

15 septembre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-26.249

Deuxième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C200909

Texte de la décision

Entête

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 septembre 2022

Cassation partielle

Mme LEROY-GISSINGER, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 909 F-D

Pourvoi n° Z 19-26.249

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 SEPTEMBRE 2022

1°/ Mme [W] [C],

2°/ M. [K] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 7],

ont formé le pourvoi n° Z 19-26.249 contre l'arrêt rendu le 10 septembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 2, chambre 5), dans le litige les opposant :

1°/ à la société MCP Gestion et patrimoine, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à Mme [O] [S], domiciliée [Adresse 5],

3°/ au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], dont le siège est [Adresse 3], représenté par son syndic la société [J] et [N] [R], société par action simplifiée, [Adresse 4],

4°/ à la société Gan assurances, dont le siège est [Adresse 6],

5°/ à la société [J] [R] et [N] [R] et Cie, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

6°/ à la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) de Paris, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La société MCP Gestion et patrimoine a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

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

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pradel, conseiller référendaire, les observations de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de M. et Mme [C], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société MCP Gestion & patrimoine, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [S], de la SCP Marc Lévis, avocat du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et de la société Gan assurances, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société [J] [R] et [N] [R] et Cie, et l'avis de Mme Nicolétis, avocat général, après débats en l'audience publique du 21 juin 2022 où étaient présents Mme Leroy-Gissingner, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Pradel, conseiller référendaire rapporteur, M. Besson, conseiller, et M. Carrasco, greffier de chambre,

la deuxième 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 (Paris, 10 septembre 2019), par contrat du 21 mars 1995, M. et Mme [C] ont donné en location à M. [P] et Mme [S], un bien immobilier dépendant d'une copropriété, constituée en un syndicat dénommé le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], assurée auprès de la société GAN assurances.
2. Le 3 août 2012, Mme [S], qui était déchuë de tout titre d'occupation à la suite d'une décision rendue par un tribunal d'instance, a chuté au sol depuis la fenêtre de la cuisine du bien loué, à la suite de la rupture du garde-corps.
3. Le 4 novembre 2013, Mme [S] a assigné devant un tribunal de grande instance M. et Mme [C], ainsi que la caisse primaire d'assurance maladie de Paris, en reconnaissance de la responsabilité des bailleurs et en désignation d'un expert.
4. Les 29 avril, 22 et 23 octobre 2014, Mme [S] a assigné, en intervention forcée, la société MCP Gestion et patrimoine, assurant la gestion locative du bien immobilier, et la société [J] [R] et [N] [R], ès qualités de syndic, ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, les sociétés Groupama Gan vie et Gan assurances.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, le deuxième moyen, pris en sa troisième branche, le troisième moyen du pourvoi principal de M. et Mme [C], et le pourvoi incident de la société MCP Gestion et patrimoine, ci-après annexés

Motivation

5. 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 griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux premières branches

Enoncé du moyen

6. M. et Mme [C] font grief à l'arrêt de les déclarer, avec la société MCP Gestion et patrimoine, responsables de l'accident du 3 août 2012, de les condamner in solidum à réparer l'entier préjudice de Mme [S], à lui payer une somme de 4 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice, de les condamner solidairement à payer à la CPAM de Paris les sommes de 56 431,41 euros à titre de provision en remboursement des prestations en nature prises en charge au 19 décembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015, et de 1 047 euros au

titre de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, et, avant dire droit sur la liquidation des préjudices, d'ordonner une mesure d'expertise médicale, et de rejeter toutes autres demandes, alors :

« 1°) que la faute de la victime est de nature à entraîner une exonération totale ou partielle de la responsabilité encourue par le propriétaire sur le fondement de l'ancien article 1386, devenu 1244, du code civil, dès lors que cette faute a joué un rôle causal dans la réalisation des dommages ; que l'occupation sans droit ni titre d'un bien par la victime constitue une faute de nature à libérer totalement ou partiellement le propriétaire du bâtiment de sa responsabilité au titre de l'accident survenu dans ce bien, dès lors que celui-ci ne se serait pas produit si la victime avait libéré les lieux ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'accident litigieux s'était produit alors que Mme [S] était occupante sans droit ni titre du logement de M. et Mme [C] ; qu'il résultait de ses constatations que Mme [S] avait commis une faute en se maintenant irrégulièrement dans les lieux, et que cette faute avait contribué à la survenance de l'accident, qui n'aurait pas pu se produire si elle avait libéré les lieux, de sorte que cette faute était de nature à limiter ou exclure la responsabilité M. et Mme [C] ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'ancien article 1386, devenu 1244 du code civil ;

2°) Alors que la tolérance d'un comportement fautif n'écarte ni l'existence de la faute, ni n'ôte au comportement son caractère fautif ; que la simple tolérance, par le propriétaire, du maintien dans les lieux de sa locataire après l'expiration de la date de prise d'effet du congé qui lui a été délivré, ou après le jugement qui a validé le congé, ne lui confère aucun droit d'occupation, et est impropre à écarter le caractère illicite et fautif de cette occupation sans droit ni titre ; qu'en l'espèce, pour écarter toute faute de Mme [S] liée à l'occupation de l'appartement de M. et Mme [C] à la date de l'accident litigieux, la cour d'appel s'est fondée sur la tolérance, par les propriétaires, de l'occupation des lieux par Mme [S], après le jugement du tribunal d'instance du 18e arrondissement de Paris du 4 avril 2011, signifié le 6 juillet 2011, qui avait validé le congé délivré à Mme [S], constaté qu'elle était déchue de tout droit d'occupation depuis le 20 mars 2010, et ordonné la libération des lieux par celle-ci dans les quatre mois suivant la signification de la décision ; qu'en déduisant ainsi de la simple tolérance des exposants l'absence de faute de Mme [S] liée à l'occupation sans droit ni titre de l'appartement litigieux, la cour d'appel s'est déterminée par un motif impropre à écarter l'existence d'une faute de Mme [S], violant ainsi l'ancien article 1386, devenu l'article 1244, du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. L'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble.

8. L'arrêt, qui relève que Mme [S] était certes occupante sans droit ni titre au jour de l'accident, retient que l'accident a été causé par la rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement qu'elle occupait, propriété de M. et Mme [C], et que le descellement du garde-corps a résulté d'un défaut d'entretien.

9. En l'état de ces constatations, la cour d'appel, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la deuxième branche du moyen, a décidé à juste titre qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre de Mme [S], de nature à exclure ou réduire son droit à indemnisation.

10. Par ce motif de pur droit, suggéré par la défense, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, la décision déférée se trouve légalement justifiée.

Moyens

Mais sur le quatrième moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

11. M. et Mme [C] font grief grief à l'arrêt de déclarer irrecevable la demande de garantie présentée pour la première fois en cause d'appel contre la société MCP Gestion & Patrimoine, alors « que le juge doit, en toutes circonstances, faire respecter et respecter lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, pour déclarer irrecevable la demande en garantie de M. et Mme [C] formée à l'encontre de la société MCP, la cour d'appel a soulevé d'office la fin de non-recevoir tirée de la nouveauté de cette demande en cause d'appel ; qu'en statuant ainsi, sans avoir préalablement invité les parties à formuler leurs observations sur ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

12. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

13. Pour déclarer irrecevable l'appel en garantie de M. et Mme [C] contre la société MCP Gestion et patrimoine, l'arrêt retient qu'il s'agit d'une demande nouvelle pour avoir été formée pour la première fois en appel.

14. En statuant ainsi, sans avoir invité les parties à s'expliquer sur l'irrecevabilité qu'elle relevait d'office, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

15. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], la société Gan assurances, la société [J] [R] et [N] [R] et cie, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief du pourvoi, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de garantie présentée pour la première fois en cause d'appel par M. et Mme [C] contre la société MCP Gestion et patrimoine, l'arrêt rendu le 10 septembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

MET hors de cause le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], la société Gan assurances et la société [J] [R] et [N] [R] et cie, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour

d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société MCP Gestion et patrimoine et M. et Mme [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la société MCP Gestion et patrimoine, la demande formée par M. et Mme [C] à l'encontre de Mme [S], du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], représenté par son syndic, la société [J] et [N] [R], de la société Gan assurances, de la société [J] et [N] [R] et de la caisse primaire d'assurance maladie de Paris, et condamne la société MCP Gestion et patrimoine à payer à M. et Mme [C] la somme de 3 000 euros, à la société [J] [R] et [N] [R] et Cie, la somme de 1 500 euros, à Mme [S] la somme de 3 000 euros, condamne M. et Mme [C] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], représenté par son syndic, la société [J] [R] et [N] [R] et Cie à la société Gan assurances la somme globale de 1500 euros, in solidum à la société [J] [R] et [N] [R] et Cie la somme de 1 500 euros et à Mme [S] la somme de 1 500 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 partiellement cassé ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SARL Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [C]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré M. et Mme [C], avec la société MCP, responsables de l'accident litigieux du 3 août 2012, de les avoir condamnés in solidum à réparer l'entier préjudice de Mme [S], à lui payer une somme de 4 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice, de les avoir condamnés solidairement à payer à la CPAM de Paris les sommes de 56 431,41 euros à titre de provision en remboursement des prestations en nature prises en charge au 19 décembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015, et de 1 047 euros au titre de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, d'avoir, avant dire droit sur la liquidation des préjudices, ordonné une mesure d'expertise médicale, d'avoir débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, et rejeté toutes autres demandes,

Aux motifs propres que « - Sur les circonstances de l'accident et les responsabilités engagées : qu'il est constant que l'accident est survenu suite à une rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement occupé par madame [S], propriété de monsieur et madame [C], ce qui a provoqué la chute de madame [S] dans la rue, faisant tomber celle-ci du 1er étage de l'immeuble ; que cette rupture du garde-corps est incontestable et qu'il est acquis aux débats qu'il s'agit de la cause du sinistre, que la problématique soumise à la cour réside dans son origine, dans sa cause ; que monsieur et madame [C] expliquent qu'à défaut d'expertise judiciaire et de rapport technique, aucune pièce ne permet d'établir la preuve de leur implication, que l'origine de la chute du garde-corps n'est pas déterminée ; que, selon eux, la cause en est vraisemblablement la chute première des éléments de façade en pierre, ce qui a entraîné le descellement et non pas l'inverse, que les investigations de monsieur [I] ont manqué de sérieux, que le courrier du syndic du 12 octobre 2012 ne comporte aucun élément technique, étant purement informatif, quand le rapport de l'architecte de la sécurité de la Préfecture de Police ne vise aucune cause du descellement ; Qu'il appartenait à madame [S] de solliciter une expertise judiciaire, alors que monsieur et madame [C] produisent aux débats le rapport de monsieur [X] qui établit que la chute du garde-corps se trouve en réalité, dans la défectuosité des parties communes de l'immeuble, ce qui explique la décision du syndic de faire voter en assemblée générale des copropriétaires les travaux de ravalement de la façade, comme indispensables pour la sécurité des occupants, ce qui démontre que le descellement était bien en lien avec l'état de la façade, ce qui est conforté par l'analyse du devis de travaux fourni à cette occasion ;

