le problème des termites ; qu'en statuant ainsi, quand il ressortait de ses propres constatations que par un courrier du 9 novembre 2009, le syndic avait pris l'initiative d'une réunion dans ses bureaux ayant pour objet la recherche de parasites xylophages dans les parties communes, ce dont il résultait que le syndic était alors informé de la présence possible de ces insectes et qu'il avait commis une faute engageant la responsabilité du syndicat des copropriétaires envers les tiers

en s'abstenant de faire procéder à une recherche de termites dans les parties communes de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil, ensemble les articles 1998 du même code et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable en la cause.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les demandes plus amples, en particulier la demande de M. et Mme [S] tendant à voir condamner in solidum M. et Mme [N] et le syndicat des copropriétaires Châtelet Bellevue à leur payer la somme de 1 312 euros au titre de la procédure [O] / Macif / France Azur Gestion ;

ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que dans leurs conclusions récapitulatives d'appel (p. 28-29) M. et Mme [S] soutenaient que si l'acte authentique de vente du 17 juin 2011 indiquait que l'acquéreur s'obligeait à faire son affaire personnelle des procédures en cours à compter de ce jour, la procédure opposant le syndicat des copropriétaires à M. [O] était terminée depuis le 19 mars 2010, de sorte qu'ils n'avaient pas à supporter la somme de 1 312 euros mise à leur charge à ce titre par le syndicat des copropriétaires selon un appel de fonds du 22 novembre 2012 et d'un état de frais qu'ils produisaient aux débats (leurs pièces nos 19 et 21 en cause d'appel) ; qu'en délaissant ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.