que monsieur et madame [C] précisent que dans ces conditions, ils établissent que l'origine du dommage provient des parties communes de l'immeuble ; que la société Mcp soutient la même position, en expliquant que les éléments fournis par monsieur [I] sont peu probants, ce dernier étant un subordonné du syndic, que le PV de constat établi et versé aux débats démontre que la copropriété est en mauvais état, que l'immeuble est à la dérive, ce qui ne saurait exclure la façade, et que le devis dressé pour le ravalement est éloquent ; que la cause du dommage se trouve dans la chute des éléments de façade en pierre poreuse non cohérente et non adhérente d'abord aux points les plus faibles, résultant d'un manque d'entretien et de surveillance de l'immeuble et d'une façade fragile, sachant que l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté de péril en 2007 ; qu'en 1er lieu l'appréciation de la question de la rupture du garde-corps doit être envisagée au regard du fait que selon les termes du règlement de copropriété applicable en l'espèce, les garde-corps sont des parties privatives, puisqu'il est inscrit dans ce document ce que suit : - "parties privatives : les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire . Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons...etc" ; que par ailleurs, il est constant que selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire et qu'il résulte de ce principe que l'entretien de celles-ci sont à la charge de leur seul propriétaire ; qu'il convient donc pour la cour de savoir si la rupture du garde-corps a résulté d'une situation de corrosion par un manque d'entretien imputable au propriétaire, ce qui a entraîné un descellement emportant une déchirure partielle de la façade, ou si au contraire, le défaut d'entretien de la façade a permis le descellement et que le garde-corps tombe ; que la cour estime que le défaut de rapport d'expertise ou d'analyse technique confiée à un spécialiste à bref délai, après l'accident ne peut pas être imputable seulement à la charge de madame [S], car dès le 19 septembre 2012, alors que l'accident est du 3 août 2012, le syndic la société [R], par une lettre circulaire, informe les copropriétaires donc monsieur et madame [C], de la survenance de l'accident en mentionnant par écrit, que le descellement du garde-corps de la fenêtre donnant sur la rue a entraîné la chute du 1er étage ; que monsieur et madame [C] sont également informés par le même courrier, que les garde-corps sont des équipement privatifs, que dans ces conditions, ces derniers pouvaient au même titre que madame [S] réclamer et obtenir sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, une mesure d'expertise pour préserver leurs droits et pour faire rechercher les causes du descellement invoqué, ce dont ils se sont abstenus ; qu'au stade actuel de la procédure, il doit être constaté que les documents produits sont identiques à ceux qui l'ont été devant les premiers juges, à l'exclusion du rapport de monsieur [X] ; qu'ainsi le défaut d'expertise judiciaire ou de document technique contradictoirement établi sur les circonstances de l'accident est également imputable à monsieur et madame [C], qui auraient pu pour le moins, faire dresser sans délai, un procès-verbal de constat par un huissier sur l'état de la façade à la date du sinistre ; que dès lors le rapport de visite de monsieur [I] au seul motif selon la cabinet MCP que ce dernier serait un subordonné du syndic, ne peut pas être écarté ou considéré comme un élément insuffisamment probant, en ce que cette pièce peut être retenue et corroborée par d'autres éléments ; que le rapport de monsieur [I] vise des points qui sont matériellement objectifs, puisqu'il y est précisé, ce qui est conforme à la réalité, ce que suit : - que des éléments de façade en pierre autour des points de pénétration de garde-corps se sont désolidarisés et sont également tombés, que les garde-corps actuellement en place ne montrent pas de signe de faiblesse sur la façade au niveau de la pénétration, qu'il faut demander à chaque copropriétaire de vérifier les garde-corps de leurs fenêtres car ce sont des équipements privatifs et que le garde-corps qui est tombé n'est pas dans le hall de l'immeuble ; que monsieur [I] a constaté une situation objective, sans avis personnel subjectif particulier, puisque l'intéressé se réduit à noter une réalité matérielle soit que le descellement du garde-corps a été accompagné de la chute d'éléments de la façade au pourtour des points de pénétration ; que le 8 octobre 2012, la société [R] rappelle aux copropriétaires qu'ils doivent entretenir et vérifier la solidité et la fixation des garde-corps et que ceux-ci sont des éléments privatifs fixés au moyen de fers, pénétrant dans la façade et que la corrosion de ces fers entraîne un éclatement des scellements, qu'il convient de supprimer la rouille et de procéder à des mises en peinture ; que s'agissant de cette question de l'entretien, la cour sans se livrer à l'analyse des photos versées aux débats, doit relever que monsieur et madame [C] ne justifient de strictement aucune mesure, aucun ordre de service, aucune intervention auprès de madame [S] tendant à une autorisation de pénétrer dans les lieux loués pour une intervention, pour permettre un entretien des garde-corps de l'appartement en cause ; que s'agissant du document établi par les services de la Préfecture de Police à l'issue d'une visite du 19 octobre 2012, celui-ci constitue une véritable injonction adressée au syndic, la société [R] de : -réaliser les travaux de réparation nécessaires pour assurer la stabilité, la fixation et la résistance de tous les éléments constitutifs du gros oeuvre et notamment des garde-corps, des différentes fenêtres notamment du logement concerné et d'exécuter tous les travaux annexes qui sont nécessaires et sans lesquels ceux entrepris seraient inefficaces pour assurer la stabilité du gros oeuvre et garantir la sécurité, la réparation des scellements défectueux et la protection contre l'oxydation des éléments conservés ; qu'à l'analyse de ce dernier document, il ne peut pas être affirmé

que la cour ne dispose d'aucune pièce pour déterminer les causes de l'accident, car il résulte des demandes de la Préfecture de Police dont le représentant s'est déplacé sur place ce que suit : - que comme les premiers juges l'ont noté, l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'il ne précise pas que celle-ci côté rue présenterait d'autre effritement que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; - qu'il est réclamé la réparation et le remplacement des garde-corps défectueux ou manquants, qu'il n'est pas fait état de l'impératif d'un ravalement, qu'il n'est par ailleurs versé aux débats aucune injonction de la Mairie de [Localité 8] à cet effet ; - que par ailleurs, l'architecte dont s'agit dans l'ordre chronologique fait état en 1 temps, de la réparation des scellements et de leur protection contre l'oxydation pour assurer la stabilité du gros oeuvre, ce qui signifie que ce n'est pas le gros oeuvre qui a porté atteinte à la stabilité des garde-corps, mais qu'au contraire c'est le défaut premier de réparation et d'entretien des scellements et de protection contre l'oxydation qui compromettent le gros oeuvre, ce qui inclut l'état de la façade ; - qu'ainsi, il peut en être déduit que la première opération de réparation à mettre en oeuvre visait les garde-corps, leur entretien pour garantir la stabilité de l'ensemble et la sécurité, ce qui exclut une rupture sur la façade ayant provoqué dans un 2ème temps, le descellement; que le rapport établi par monsieur [X] à la diligence de monsieur et madame [C] apporte peu d'éléments nouveaux, en ce que ce document date du 5 mars 2018, qu'il est largement postérieur à l'accident, qu'il ne fournit pas d'élément précis sur l'état de la façade au jour des faits, qu'il permet de constater l'arrachement de la maçonnerie provoqué par le descellement, ce qui n'est pas sérieusement contesté ; que monsieur [X] conclut ce que suit : "l'état des scellements ne peut être connu maintenant mais les arrachements des maçonneries de façade de l'immeuble montrent le défaut de celles-ci à l'origine de la chute" ; que cependant monsieur [X] tempère également ces propos en expliquant que : -"il semble que les scellements se soient détachés avec la pierre (ou maçonnerie) dans laquelle ils étaient inscrits, et que la situation du 2ème étage a pu créer une dégradation des maçonneries de la façade" ; que l'analyse de monsieur [X] ne peut pas être déterminante, sachant que celle-ci a été réalisée sur photos, quasiment 6 ans après le sinistre, que les appréciations ainsi portées ne peuvent pas avoir la même efficacité que celle des intervenants qui se sont déplacés sur place peu de temps après le 3 août 2012 ; que s'agissant du PV de constat dressé le 30 janvier 2015, qui fait état du mauvais état d'entretien de certaines parties communes, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, d'une marche d'escalier cassée à l'angle, d'une fissure et d'un linteau déposé pour la porte d'entrée, qu'il s'agit là d'éléments qui sont sans relation avec la chute de madame [S] et avec le descellement des garde-corps, ainsi qu'avec l'état de la façade au jour de l'accident ; que de plus monsieur et madame [C] ne justifient pas avoir demandé comme la loi les y autorise, l'inscription à l'ordre du jour d'assemblées générales la réalisation de travaux pour rénover l'immeuble ou l'entretenir au mieux ; qu'il ne sera tiré dès lors aucune conséquence de cette pièce qui relate des désordres qui affectent les parties communes entre le 1er étage et le rez de chaussée, et cela d'autant que ni les propriétaires, ni ceux-ci à l'initiative de la société MCP, n'ont jamais demandé la réalisation de travaux par une inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'une assemblée générale, ce qui établit pour le moins un désintérêt certain à l'égard de l'état de l'immeuble ; que si l'immeuble était à la dérive, comme cela est affirmé par la société MCP, les appelants disposaient de moyens pour stopper cette évolution qui leur étaient fournis par la loi du 10 juillet 1965, ou pour demander également que la désignation du syndic soit débattue, si ce dernier était insuffisant, ce qui n'a jamais été le cas ; que s'agissant de l'assemblée générale réunie à la diligence du syndic qui a voté la ravalement de la façade concernée et le devis de travaux ainsi adopté, il ne peut pas en être déduit comme y procèdent monsieur et madame [C], que la résolution votée a été rédigée et inscrite à l'ordre du jour car l'état général de l'immeuble devenait préoccupant, que la lecture de la résolution prouverait que le descellement du garde-corps de l'appartement visé était en lien avec l'état de la façade de l'immeuble ; que de plus le devis de ravalement présenté à l'assemblée générale des copropriétaires donnerait une indication supplémentaire sur l'importance des travaux à réaliser et sur les techniques à utiliser pour fixer les garde-corps sur la façade de l'immeuble ; qu'en effet cette résolution est rédigée comme suit : - Décide la réalisation d'une étude par architecte avec validation d'une proposition de contrat par le conseil syndical de l'immeuble après mise en concurrence pour un plafond de 6000 euros TTC comprenant l'opération de ravalement global de la façade ou juste la remise en état et traitement des risques (minimum purge des corbeaux concernés solution concernant les garde-corps éclatement à niveau des tableaux des garde-corps). Par ailleurs cette mission d'étude et d'appel d'offres comprendra les préconisations et coûts pour la remise en sécurité des garde-corps de l'ensemble de l'immeuble suivant leur typologie ; que cette résolution qui a été adoptée lors de l'assemblée générale du 8 juillet 2014 soit près de deux années après le sinistre, ne fait que confirmer la position du syndic qui a décidé de mettre en oeuvre les impératifs qui lui avaient été adressés par la Préfecture de Police, en ce qu'il convenait de vérifier la situation de tous les garde-corps et leur stabilité avec si nécessaire les réparations utiles à la suite de la rupture intervenue ; que le syndic pour contraindre la copropriété à être réactive, étant quasiment mis en demeure par la Préfecture de Police suite à la visite du 19 octobre 2012, a pu mettre en jeu sa démission, car la Préfecture de Police Service de la sécurité a utilisé à

l'égard du cabinet [R] les termes suivants dans sa correspondance écrite : - aussi vous est-il de nouveau enjoint en votre qualité de syndic représentant les copropriétaires de réaliser les mesures suivantes... - les responsabilités tant pénale que civile qui vous incombent ainsi qu'à la copropriété pourraient être engagées au cas où des accidents surviendraient du fait de votre inaction dans la réalisation des mesures de sécurité nécessaires ; qu'ainsi la société [R] par la résolution rappelée N°11 n'a fait que mettre en oeuvre les injonctions de la Préfecture de Police, qui exigeait le contrôle et la réparation si nécessaire de tous les garde-corps, que la même appréciation s'impose pour le devis du 18 juin 2014 qui en constitue un devis classique de rénovation de façade, de ravalement, le traitement de la façade ne représentant que les sommes HT de 8261 euros et de 21 855 euros sur un total HT de 57 601 euros ; que la reprise des scellements sur toute la façade devait conduire à celle du gros-oeuvre conformément à l'avis et aux préconisations de la Préfecture de Police ; qu'il ne peut pas être tiré de ce document que l'état de la façade au regard des points 2.2.3 et 2.2.6 du devis, a été la cause de la rupture du garde-corps en litige, cela au motif déjà rappelé que la Préfecture de Police n'a pas dénoncé cette situation, n'a pas délivré une injonction de ravalement suite à la visite du 19 octobre 2012, pas plus que la Ville de [Localité 8], quand la reprise de la façade s'incluait dans celle première des garde-corps pour permettre une sécurité complète ; qu'enfin s'agissant de l'arrêté de péril du 2 novembre 2007, invoqué qui viendrait rapporter la preuve de l'état de décomposition et de délabrement de la façade, la cour écartera ce moyen, en ce que l'arrêté de péril produit s'inscrit dans un sinistre survenu en 2006/2007, concernant un dégât des eaux subi dans la salle de bains de l'appartement occupé par madame [S], résultant d'un effondrement du plancher du voisin de l'étage du dessus, de cette dernière, ce qui est complètement étranger au sinistre objet du présent litige ; qu'en effet l'arrêté de péril dont s'agit visait des mesures de sécurité pour : "assurer la stabilité et la continuité du plancher entre le logement situé au 1er étage porte face et le logement situé au-dessus" ; considérant dès lors qu'il résulte de tout ce qui précède, qu'il ne peut pas être affirmé que la rupture du garde-corps avec l'éclatement des scellements, cause de la chute de madame [S] ont résulté d'un défaut d'entretien de la façade, partie commune, mais qu'il doit en être conclu que cette situation trouve sa cause et son origine dans l'entretien de cette partie privative, ce qui conduit la cour comme les premiers juges y ont procédé, à écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cause au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et celle du syndic la société [R] au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors que le garde-corps s'étant rompu par un défaut d'entretien et s'agissant d'une partie privative, il convient d'envisager la responsabilité du propriétaire/bailleur ; () que compte tenu des solutions apportées au présent litige, toutes les demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires en cause et la société [R] comme syndic seront écartées ; () Sur la responsabilité de monsieur et madame [C] : que les premiers juges ont pu justement se reporter aux dispositions de l'article 1386 ancien du code civil qui disposaient : "le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction" ; qu'il n'est pas contesté que la ruine s'entend comme la destruction totale ou la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble, que cette notion de ruine inclut la chute du bâtiment ou de l'un de ses éléments, et qu'il peut être affirmé comme les premiers juges y ont procédé, que tel a été le cas en l'espèce, en raison de la chute, de la rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine, qui se trouvait incorporé dans le mur du bâtiment ; qu'il peut donc être affirmé au regard de l'ensemble des éléments qui ont été analysés précédemment par la cour sur les circonstances de l'accident, que le descellement du garde-corps qui a rompu, a résulté d'un défaut d'entretien et cela d'autant que monsieur et madame [C] ne produisent strictement aucun document portant précisément sur l'entretien, la réparation ou la conservation de celui-ci ; que ce défaut d'entretien portant sur une partie privative conduit la cour à retenir la responsabilité de monsieur et madame [C] dans la survenance du sinistre et pour la réparation des dommages subis en application des dispositions de l'article 1386 ancien du code civil, ce qui exclut le débat sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1 ancien du code civil, sachant que les bailleurs ne rapportent la preuve d'aucune demande d'accès aux locaux à un moment quelconque de l'occupation de ceux-ci auprès de madame [S] ; »

Et aux motifs adoptés que « Sur l'origine de la chute de Madame [O] [S] ; qu'il est constant que le garde-corps de la cuisine de l'appartement occupé par Madame [O] [S] est tombé le 3 août 2012 entraînant sa chute depuis le premier étage du bâtiment ; que les constatations suivantes ont pu être réalisées : - que Monsieur [I], inspecteur travaux de la société [R] a constaté le descellement du garde corps de sa fenêtre et que des éléments de façade en pierre au pourtour des points de pénétration des garde corps se sont désolidarisés et sont également tombés ; - que la société [R] a informé le 8 octobre 2012 les copropriétaires du défaut d'entretien du garde-corps en rappelant que les garde-corps sont fixés au moyen de fers pénétrant dans la façade et que la corrosion des fers est de nature à entraîner un éclatement des scellements ; que sur ce point, l'état de corrosion du garde-corps à l'origine de la chute ressort à l'évidence des

photographies prises qui font clairement apparaître des traces de couleur ocre du côté gauche de la fenêtre caractérisant la marque de la rouille et d'une cassure nette des fers du garde-corps à cet endroit ; - que l'architecte de sécurité de la préfecture de police a rappelé suite à sa visite du 19 octobre 2012 à la société [R] qu'il convenait de réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants et d'exécuter tous les travaux annexes consistant notamment en la protection contre l'oxydation des éléments concernés ; que force est de constater que le constat de l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'en outre la façade côté rue, partie commune, ne présente aucun point d'effritement autre que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; que les défauts d'entretien des parties communes relevés par constat d'huissier, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, une marche d'escalier cassée à l'angle, une fissure dans le hall et un linteau déposé sont sans relation avec la chute de Madame [O] [S] depuis la fenêtre de l'appartement du premier étage ; que par conséquent, il y a lieu de dire que la chute de Madame [O] [S] est la conséquence du descellement du garde-corps qui a entraîné dans un second temps un effritement partiel de la façade de son encrage ; qu'aux termes de l'article 2 de la loi numéro 65-557 de la loi du 10 juillet 1965, « sont privatives, les parties des bâtiments et terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. » ; qu'il est constant qu'aux termes du règlement de copropriété, "Parties privatives : les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons..." ; que dès lors, le garde-corps de l'immeuble étant une partie privative au sens du règlement de copropriété, seule la responsabilité du propriétaire bailleur peut être engagée en suite de la rupture du garde-corps litigieux ; () que compte tenu du sens de la décision, l'appel en garantie de Monsieur [K] [C] et de Madame [W] [C] à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de son assureur est devenu sans objet () ; « Sur la responsabilité de Monsieur [K] [C] et de Madame [W] [C] ; qu'aux termes de l'article 1386 ancien du code civil : « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction » ; que la ruine d'un bâtiment doit s'entendre de sa destruction totale ou de la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble et impose au propriétaire la responsabilité de ce fait en la subordonnant à la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien ; que la notion de ruine suppose donc la chute du bâtiment ou d'un élément de ce bâtiment ; que tel est le cas en l'espèce de la chute du garde-corps de la fenêtre de la cuisine qui était initialement incorporé à l'immeuble ; que l'origine du descellement du garde-corps de la fenêtre est la corrosion des fers ayant entraîné un éclatement des scellements ; que sur ce point, il a été rappelé par l'architecte de sécurité de la préfecture de police qu'il était indispensable de réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants et d'exécuter tous les travaux annexes consistant notamment en la protection contre l'oxydation ; que l'état du garde-corps litigieux et l'éclatement des scellements caractérisent une absence d'entretien de la partie privative par son propriétaire de sorte que la responsabilité de M. [K] [C] et de Madame [W] [C] sera retenue dans les dommages subis par Mme [S] sur le fondement de l'article 1386 ancien du code civil ; »

Alors que la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment pour les dommages causés par sa ruine, prévue par l'ancien article 1386, devenu l'article 1244, du code civil, suppose que la ruine du bâtiment soit spontanée, et résulte d'un phénomène naturel, sans intervention humaine, de sorte qu'elle est exclue lorsque la chute de l'élément de construction a été provoquée par le comportement de la victime ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a fait ressortir que le garde-corps litigieux avait cédé alors que Mme [S] se trouvait à la fenêtre de la cuisine, et avait pris appui sur ce garde-corps (arrêt, p. 3, § 4) ; qu'il résultait de ces constatations que la rupture du garde-corps avait été provoquée par le comportement de Mme [S], qui avait pris appui sur celui-ci, de sorte que la ruine du bâtiment n'avait pas été spontanée, excluant ainsi toute responsabilité de M. et Mme [C] sur le fondement de l'ancien article 1386, devenu l'article 1244, du code civil ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi l'ancien article 1386, devenu l'article 1244, du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré M. et Mme [C], avec la société MCP, responsables de l'accident litigieux du 3 août 2012, de les avoir condamnés in solidum à réparer l'entier préjudice de Mme [S], à lui payer une somme de 4 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice, de les avoir condamnés solidairement à payer à la PAM de Paris les sommes de 56 431,41 euros à titre de provision en remboursement des prestations en nature prises en charge au 19 décembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015, et de 1 047 euros au titre de

l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, d'avoir, avant dire droit sur la liquidation des préjudices, ordonné une mesure d'expertise médicale, d'avoir débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, et rejeté toutes autres demandes,

Aux motifs propres que « - Sur la faute de la victime : Considérant que la société MCP expose que madame [S] a commis une faute en ce que seule cette dernière pouvait constater que la barre d'appui du garde corps jouait et qu'elle n'en a averti personne, commettant ainsi une lourde omission ; que monsieur et madame [C] expliquent que madame [S] était occupante sans droit ni titre, au moment de l'accident qu'elle n'a pas permis à ses propriétaires d'accéder au logement pour réaliser une surveillance générale des lieux et procéder aux réparations et rénovations utiles, que si madame [S] avait quitté les lieux dans les temps impartis, elle n'aurait pas été victime de l'accident, que de plus l'intéressée avait certainement constater le jeu du garde-corps, qui ne s'est pas soudainement désolidarisé ; qu'il est également fait état aux débats que madame [S] aurait entreposé des charges lourdes au niveau du garde-corps ayant cédé, et qu'elle ne prouve pas qu'elle a exécuté ses propres obligations d'entretien normal du logement qu'elle occupait, s'étant montrée réfractaire aux interventions dans son domicile ; que considérant sur ces arguments, que la cour doit relever que comme les premiers juges l'ont justement analysé, aucun élément probant ne vient démontrer que madame [S] a entreposé des charges lourdes contre le garde-corps et d'un poids tel que cela aurait conduit à un descellement ou à le favoriser ; qu'il n'est versé aucune pièce probante à ce titre, que de la même manière faute de contrôle et de vérification antérieurs, il ne peut pas être affirmé que le garde-corps jouait et que madame [S] aurait commis une imprudence à ce titre en ne signalant pas cette situation ; que par ailleurs, il n'est versé aucun débat aucun courrier, aucune correspondance tendant à obtenir de madame [S] un libre accès à son appartement avec une date précise pour procéder à des vérifications d'usage, quand il ne lui appartenait pas d'assurer l'entretien du garde-corps, qui n'était pas inclus dans la chose louée ; que certes madame [S] était occupante sans droit ni titre au jour de l'accident mais qu'il ne semble pas que cette situation ait préoccupé les parties concernées, puisqu'il n'est justifié d'aucune procédure d'expulsion, d'aucun commandement de quitter les lieux à la suite du jugement, d'aucune mesure à cette fin et cela après la signification du jugement le 6 juillet 2011, car la décision du juge de l'exécution du 19 mai 2014, fait état d'un seul commandement de quitter les lieux du 3 mars 2014, qu'ainsi l'argument d'une occupation des lieux qui aurait favorisé l'accident ne saurait prospérer, celle-ci ayant été semble-t-il largement tolérée ; que considérant dans ces conditions, que la cour confirmera le jugement entrepris, en ce qu'il n'a été retenu aucune faute de nature à exclure ou réduire le droit à indemnisation de madame [S] ; »

Et aux motifs adoptés que « Sur les fautes de Madame [O] [S] ; que les époux [C] soutiennent que Madame [O] [S] entreposait au niveau du garde-corps litigieux des bagages et des charges lourdes et que la chute est intervenue alors qu'elle s'était penchée de tout son poids sur le garde-corps ; que la société MCP fait observer pour sa part que la victime ne s'était jamais inquiétée de l'état du garde-corps qui était forcément connu d'elle ; qu'il est constant que le règlement de copropriété interdit l'entreposage d'objets au bord des fenêtres ; que pour autant aucun élément probant ne vient établir la réalité d'un tel comportement de Madame [O] [S] et son lien avec la chute du 3 août 2012 ; qu'aucun élément ne vient non plus établir une maladresse ou une imprudence à l'origine de la chute de Madame [O] [S] ; que le fait qu'elle soit occupante sans droit ni titre de l'appartement alors que le jugement du tribunal d'instance venait de lui être signifié moins d'un mois auparavant n'est pas constitutif d'une faute de sa part dans les circonstances de la chute dont elle a été victime le 3 août 2012 ; qu'aucune faute de nature à exclure ou réduire son droit à indemnisation ne sera retenue à l'encontre de Madame [O] [S] ; qu'en conséquence, le tribunal condamnera in solidum pour avoir contribué ensemble à la réalisation de l'entier dommage de Madame [O] [S] Monsieur [K] [C], Madame [W] [C] et la société MCP à prendre en charge la totalité des conséquences dommageables de la chute de Madame [O] [S] du 3 août 2012 »,

1°) Alors que la faute de la victime est de nature à entraîner une exonération totale ou partielle de la responsabilité encourue par le propriétaire sur le fondement de l'ancien article 1386, devenu 1244, du code civil, dès lors que cette faute a joué un rôle causal dans la réalisation des dommages ; que l'occupation sans droit ni titre d'un bien par la victime constitue une faute de nature à libérer totalement ou partiellement le propriétaire du bâtiment de sa responsabilité au titre de l'accident survenu dans ce bien, dès lors que celui-ci ne se serait pas produit si la victime avait libéré les lieux ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'accident litigieux s'était produit alors que Mme [S] était occupante sans droit ni titre du logement de M. et Mme [C] (arrêt, p. 3, § 3 ; p. 15, § 6) ; qu'il résultait de ses constatations que Mme [S] avait commis une faute en se maintenant irrégulièrement dans les lieux, et que cette faute avait contribué à la survenance de l'accident, qui n'aurait pas pu se produire si elle avait libéré les lieux, de sorte que cette faute était de nature à limiter ou exclure la responsabilité M. et Mme [C] ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'ancien

article 1386, devenu 1244 du code civil ;

2°) Alors que la tolérance d'un comportement fautif n'écarte ni l'existence de la faute, ni n'ôte au comportement son caractère fautif ; que la simple tolérance, par le propriétaire, du maintien dans les lieux de sa locataire après l'expiration de la date de prise d'effet du congé qui lui a été délivré, ou après le jugement qui a validé le congé, ne lui confère aucun droit d'occupation, et est impropre à écarter le caractère illicite et fautif de cette occupation sans droit ni titre ; qu'en l'espèce, pour écarter toute faute de Mme [S] liée à l'occupation de l'appartement de M. et Mme [C] à la date de l'accident litigieux, la cour d'appel s'est fondée sur la tolérance, par les propriétaires, de l'occupation des lieux par Mme [S], après le jugement du tribunal d'instance du 18e arrondissement de Paris du 4 avril 2011, signifié le 6 juillet 2011, qui avait validé le congé délivré à Mme [S], constaté qu'elle était déchu de tout droit d'occupation depuis le 20 mars 2010, et ordonné la libération des lieux par celle-ci dans les quatre mois suivant la signification de la décision ; qu'en déduisant ainsi de la simple tolérance des exposants l'absence de faute de Mme [S] liée à l'occupation sans droit ni titre de l'appartement litigieux, la cour d'appel s'est déterminée par un motif impropre à écarter l'existence d'une faute de Mme [S], violant ainsi l'ancien article 1386, devenu l'article 1244, du code civil ;

3°) Alors que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, l'acte de signification du jugement du tribunal d'instance du 18e arrondissement de Paris du 4 avril 2011, qui avait validé le congé délivré à Mme [S], et ordonné la libération des lieux par celle-ci dans les quatre mois suivant la signification de la décision, porte la date du 6 juillet 2011 ; qu'il résultait clairement de cet acte que le jugement avait été signifié à Mme [S] plus d'un an avant l'accident litigieux du 3 août 2012 ; qu'en retenant néanmoins, pour écarter toute faute de Mme [S] liée à l'occupation sans droit ni titre de l'appartement de M. et Mme [C], que ce jugement lui avait été signifié moins d'un mois avant l'accident litigieux du 3 août 2012, quand il l'a clairement été plus d'un an auparavant, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de signification du jugement, et violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE PAR RAPPORT AU PREMIER)

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré M. et Mme [C], avec la société MCP, seuls responsables de l'accident litigieux du 3 août 2012, de les avoir déboutés de toutes leurs demandes dirigées contre le SDC, la société Gan Assurances, et la société [R], de les avoir condamnés in solidum à réparer l'entier préjudice de Mme [S], à lui payer une somme de 4 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice, de les avoir condamnés solidairement à payer à la CPAM de Paris les sommes de 56 431,41 euros à titre de provision en remboursement des prestations en nature prises en charge au 19 décembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015, et de 1 047 euros au titre de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, d'avoir, avant dire droit sur la liquidation des préjudices, ordonné une mesure d'expertise médicale, d'avoir débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, et rejeté toutes autres demandes,

Aux motifs propres que « - Sur les circonstances de l'accident et les responsabilités engagées : qu'il est constant que l'accident est survenu suite à une rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement occupé par madame [S], propriété de monsieur et madame [C], ce qui a provoqué la chute de madame [S] dans la rue, faisant tomber celle-ci du 1er étage de l'immeuble ; que cette rupture du garde-corps est incontestable et qu'il est acquis aux débats qu'il s'agit de la cause du sinistre, que la problématique soumise à la cour réside dans son origine, dans sa cause ; que monsieur et madame [C] expliquent qu'à défaut d'expertise judiciaire et de rapport technique, aucune pièce ne permet d'établir la preuve de leur implication, que l'origine de la chute du garde-corps n'est pas déterminée ; que, selon eux, la cause en est vraisemblablement la chute première des éléments de façade en pierre, ce qui a entraîné le descellement et non pas l'inverse, que les investigations de monsieur [I] ont manqué de sérieux, que le courrier du syndic du 12 octobre 2012 ne comporte aucun élément technique, étant purement informatif, quand le rapport de l'architecte de la sécurité de la Préfecture de Police ne vise aucune cause du descellement ; Qu'il appartenait à madame [S] de solliciter une expertise judiciaire, alors que monsieur et madame [C] produisent aux débats le rapport de monsieur [X] qui établit que la chute du garde-corps se trouve en réalité, dans la défectuosité des parties communes de l'immeuble, ce qui explique la décision du syndic de faire voter en assemblée générale des copropriétaires les travaux de ravalement de la façade, comme indispensables pour la sécurité des occupants, ce qui démontre que le descellement était bien en lien avec l'état de la façade, ce qui est conforté par l'analyse du devis de travaux fourni à cette occasion ;

que monsieur et madame [C] précisent que dans ces conditions, ils établissent que l'origine du dommage provient des parties communes de l'immeuble ; que la société Mcp soutient la même position, en expliquant que les éléments fournis par monsieur [I] sont peu probants, ce dernier étant un subordonné du syndic, que le PV de constat établi et versé aux débats démontre que la copropriété est en mauvais état, que l'immeuble est à la dérive, ce qui ne saurait exclure la façade, et que le devis dressé pour le ravalement est éloquent ; que la cause du dommage se trouve dans la chute des éléments de façade en pierre poreuse non cohérente et non adhérente d'abord aux points les plus faibles, résultant d'un manque d'entretien et de surveillance de l'immeuble et d'une façade fragile, sachant que l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté de péril en 2007 ; qu'en 1er lieu l'appréciation de la question de la rupture du garde-corps doit être envisagée au regard du fait que selon les termes du règlement de copropriété applicable en l'espèce, les garde-corps sont des parties privatives, puisqu'il est inscrit dans ce document ce que suit : - "parties privatives : les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire . Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons...etc" ; que par ailleurs, il est constant que selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire et qu'il résulte de ce principe que l'entretien de celles-ci sont à la charge de leur seul propriétaire ; qu'il convient donc pour la cour de savoir si la rupture du garde-corps a résulté d'une situation de corrosion par un manque d'entretien imputable au propriétaire, ce qui a entraîné un descellement emportant une déchirure partielle de la façade, ou si au contraire, le défaut d'entretien de la façade a permis le descellement et que le garde-corps tombe ; que la cour estime que le défaut de rapport d'expertise ou d'analyse technique confiée à un spécialiste à bref délai, après l'accident ne peut pas être imputable seulement à la charge de madame [S], car dès le 19 septembre 2012, alors que l'accident est du 3 août 2012, le syndic la société [R], par une lettre circulaire, informe les copropriétaires donc monsieur et madame [C], de la survenance de l'accident en mentionnant par écrit, que le descellement du garde-corps de la fenêtre donnant sur la rue a entraîné la chute du 1er étage ; que monsieur et madame [C] sont également informés par le même courrier, que les garde-corps sont des équipement privatifs, que dans ces conditions, ces derniers pouvaient au même titre que madame [S] réclamer et obtenir sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, une mesure d'expertise pour préserver leurs droits et pour faire rechercher les causes du descellement invoqué, ce dont ils se sont abstenus ; qu'au stade actuel de la procédure, il doit être constaté que les documents produits sont identiques à ceux qui l'ont été devant les premiers juges, à l'exclusion du rapport de monsieur [X] ; qu'ainsi le défaut d'expertise judiciaire ou de document technique contradictoirement établi sur les circonstances de l'accident est également imputable à monsieur et madame [C], qui auraient pu pour le moins, faire dresser sans délai, un procès-verbal de constat par un huissier sur l'état de la façade à la date du sinistre ; que dès lors le rapport de visite de monsieur [I] au seul motif selon la cabinet MCP que ce dernier serait un subordonné du syndic, ne peut pas être écarté ou considéré comme un élément insuffisamment probant, en ce que cette pièce peut être retenue et corroborée par d'autres éléments ; que le rapport de monsieur [I] vise des points qui sont matériellement objectifs, puisqu'il y est précisé, ce qui est conforme à la réalité, ce que suit : - que des éléments de façade en pierre autour des points de pénétration de garde-corps se sont désolidarisés et sont également tombés, que les garde-corps actuellement en place ne montrent pas de signe de faiblesse sur la façade au niveau de la pénétration, qu'il faut demander à chaque copropriétaire de vérifier les garde-corps de leurs fenêtres car ce sont des équipements privatifs et que le garde-corps qui est tombé n'est pas dans le hall de l'immeuble ; que monsieur [I] a constaté une situation objective, sans avis personnel subjectif particulier, puisque l'intéressé se réduit à noter une réalité matérielle soit que le descellement du garde-corps a été accompagné de la chute d'éléments de la façade au pourtour des points de pénétration ; que le 8 octobre 2012, la société [R] rappelle aux copropriétaires qu'ils doivent entretenir et vérifier la solidité et la fixation des garde-corps et que ceux-ci sont des éléments privatifs fixés au moyen de fers, pénétrant dans la façade et que la corrosion de ces fers entraîne un éclatement des scellements, qu'il convient de supprimer la rouille et de procéder à des mises en peinture ; que s'agissant de cette question de l'entretien, la cour sans se livrer à l'analyse des photos versées aux débats, doit relever que monsieur et madame [C] ne justifient de strictement aucune mesure, aucun ordre de service, aucune intervention auprès de madame [S] tendant à une autorisation de pénétrer dans les lieux loués pour une intervention, pour permettre un entretien des garde-corps de l'appartement en cause ; que s'agissant du document établi par les services de la Préfecture de Police à l'issue d'une visite du 19 octobre 2012, celui-ci constitue une véritable injonction adressée au syndic, la société [R] de : -réaliser les travaux de réparation nécessaires pour assurer la stabilité, la fixation et la résistance de tous les éléments constitutifs du gros oeuvre et notamment des garde-corps, des différentes fenêtres notamment du logement concerné et d'exécuter tous les travaux annexes qui sont nécessaires et sans lesquels ceux entrepris seraient inefficaces pour assurer la stabilité du gros oeuvre et garantir la sécurité, la réparation des scellements défectueux et la protection contre l'oxydation des éléments conservés ; qu'à l'analyse de ce dernier document, il ne peut pas être affirmé

que la cour ne dispose d'aucune pièce pour déterminer les causes de l'accident, car il résulte des demandes de la Préfecture de Police dont le représentant s'est déplacé sur place ce que suit : - que comme les premiers juges l'ont noté, l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'il ne précise pas que celle-ci côté rue présenterait d'autre effritement que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; - qu'il est réclamé la réparation et le remplacement des garde-corps défectueux ou manquants, qu'il n'est pas fait état de l'impératif d'un ravalement, qu'il n'est par ailleurs versé aux débats aucune injonction de la Mairie de [Localité 8] à cet effet ; - que par ailleurs, l'architecte dont s'agit dans l'ordre chronologique fait état en 1 temps, de la réparation des scellements et de leur protection contre l'oxydation pour assurer la stabilité du gros oeuvre, ce qui signifie que ce n'est pas le gros oeuvre qui a porté atteinte à la stabilité des garde-corps, mais qu'au contraire c'est le défaut premier de réparation et d'entretien des scellements et de protection contre l'oxydation qui compromettent le gros oeuvre, ce qui inclut l'état de la façade ; - qu'ainsi, il peut en être déduit que la première opération de réparation à mettre en oeuvre visait les garde-corps, leur entretien pour garantir la stabilité de l'ensemble et la sécurité, ce qui exclut une rupture sur la façade ayant provoqué dans un 2ème temps, le descellement; que le rapport établi par monsieur [X] à la diligence de monsieur et madame [C] apporte peu d'éléments nouveaux, en ce que ce document date du 5 mars 2018, qu'il est largement postérieur à l'accident, qu'il ne fournit pas d'élément précis sur l'état de la façade au jour des faits, qu'il permet de constater l'arrachement de la maçonnerie provoqué par le descellement, ce qui n'est pas sérieusement contesté ; que monsieur [X] conclut ce que suit : "l'état des scellements ne peut être connu maintenant mais les arrachements des maçonneries de façade de l'immeuble montrent le défaut de celles-ci à l'origine de la chute" ; que cependant monsieur [X] tempère également ces propos en expliquant que : -"il semble que les scellements se soient détachés avec la pierre (ou maçonnerie) dans laquelle ils étaient inscrits, et que la situation du 2ème étage a pu créer une dégradation des maçonneries de la façade" ; que l'analyse de monsieur [X] ne peut pas être déterminante, sachant que celle-ci a été réalisée sur photos, quasiment 6 ans après le sinistre, que les appréciations ainsi portées ne peuvent pas avoir la même efficacité que celle des intervenants qui se sont déplacés sur place peu de temps après le 3 août 2012 ; que s'agissant du PV de constat dressé le 30 janvier 2015, qui fait état du mauvais état d'entretien de certaines parties communes, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, d'une marche d'escalier cassée à l'angle, d'une fissure et d'un linteau déposé pour la porte d'entrée, qu'il s'agit là d'éléments qui sont sans relation avec la chute de madame [S] et avec le descellement des garde-corps, ainsi qu'avec l'état de la façade au jour de l'accident ; que de plus monsieur et madame [C] ne justifient pas avoir demandé comme la loi les y autorise, l'inscription à l'ordre du jour d'assemblées générales la réalisation de travaux pour rénover l'immeuble ou l'entretenir au mieux ; qu'il ne sera tiré dès lors aucune conséquence de cette pièce qui relate des désordres qui affectent les parties communes entre le 1er étage et le rez de chaussée, et cela d'autant que ni les propriétaires, ni ceux-ci à l'initiative de la société MCP, n'ont jamais demandé la réalisation de travaux par une inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'une assemblée générale, ce qui établit pour le moins un désintérêt certain à l'égard de l'état de l'immeuble ; que si l'immeuble était à la dérive, comme cela est affirmé par la société MCP, les appelants disposaient de moyens pour stopper cette évolution qui leur étaient fournis par la loi du 10 juillet 1965, ou pour demander également que la désignation du syndic soit débattue, si ce dernier était insuffisant, ce qui n'a jamais été le cas ; que s'agissant de l'assemblée générale réunie à la diligence du syndic qui a voté la ravalement de la façade concernée et le devis de travaux ainsi adopté, il ne peut pas en être déduit comme y procèdent monsieur et madame [C], que la résolution votée a été rédigée et inscrite à l'ordre du jour car l'état général de l'immeuble devenait préoccupant, que la lecture de la résolution prouverait que le descellement du garde-corps de l'appartement visé était en lien avec l'état de la façade de l'immeuble ; que de plus le devis de ravalement présenté à l'assemblée générale des copropriétaires donnerait une indication supplémentaire sur l'importance des travaux à réaliser et sur les techniques à utiliser pour fixer les garde-corps sur la façade de l'immeuble ; qu'en effet cette résolution est rédigée comme suit : - Décide la réalisation d'une étude par architecte avec validation d'une proposition de contrat par le conseil syndical de l'immeuble après mise en concurrence pour un plafond de 6000 euros TTC comprenant l'opération de ravalement global de la façade ou juste la remise en état et traitement des risques (minimum purge des corbeaux concernés solution concernant les garde-corps éclatement à niveau des tableaux des garde-corps). Par ailleurs cette mission d'étude et d'appel d'offres comprendra les préconisations et coûts pour la remise en sécurité des garde-corps de l'ensemble de l'immeuble suivant leur typologie ; que cette résolution qui a été adoptée lors de l'assemblée générale du 8 juillet 2014 soit près de deux années après le sinistre, ne fait que confirmer la position du syndic qui a décidé de mettre en oeuvre les impératifs qui lui avaient été adressés par la Préfecture de Police, en ce qu'il convenait de vérifier la situation de tous les garde-corps et leur stabilité avec si nécessaire les réparations utiles à la suite de la rupture intervenue ; que le syndic pour contraindre la copropriété à être réactive, étant quasiment mis en demeure par la Préfecture de Police suite à la visite du 19 octobre 2012, a pu mettre en jeu sa démission, car la Préfecture de Police Service de la sécurité a utilisé à

l'égard du cabinet [R] les termes suivants dans sa correspondance écrite : - aussi vous est-il de nouveau enjoint en votre qualité de syndic représentant les copropriétaires de réaliser les mesures suivantes... - les responsabilités tant pénale que civile qui vous incombent ainsi qu'à la copropriété pourraient être engagées au cas où des accidents surviendraient du fait de votre inaction dans la réalisation des mesures de sécurité nécessaires ; qu'ainsi la société [R] par la résolution rappelée N°11 n'a fait que mettre en oeuvre les injonctions de la Préfecture de Police, qui exigeait le contrôle et la réparation si nécessaire de tous les garde-corps, que la même appréciation s'impose pour le devis du 18 juin 2014 qui en constitue un devis classique de rénovation de façade, de ravalement, le traitement de la façade ne représentant que les sommes HT de 8261 euros et de 21 855 euros sur un total HT de 57 601 euros ; que la reprise des scellements sur toute la façade devait conduire à celle du gros-oeuvre conformément à l'avis et aux préconisations de la Préfecture de Police ; qu'il ne peut pas être tiré de ce document que l'état de la façade au regard des points 2.2.3 et 2.2.6 du devis, a été la cause de la rupture du garde-corps en litige, cela au motif déjà rappelé que la Préfecture de Police n'a pas dénoncé cette situation, n'a pas délivré une injonction de ravalement suite à la visite du 19 octobre 2012, pas plus que la Ville de [Localité 8], quand la reprise de la façade s'incluait dans celle première des garde-corps pour permettre une sécurité complète ; qu'enfin s'agissant de l'arrêté de péril du 2 novembre 2007, invoqué qui viendrait rapporter la preuve de l'état de décomposition et de délabrement de la façade, la cour écartera ce moyen, en ce que l'arrêté de péril produit s'inscrit dans un sinistre survenu en 2006/2007, concernant un dégât des eaux subi dans la salle de bains de l'appartement occupé par madame [S], résultant d'un effondrement du plancher du voisin de l'étage du dessus, de cette dernière, ce qui est complètement étranger au sinistre objet du présent litige ; qu'en effet l'arrêté de péril dont s'agit visait des mesures de sécurité pour : "assurer la stabilité et la continuité du plancher entre le logement situé au 1er étage porte face et le logement situé au-dessus" ; Considérant dès lors qu'il résulte de tout ce qui précède, qu'il ne peut pas être affirmé que la rupture du garde-corps avec l'éclatement des scellements, cause de la chute de madame [S] ont résulté d'un défaut d'entretien de la façade, partie commune, mais qu'il doit en être conclu que cette situation trouve sa cause et son origine dans l'entretien de cette partie privative, ce qui conduit la cour comme les premiers juges y ont procédé, à écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cause au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et celle du syndic la société [R] au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors que le garde-corps s'étant rompu par un défaut d'entretien et s'agissant d'une partie privative, il convient d'envisager la responsabilité du propriétaire/bailleur ; () que compte tenu des solutions apportées au présent litige, toutes les demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires en cause et la société [R] comme syndic seront écartées »,

Et aux motifs adoptés que « Sur l'origine de la chute de Madame [O] [S] ; qu'il est constant que le garde-corps de la cuisine de l'appartement occupé par Madame [O] [S] est tombé le 3 août 2012 entraînant sa chute depuis le premier étage du bâtiment ; que les constatations suivantes ont pu être réalisées : - que Monsieur [I], inspecteur travaux de la société [R] a constaté le descellement du garde corps de sa fenêtre et que des éléments de façade en pierre au pourtour des points de pénétration des garde corps se sont désolidarisés et sont également tombés ; - que la société [R] a informé le 8 octobre 2012 les copropriétaires du défaut d'entretien du garde-corps en rappelant que les garde-corps sont fixés au moyen de fers pénétrant dans la façade et que la corrosion des fers est de nature à entraîner un éclatement des scellements ; que sur ce point, l'état de corrosion du garde-corps à l'origine de la chute ressort à l'évidence des photographies prises qui font clairement apparaître des traces de couleur ocre du côté gauche de la fenêtre caractérisant la marque de la rouille et d'une cassure nette des fers du garde-corps à cet endroit ; - que l'architecte de sécurité de la préfecture de police a rappelé suite à sa visite du 19 octobre 2012 à la société [R] qu'il convenait de réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants et d'exécuter tous les travaux annexes consistant notamment en la protection contre l'oxydation des éléments concernés ; que force est de constater que le constat de l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'en outre la façade côté rue, partie commune, ne présente aucun point d'effritement autre que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; que les défauts d'entretien des parties communes relevés par constat d'huissier, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, une marche d'escalier cassée à l'angle, une fissure dans le hall et un linteau déposé sont sans relation avec la chute de Madame [O] [S] depuis la fenêtre de l'appartement du premier étage ; que par conséquent, il y a lieu de dire que la chute de Madame [O] [S] est la conséquence du descellement du garde-corps qui a entraîné dans un second temps un effritement partiel de la façade de son encrage ; qu'aux termes de l'article 2 de la loi numéro 65-557 de la loi du 10 juillet 1965, « sont privatives, les parties des bâtiments et terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. » ; qu'il est constant qu'aux termes du règlement de copropriété, "Parties privatives : les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les

balustrades, les balcons..." ; que dès lors, le garde-corps de l'immeuble étant une partie privative au sens du règlement de copropriété, seule la responsabilité du propriétaire bailleur peut être engagée en suite de la rupture du garde-corps litigieux ; () que compte tenu du sens de la décision, l'appel en garantie de Monsieur [K] [C] et de Madame [W] [C] à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de son assureur est devenu sans objet »,

1°) Alors que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, le document établi par les services de la préfecture de police à l'issue de la visite du 19 octobre 2012 précisait que cette visite faisait « suite à la rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine du logement du 1er étage du bâtiment sur rue garde-corps a entraîné la chute de Mme [S]-[P], locataire du logement. Il avait été précédemment constaté que les deux étais métalliques, posés horizontalement sur hauteur d'allège, laissaient passer des jours de plus de 30 cm de hauteur, n'assurant pas ainsi une mise en sécurité de la baie. Ainsi par courriers des 4 et 27 septembre 2012, je vous avais demandé de procéder aux travaux nécessaires. Lors de sa visite, l'architecte de sécurité a constaté que les travaux prescrits n'ont toujours pas été engagés. Les étais sont toujours en place mais la protection offerte n'est pas satisfaisante au regard des espaces interstitiels laissés. La situation constitue un péril au sens des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Aussi vous est-il de nouveau enjoint en votre qualité de syndic représentant les copropriétaires de réaliser les mesures suivantes : () » ; qu'il résultait clairement de ce document que la visite de l'architecte de sécurité était limitée au suivi de la mise en sécurité de la baie de la fenêtre de l'appartement de M. et Mme [C], et qu'elle ne portait pas sur l'examen des causes du descellement du garde-corps ou sur l'état général de l'immeuble de la façade, de sorte que l'absence de constat des éventuels défauts de cette façade, que l'architecte n'avait pas à examiner, ne permettait pas de conclure à leur inexistence ; qu'en se fondant néanmoins sur l'absence de tout défaut d'entretien de la façade constaté par l'architecte de sécurité, pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a dénaturé la portée de ce document clair et précis, violant ainsi l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

2°) Alors, subsidiairement, que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, le document établi par les services de la préfecture de police à l'issue de la visite du 19 octobre 2012 avait enjoint au syndic de « réaliser les travaux de réparation nécessaires pour assurer la stabilité, la fixation et la résistance de tous les éléments constitutifs du gros oeuvre et notamment des garde-corps, des différentes fenêtres notamment celle du logement du 1er étage bâtiment sur rue, occupé par la famille [P]-[S]. Réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants », et d'« exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la stabilité du gros-oeuvre et garantir la sécurité des occupants de l'immeuble, ceux-ci consistant en : - la réparation des scellements défectueux ; - la protection contre l'oxydation des éléments conservés » ; qu'il résultait clairement de ce document que la mise en sécurité de l'immeuble imposait, en tout état de cause, de réaliser des travaux sur le gros-oeuvre dans son ensemble, et non seulement sur les garde-corps, leurs scellements, et les parties de la façade concernées par ces scellements, de sorte que les défauts ou fragilités de la façade dénoncés s'étendaient au-delà des seuls garde-corps ; qu'en considérant néanmoins que le document établi par les services de la préfecture de police à l'issue de la visite du 19 octobre 2012 n'établissait l'existence d'aucun défaut de la façade, pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a dénaturé ce document clair et précis, et violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

3°) Alors que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, le devis de la société Sevdalis du 18 juin 2014, approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble litigieux le 8 juillet 2014, prévoyait la réalisation de travaux de ravalement et de traitement de la façade de l'immeuble litigieux, comprenant le renforcement de la structure de la pierre, la restauration des pierres dégradées et la consolidation de l'ensemble, indépendamment de la reprise des scellements des garde-corps ; qu'il résultait clairement de ce devis que les travaux réalisés sur la façade ne s'étaient pas limités aux travaux nécessaires et inhérents à la reprise des garde-corps et de leurs scellements, mais tendaient à une reprise de l'ensemble de la façade, indépendamment des garde-corps ; qu'en retenant néanmoins, pour écarter tout défaut de la façade de nature à engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires, que les travaux de reprise de la façade réalisés relevaient de la reprise première des garde-corps dont ils résultaient, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du devis, et violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

4°) Alors, subsidiairement, que le syndicat des copropriétaires, qui a la charge d'assurer la conservation matérielle et

juridique de l'immeuble dans son ensemble, est tenu de prendre toutes mesures nécessaires à cette fin, même si elles portent sur des parties privatives, dès lors qu'elles créent un risque pour la sécurité de l'immeuble ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, après avoir relevé la nature privative des garde-corps litigieux (arrêt, p. 9, § 6-8 ; jugement, p. 15, § 3), a constaté l'état de corrosion du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement des exposants, qui avait entraîné un descellement de celui-ci, et une déchirure partielle consécutive de la façade (arrêt, p. 9-13 ; jugement, p. 14-15, § 1) ; qu'elle a également constaté l'intervention du syndic, postérieure à l'accident litigieux, l'existence d'une injonction de la préfecture de police adressée au syndic de sécuriser l'immeuble après l'accident, et la réalisation consécutive, à l'initiative du syndicat des copropriétaires et du syndic, de travaux de réparation et de sécurisation des garde-corps et de la façade de l'immeuble en 2014 (arrêt, p. 10, § 7 ; § 9-10 ; p. 12, § 2-9) ; qu'il résultait de ces constatations que l'état des garde-corps de l'immeuble, à tout le moins celui de l'appartement de M. et Mme [C], était de nature à affecter la façade et la sécurité de l'immeuble, de sorte qu'il appartenait au syndicat des copropriétaires, avant la survenance de l'accident, de prendre toute mesure nécessaire pour assurer la conservation de l'immeuble, même si elle devait porter sur des parties privatives, en raison du risque pour la sécurité de l'immeuble créé par ces parties privatives ; qu'en écartant néanmoins toute responsabilité du syndicat des copropriétaires au titre de l'accident litigieux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi l'article 14, dans sa rédaction issue de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, applicable en la cause, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré irrecevable la demande de garantie présentée pour la première fois en cause d'appel par M. et Mme [C] contre la société MCP Gestion & Patrimoine,

Aux motifs propres que « monsieur et madame [C] demandent que la société CTM [mentionnée par erreur matérielle au lieu de la société MCP] soit condamnée à les relever et garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre ; que cette demande est présentée pour la première fois en cause d'appel, que la société MCP ne s'explique pas sur cette prétention dans ses écritures, estimant dans celles-ci que la responsabilité du dommage ne vise que le syndicat des copropriétaires, le syndic et la victime, madame [S] ; que la cour cependant, conformément aux dispositions de l'article 562 du code de procédure civile, soulève le moyen d'office que cette demande est une prétention nouvelle soutenue pour la première fois en cause d'appel, que la cour s'agissant d'une fin de non-recevoir peut statuer d'office et retient qu'il y a lieu de déclarer irrecevable cet appel en garantie comme constituant une demande nouvelle ; »

1) Alors que le juge doit, en toutes circonstances, faire respecter et respecter lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, pour déclarer irrecevable la demande en garantie de M. et Mme [C] formée à l'encontre de la société MCP, la cour d'appel a soulevé d'office la fin de non-recevoir tirée de la nouveauté de cette demande en cause d'appel ; qu'en statuant ainsi, sans avoir préalablement invité les parties à formuler leurs observations sur ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2) Alors, subsidiairement, que les parties peuvent ajouter aux prétentions soumises aux premiers juges les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire ; que lorsqu'un défendeur ne dirige ses appels en garantie, devant les premiers juges, qu'à l'encontre de certains codéfendeurs, l'appel en garantie formé, en cause d'appel, à l'encontre d'un autre codéfendeur, n'est que le complément nécessaire de ses prétentions initiales, et donc est recevable en tant que tel ; qu'en l'espèce, l'appel en garantie formé en cause d'appel par M. et Mme [C] à l'encontre de la société MCP, n'était que le complément nécessaire des appels en garantie dirigés uniquement à l'encontre du syndicat des copropriétaires et du syndic en première instance, de sorte qu'il était recevable en tant que tel ; qu'en jugeant néanmoins cette demande en garantie irrecevable, la cour d'appel a violé l'article 566 du code de procédure civile. Moyen produit au pourvoi incident par la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société MCP Gestion et patrimoine

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré M. et Mme [C], avec la société MCP Gestion & Patrimoine, responsables de l'accident litigieux du 3 août 2012, de les avoir condamnés in solidum à réparer l'entier préjudice de Mme [S], à lui payer une somme de 4 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice, de les avoir condamnés solidairement à payer à la Cnam de Paris les sommes de 56 431,41 euros à titre de provision en

remboursement des prestations en nature prises en charge au 19 décembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015, et de 1 047 euros au titre de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, d'avoir, avant dire droit sur la liquidation des préjudices, ordonné une mesure d'expertise médicale, d'avoir débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, et d'avoir rejeté toutes autres demandes ;

Aux motifs propres que « - Sur les circonstances de l'accident et les responsabilités engagées, il est constant que l'accident est survenu suite à une rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement occupé par Mme [S], propriété de M. et Mme [C], ce qui a provoqué la chute de Mme [S] dans la rue, faisant tomber celle-ci du 1er étage de l'immeuble ; que cette rupture du garde-corps est incontestable et qu'il est acquis aux débats qu'il s'agit de la cause du sinistre, que la problématique soumise à la cour réside dans son origine, dans sa cause ; que M. et Mme [C] expliquent qu'à défaut d'expertise judiciaire et de rapport technique, aucune pièce ne permet d'établir la preuve de leur implication, que l'origine de la chute du garde-corps n'est pas déterminée ; que, selon eux, la cause en est vraisemblablement la chute première des éléments de façade en pierre, ce qui a entraîné le descellement et non pas l'inverse, que les investigations de M. [I] ont manqué de sérieux, que le courrier du syndic du 12 octobre 2012 ne comporte aucun élément technique, étant purement informatif, quand le rapport de l'architecte de la sécurité de la Préfecture de police ne vise aucune cause du descellement ; qu'il appartenait à Mme [S] de solliciter une expertise judiciaire, alors que M. et Mme [C] produisent aux débats le rapport de M. [X] qui établit que la chute du garde-corps se trouve en réalité, dans la défektivité des parties communes de l'immeuble, ce qui explique la décision du syndic de faire voter en assemblée générale des copropriétaires les travaux de ravalement de la façade, comme indispensables pour la sécurité des occupants, ce qui démontre que le descellement était bien en lien avec l'état de la façade, ce qui est conforté par l'analyse du devis de travaux fourni à cette occasion ; que M. et Mme [C] précisent que dans ces conditions, ils établissent que l'origine du dommage provient des parties communes de l'immeuble ; que la société MCP soutient la même position, en expliquant que les éléments fournis par M. [I] sont peu probants, ce dernier étant un subordonné du syndic, que le PV de constat établi et versé aux débats démontre que la copropriété est en mauvais état, que l'immeuble est à la dérive, ce qui ne saurait exclure la façade, et que le devis dressé pour le ravalement est éloquent ; que la cause du dommage se trouve dans la chute des éléments de façade en pierre poreuse non cohérente et non adhérente d'abord aux points les plus faibles, résultant d'un manque d'entretien et de surveillance de l'immeuble et d'une façade fragile, sachant que l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté de péril en 2007 ; qu'en 1er lieu l'appréciation de la question de la rupture du garde-corps doit être envisagée au regard du fait que selon les termes du règlement de copropriété applicable en l'espèce, les garde-corps sont des parties privatives, puisqu'il est inscrit dans ce document ce que suit : - "parties privatives : les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons...etc." ; que par ailleurs, il est constant que selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire et qu'il résulte de ce principe que l'entretien de celles-ci sont à la charge de leur seul propriétaire ; qu'il convient donc pour la cour de savoir si la rupture du garde-corps a résulté d'une situation de corrosion par un manque d'entretien imputable au propriétaire, ce qui a entraîné un descellement emportant une déchirure partielle de la façade, ou si au contraire, le défaut d'entretien de la façade a permis le descellement et que le garde-corps tombe ; que la cour estime que le défaut de rapport d'expertise ou d'analyse technique confiée à un spécialiste à bref délai, après l'accident ne peut pas être imputable seulement à la charge de Mme [S], car dès le 19 septembre 2012, alors que l'accident est du 3 août 2012, le syndic la société [R], par une lettre circulaire, informe les copropriétaires donc M. et Mme [C], de la survenance de l'accident en mentionnant par écrit, que le descellement du garde-corps de la fenêtre donnant sur la rue a entraîné la chute du 1er étage ; que M. et Mme [C] sont également informés, par le même courrier, que les garde-corps sont des équipements privatifs, que dans ces conditions, ces derniers pouvaient au même titre que Mme [S] réclamer et obtenir sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, une mesure d'expertise pour préserver leurs droits et pour faire rechercher les causes du descellement invoqué, ce dont ils se sont abstenus ; qu'au stade actuel de la procédure, il doit être constaté que les documents produits sont identiques à ceux qui l'ont été devant les premiers juges, à l'exclusion du rapport de M. [X] ; qu'ainsi le défaut d'expertise judiciaire ou de document technique contradictoirement établi sur les circonstances de l'accident est également imputable à M. et Mme [C], qui auraient pu pour le moins faire dresser sans délai un procès-verbal de constat par un huissier sur l'état de la façade à la date du sinistre ; que dès lors, le rapport de visite de M. [I] au seul motif selon le cabinet MCP que ce dernier serait un subordonné du syndic, ne peut pas être écarté ou considéré comme un élément insuffisamment probant, en ce que cette pièce peut être retenue et corroborée par d'autres éléments ; que le rapport de M. [I] vise des points qui sont matériellement objectifs, puisqu'il y est précisé, ce qui est conforme à la réalité, ce que suit

: que des éléments de façade en pierre autour des points de pénétration de garde-corps se sont désolidarisés et sont également tombés, que les garde-corps actuellement en place ne montrent pas de signe de faiblesse sur la façade au niveau de la pénétration, qu'il faut demander à chaque copropriétaire de vérifier les garde-corps de leurs fenêtres car ce sont des équipements privatifs et que le garde-corps qui est tombé n'est pas dans le hall de l'immeuble ; que M. [I] a constaté une situation objective, sans avis personnel subjectif particulier, puisque l'intéressé se réduit à noter une réalité matérielle soit que le descellement du garde-corps a été accompagné de la chute d'éléments de la façade au pourtour des points de pénétration ; que le 8 octobre 2012, la société [R] rappelle aux copropriétaires qu'ils doivent entretenir et vérifier la solidité et la fixation des garde-corps et que ceux-ci sont des éléments privatifs fixés au moyen de fers, pénétrant dans la façade et que la corrosion de ces fers entraîne un éclatement des scellements, qu'il convient de supprimer la rouille et de procéder à des mises en peinture ; que s'agissant de cette question de l'entretien, la cour sans se livrer à l'analyse des photos versées aux débats, doit relever que M. et Mme [C] ne justifient de strictement aucune mesure, aucun ordre de service, aucune intervention auprès de Mme [S] tendant à une autorisation de pénétrer dans les lieux loués pour une intervention, pour permettre un entretien des garde-corps de l'appartement en cause ; que s'agissant du document établi par les services de la préfecture de police à l'issue d'une visite du 19 octobre 2012, celui-ci constitue une véritable injonction adressée au syndic, la société [R] de : - réaliser les travaux de réparation nécessaires pour assurer la stabilité, la fixation et la résistance de tous les éléments constitutifs du gros-oeuvre et notamment des garde-corps, des différentes fenêtres notamment du logement concerné et d'exécuter tous les travaux annexes qui sont nécessaires et sans lesquels ceux entrepris seraient inefficaces pour assurer la stabilité du gros-oeuvre et garantir la sécurité, la réparation des scellements défectueux et la protection contre l'oxydation des éléments conservés ; qu'à l'analyse de ce dernier document, il ne peut pas être affirmé que la cour ne dispose d'aucune pièce pour déterminer les causes de l'accident, car il résulte des demandes de la préfecture de police dont le représentant s'est déplacé sur place ce que suit : - que comme les premiers juges l'ont noté, l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'il ne précise pas que celle-ci côté rue présenterait d'autre effritement que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; - qu'il est réclamé la réparation et le remplacement des garde-corps défectueux ou manquants, qu'il n'est pas fait état de l'impératif d'un ravalement, qu'il n'est par ailleurs versé aux débats aucune injonction de la Mairie de [Localité 8] à cet effet ; - que par ailleurs, l'architecte dont s'agit dans l'ordre chronologique fait état en un temps de la réparation des scellements et de leur protection contre l'oxydation pour assurer la stabilité du gros-oeuvre, ce qui signifie que ce n'est pas le gros-oeuvre qui a porté atteinte à la stabilité des garde-corps, mais qu'au contraire c'est le défaut premier de réparation et d'entretien des scellements et de protection contre l'oxydation qui compromettent le gros-oeuvre, ce qui inclut l'état de la façade ; - qu'ainsi, il peut en être déduit que la première opération de réparation à mettre en oeuvre visait les garde-corps, leur entretien pour garantir la stabilité de l'ensemble et la sécurité, ce qui exclut une rupture sur la façade ayant provoqué dans un 2e temps, le descellement ; que le rapport établi par M. [X] à la diligence de M. et Mme [C] apporte peu d'éléments nouveaux, en ce que ce document date du 5 mars 2018, qu'il est largement postérieur à l'accident, qu'il ne fournit pas d'élément précis sur l'état de la façade au jour des faits, qu'il permet de constater l'arrachement de la maçonnerie provoqué par le descellement, ce qui n'est pas sérieusement contesté ; que M. [X] conclut ce que suit : "L'état des scellements ne peut être connu maintenant mais les arrachements des maçonneries de façade de l'immeuble montrent le défaut de celles-ci à l'origine de la chute" ; que cependant M. [X] tempère également ces propos en expliquant que : "il semble que les scellements se soient détachés avec la pierre (ou maçonnerie) dans laquelle ils étaient inscrits, et que la situation du 2e étage a pu créer une dégradation des maçonneries de la façade" ; que l'analyse de M. [X] ne peut pas être déterminante, sachant que celle-ci a été réalisée sur photos, quasiment 6 ans après le sinistre, que les appréciations ainsi portées ne peuvent pas avoir la même efficacité que celle des intervenants qui se sont déplacés sur place peu de temps après le 3 août 2012 ; que s'agissant du PV de constat dressé le 30 janvier 2015, qui fait état du mauvais état d'entretien de certaines parties communes, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, d'une marche d'escalier cassée à l'angle, d'une fissure et d'un linteau déposé pour la porte d'entrée, qu'il s'agit là d'éléments qui sont sans relation avec la chute de Mme [S] et avec le descellement des garde-corps, ainsi qu'avec l'état de la façade au jour de l'accident ; que de plus M. et Mme [C] ne justifient pas avoir demandé, comme la loi les y autorise, l'inscription à l'ordre du jour d'assemblées générales la réalisation de travaux pour rénover l'immeuble ou l'entretenir au mieux ; qu'il ne sera tiré dès lors aucune conséquence de cette pièce qui relate des désordres qui affectent les parties communes entre le 1er étage et le rez-de-chaussée, et cela d'autant que ni les propriétaires, ni ceux-ci à l'initiative de la société MCP, n'ont jamais demandé la réalisation de travaux par une inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'une assemblée générale, ce qui établit pour le moins un désintérêt certain à l'égard de l'état de l'immeuble ; que si l'immeuble était à la dérive, comme cela est affirmé par la société MCP, les appelants disposaient de moyens pour stopper cette évolution qui leur étaient fournis par la loi du 10

juillet 1965, ou pour demander également que la désignation du syndic soit débattue, si ce dernier était insuffisant, ce qui n'a jamais été le cas ; que s'agissant de l'assemblée générale réunie à la diligence du syndic qui a voté la ravalement de la façade concernée et le devis de travaux ainsi adopté, il ne peut pas en être déduit comme y procèdent M. et Mme [C], que la résolution votée a été rédigée et inscrite à l'ordre du jour car l'état général de l'immeuble devenait préoccupant, que la lecture de la résolution prouverait que le descellement du garde-corps de l'appartement visé était en lien avec l'état de la façade de l'immeuble ; que de plus le devis de ravalement présenté à l'assemblée générale des copropriétaires donnerait une indication supplémentaire sur l'importance des travaux à réaliser et sur les techniques à utiliser pour fixer les garde-corps sur la façade de l'immeuble ; qu'en effet cette résolution est rédigée comme suit : - Décide la réalisation d'une étude par architecte avec validation d'une proposition de contrat par le conseil syndical de l'immeuble après mise en concurrence pour un plafond de 6 000 euros TTC comprenant l'opération de ravalement global de la façade ou juste la remise en état et traitement des risques (minimum purge des corbeaux concernés solution concernant les garde-corps éclatement à niveau des tableaux des garde-corps). Par ailleurs cette mission d'étude et d'appel d'offres comprendra les préconisations et coûts pour la remise en sécurité des garde-corps de l'ensemble de l'immeuble suivant leur typologie ; que cette résolution qui a été adoptée lors de l'assemblée générale du 8 juillet 2014, soit près de deux années après le sinistre, ne fait que confirmer la position du syndic qui a décidé de mettre en oeuvre les impératifs qui lui avaient été adressés par la Préfecture de police, en ce qu'il convenait de vérifier la situation de tous les garde-corps et leur stabilité avec si nécessaire les réparations utiles à la suite de la rupture intervenue ; que le syndic pour contraindre la copropriété à être réactive, étant quasiment mis en demeure par la préfecture de police suite à la visite du 19 octobre 2012, a pu mettre en jeu sa démission, car la préfecture de police Service de la sécurité a utilisé à l'égard du cabinet [R] les termes suivants dans sa correspondance écrite : - aussi vous est-il de nouveau enjoint en votre qualité de syndic représentant les copropriétaires de réaliser les mesures suivantes... - les responsabilités tant pénale que civile qui vous incombent ainsi qu'à la copropriété pourraient être engagées au cas où des accidents surviendraient du fait de votre inaction dans la réalisation des mesures de sécurité nécessaires ; qu'ainsi la société [R] par la résolution rappelée n° 11 n'a fait que mettre en oeuvre les injonctions de la préfecture de police, qui exigeait le contrôle et la réparation si nécessaire de tous les garde-corps, que la même appréciation s'impose pour le devis du 18 juin 2014 qui en constitue un devis classique de rénovation de façade, de ravalement, le traitement de la façade ne représentant que les sommes HT de 8 261 euros et de 21 855 euros sur un total HT de 57 601 euros ; que la reprise des scellements sur toute la façade devait conduire à celle du gros-oeuvre conformément à l'avis et aux préconisations de la préfecture de police ; qu'il ne peut pas être tiré de ce document que l'état de la façade au regard des points 2.2.3 et 2.2.6 du devis, a été la cause de la rupture du garde-corps en litige, cela au motif déjà rappelé que la préfecture de police n'a pas dénoncé cette situation, n'a pas délivré une injonction de ravalement suite à la visite du 19 octobre 2012, pas plus que la ville de [Localité 8], quand la reprise de la façade s'incluait dans celle première des garde-corps pour permettre une sécurité complète ; qu'enfin s'agissant de l'arrêté de péril du 2 novembre 2007, invoqué qui viendrait rapporter la preuve de l'état de décomposition et de délabrement de la façade, la cour écartera ce moyen, en ce que l'arrêté de péril produit s'inscrit dans un sinistre survenu en 2006/2007, concernant un dégât des eaux subi dans la salle de bains de l'appartement occupé par Mme [S], résultant d'un effondrement du plancher du voisin de l'étage du dessus, de cette dernière, ce qui est complètement étranger au sinistre objet du présent litige ; qu'en effet l'arrêté de péril dont s'agit visait des mesures de sécurité pour : "assurer la stabilité et la continuité du plancher entre le logement situé au 1er étage porte face et le logement situé au-dessus" ; qu'il résulte de tout ce qui précède qu'il ne peut pas être affirmé que la rupture du garde-corps avec l'éclatement des scellements, cause de la chute de Mme [S] ont résulté d'un défaut d'entretien de la façade, partie commune, mais qu'il doit en être conclu que cette situation trouve sa cause et son origine dans l'entretien de cette partie privative, ce qui conduit la cour comme les premiers juges y ont procédé, à écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cause au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et celle du syndic la société [R] au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors que le garde-corps s'étant rompu par un défaut d'entretien et s'agissant d'une partie privative, il convient d'envisager la responsabilité du propriétaire/bailleur ; que sur la responsabilité de M. et Mme [C], les premiers juges ont pu justement se reporter aux dispositions de l'article 1386 ancien du code civil qui disposaient : "Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction" ; qu'il n'est pas contesté que la ruine s'entend comme la destruction totale ou la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble, que cette notion de ruine inclut la chute du bâtiment ou de l'un de ses éléments, et qu'il peut être affirmé comme les premiers juges y ont procédé, que tel a été le cas en l'espèce, en raison de la chute, de la rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine, qui se trouvait incorporé dans le mur du bâtiment ; qu'il peut donc être affirmé au regard de l'ensemble des éléments qui ont été analysés précédemment

par la cour sur les circonstances de l'accident, que le descellement du garde-corps qui a rompu, a résulté d'un défaut d'entretien et cela d'autant que M. et Mme [C] ne produisent strictement aucun document portant précisément sur l'entretien, la réparation ou la conservation de celui-ci ; que ce défaut d'entretien portant sur une partie privative conduit la cour à retenir la responsabilité de M. et Mme [C] dans la survenance du sinistre et pour la réparation des dommages subis en application des dispositions de l'article 1386 ancien du code civil, ce qui exclut le débat sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1 ancien du code civil, sachant que les bailleurs ne rapportent la preuve d'aucune demande d'accès aux locaux à un moment quelconque de l'occupation de ceux-ci auprès de Mme [S] ; que sur la responsabilité de la société MCP, selon le contrat de gérance conclu entre la société MCP et M. et Mme [C], le 22 octobre 2007, le mandataire chargé de la gestion du bien immobilier en litige devait notamment faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais urgentes et en aviser rapidement le mandant, prendre toutes mesures conservatoires, que la société MCP était également tenue de souscrire, signer ou résilier tout contrat notamment d'assurance ; qu'en l'espèce, il peut être constaté comme les premiers juges, y ont procédé, que la société MCP ne justifie pas avoir pendant sa période de gestion, pris les mesures utiles pour procéder aux vérifications opportunes et nécessaires sur les éléments d'équipement de l'appartement loué, en ce compris les garde-corps, pour faire réaliser en cas de besoin, des travaux de réparation ou d'entretien ; que cette défaillance fautive est d'autant plus caractérisée que la société MCP a dû intervenir pour la gestion du sinistre ayant débouché sur l'arrêté de péril du 2 novembre 2007 ; que la société MCP qui avait pu ainsi prendre connaissance de l'état des lieux loués, se devait de procéder à toutes les vérifications utiles, ce dont elle s'est abstenue n'ayant jamais fait réaliser aucun contrôle ni aucune information sur les garde-corps ; que par ailleurs la cour constate que la société MCP, qui devait vérifier également que les époux [C] avaient dûment conclu un contrat d'assurance pouvant s'appliquer en cas d'accident, a également failli à ce contrôle, puisque les propriétaires sont dénués de toute garantie de cette nature ; que la société MCP explique pour ce moyen, qu'en tout état de cause, compte tenu du jugement du avril 2011 qui a validé le congé délivré le 15 septembre 2009 et constaté que Mme [S] était désormais déchu de tout titre d'occupation des lieux en cause, l'existence d'une assurance n'aurait pas couvert le risque car au jour de l'accident Mme [S] était occupante sans droit ni titre, et que la location ayant cessé l'assurance multirisque habitation ne pouvait plus couvrir ; que la cour ne retiendra pas cet argument, car d'une part la société MCP ne rapporte pas la preuve de ses affirmations, ne produisant aucun exemplaire de police d'assurance pour des propriétaires loueurs, que par ailleurs, compte tenu du maintien dans les lieux de Mme [S], il lui appartenait précisément de se préoccuper de cet état de fait, d'en avertir M. et Mme [C] et de rechercher la solution qui pouvait être trouvée et appliqué à l'espèce, sur le marché des assurances, la situation du locataire déchu de tout contrat se maintenant dans les lieux n'étant pas une situation exceptionnelle ; que la société MCP en ne se préoccupant pas des réparations à faire exécuter, en ne justifiant d'aucune mesure d'entretien courant ni d'aucun suivi, sauf en cas de situation extrême de péril, ni de la souscription d'une police d'assurance par ses mandants, a commis à leur préjudice une faute contractuelle, méconnaissant les obligations attachées à sa mission ; que cette faute contractuelle a causé à Mme [S] un préjudice en permettant la réalisation de l'accident dont elle a été victime, de nature à engager la responsabilité délictuelle de la société MCP à son égard sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, la société MCP étant bien évidemment non visée par les dispositions de l'article 1386 ancien du code civil ; que, dans ces conditions, la cour confirmera le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum M. [Y] [C], Mme [W] [C] et la société MCP à prendre en charge les conséquences dommageables de l'accident dont Mme [S] a été victime le 3 août 2012 ; que compte tenu des solutions apportées au présent litige, toutes les demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires en cause et la société [R] comme syndic seront écartées ; que M. et Mme [C] demandent que la société CTM (il faut lire MCP) soit condamnée à les relever et garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre ; que cette demande est présentée pour la première fois en cause d'appel ; que la société MCP ne s'explique pas sur cette prétention dans ses écritures, estimant dans celles-ci que la responsabilité du dommage ne vise que le syndicat des copropriétaires, le syndic et la victime, Mme [S] ; que la cour cependant, conformément aux dispositions de l'article 562 du code de procédure civile, soulève le moyen d'office que cette demande est une prétention nouvelle soutenue pour la première fois en cause d'appel, que la cour s'agissant d'une fin de non-recevoir peut statuer d'office et retient qu'il y a lieu de déclarer irrecevable cet appel en garantie comme constituant une demande nouvelle ; que sur la faute de la victime, la société MCP expose que Mme [S] a commis une faute en ce que seule cette dernière pouvait constater que la barre d'appui du garde-corps jouait et qu'elle n'en a averti personne, commettant ainsi une lourde omission ; que M. et Mme [C] expliquent que Mme [S] était occupante sans droit ni titre, au moment de l'accident qu'elle n'a pas permis à ses propriétaires d'accéder au logement pour réaliser une surveillance générale des lieux et procéder aux réparations et rénovations utiles, que si Mme [S] avait quitté les lieux dans les temps impartis, elle n'aurait pas été victime de l'accident, que de plus l'intéressée avait certainement constaté le jeu du garde-corps, qui ne s'est pas soudainement désolidarisé ;

qu'il est également fait état aux débats que Mme [S] aurait entreposé des charges lourdes au niveau du garde-corps ayant cédé, et qu'elle ne prouve pas qu'elle a exécuté ses propres obligations d'entretien normal du logement qu'elle occupait, s'étant montrée réfractaire aux interventions dans son domicile ; que sur ces arguments, la cour doit relever que, comme les premiers juges l'ont justement analysé, aucun élément probant ne vient démontrer que Mme [S] a entreposé des charges lourdes contre le garde-corps et d'un poids tel que cela aurait conduit à un descellement ou à le favoriser ; qu'il n'est versé aucune pièce probante à ce titre, que de la même manière, faute de contrôle et de vérification antérieurs, il ne peut pas être affirmé que le garde-corps jouait et que Mme [S] aurait commis une imprudence à ce titre en ne signalant pas cette situation ; que par ailleurs, il n'est versé aucun débat aucun courrier, aucune correspondance tendant à obtenir de Mme [S] un libre accès à son appartement avec une date précise pour procéder à des vérifications d'usage, quand il ne lui appartenait pas d'assurer l'entretien du garde-corps, qui n'était pas inclus dans la chose louée ; que certes Mme [S] était occupante sans droit ni titre au jour de l'accident mais qu'il ne semble pas que cette situation ait préoccupé les parties concernées, puisqu'il n'est justifié d'aucune procédure d'expulsion, d'aucun commandement de quitter les lieux à la suite du jugement, d'aucune mesure à cette fin et cela après la signification du jugement le 6 juillet 2011, car la décision du juge de l'exécution du 19 mai 2014, fait état d'un seul commandement de quitter les lieux du mars 2014, qu'ainsi l'argument d'une occupation des lieux qui aurait favorisé l'accident ne saurait prospérer, celle-ci ayant été semble-t-il largement tolérée ; que dans ces conditions, que la cour confirmera le jugement entrepris, en ce qu'il n'a été retenu aucune faute de nature à exclure ou réduire le droit à indemnisation de Mme [S] ; que sur la confirmation du jugement entrepris, il résulte de tout ce qui précède que la cour confirmera le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum pour avoir contribué ensemble à la réalisation de l'entier dommage de madame [O] [S], M. [K] [C], Mme [W] [C] et la société MCP à prendre en charge la totalité des conséquences dommageables de la chute de Mme [S] du août 2012 et en ce que les parties à la procédure ont été déboutées de toutes leurs demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires en cause et son syndic la société [R] ; qu'il convient de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions en ce compris particulièrement les suivantes qui ne sont pas débattues devant la cour : sur le désistement d'instance et d'action de Mme [S] contre la société Groupama Gan Vie et la recevabilité de l'action de Mme [S], sur l'expertise médicale qui a été ordonnée au regard des blessures subies et de la nécessité de recueillir les éléments médicaux utiles pour liquider les préjudices corporels de Mme [S], la consignation à verser restant à la charge de Mme [S] qui ne démontre pas ne pas pouvoir financièrement l'honorer, sur la provision allouée à Mme [S] qui a été justement évaluée à la somme de 4 000 euros à valoir sur la réparation de son préjudice, ce qui n'est pas contesté, sur les demandes de la Cnam de Paris, quand les parties à la procédure n'émettent aucun moyen sur la créance de cet organisme social à hauteur de 56 431,41 euros au titre des prestations prises en charge au 19 décembre 2013, outre la somme de 1 047 euros au titre de l'indemnité prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale, sachant que M. et Mme [C] n'ont pas repris devant la cour, dans leurs écritures, leurs demandes reconventionnelles en dommages-intérêts ; qu'il conviendra uniquement d'ajouter qu'il convient de réserver les droits de la Cnam pour les prestations non connues à ce jour et celles qui seront versées ultérieurement, le présent arrêt étant déclaré commun et opposable à ladite Cnam, sans qu'il y ait lieu d'accorder à cet organisme social une nouvelle somme au titre de l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale déjà allouée par les premiers juges » ;

Et aux motifs adoptés que « sur l'origine de la chute de Mme [O] [S], il est constant que le garde-corps de la cuisine de l'appartement occupé par Mme [O] [S] est tombé le 3 août 2012 entraînant sa chute depuis le premier étage du bâtiment ; que les constatations suivantes ont pu être réalisées : - M. [I], inspecteur travaux de la société [R] a constaté le descellement du garde-corps de sa fenêtre et que des éléments de façade en pierre au pourtour des points de pénétration des garde-corps se sont désolidarisés et sont également tombés ; - La société [R] a informé le 8 octobre 2012 les copropriétaires du défaut d'entretien du garde-corps en rappelant que les garde-corps sont fixés au moyen de fers pénétrant dans la façade et que la corrosion des fers est de nature à entraîner un éclatement des scellements ; que sur ce point, l'état de corrosion du garde-corps à l'origine de la chute ressort à l'évidence des photographies prises qui font clairement apparaître des traces de couleur ocre du côté gauche de la fenêtre caractérisant la marque de la rouille et d'une cassure nette des fers du garde-corps à cet endroit ; - L'architecte de sécurité de la préfecture de police a rappelé suite à sa visite du 19 octobre 2012 à la société [R] qu'il convenait de réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants et d'exécuter tous les travaux annexes consistant notamment en la protection contre l'oxydation des éléments concernés ; que force est de constater que le constat de l'architecte ne fait état d'aucun défaut d'entretien de la façade de l'immeuble, qu'en outre la façade côté rue, partie commune, ne présente aucun point d'effritement autre que celui au droit du garde-corps ayant cédé ; que les défauts d'entretien des parties communes relevés par constat d'huissier, à savoir une fissure dans le hall, le mauvais état de la toile de verre du couloir, une marche

d'escalier cassée à l'angle, une fissure dans le hall et un linteau déposé sont sans relation avec la chute de Mme [O] [S] depuis la fenêtre de l'appartement du premier étage ; que par conséquent, il y a lieu de dire que la chute de Mme [O] [S] est la conséquence du descellement du garde-corps qui a entraîné dans un second temps un effritement partiel de la façade au droit de son encrage ; qu'aux termes de l'article 2 de la loi n° 65-557 de la loi du 10 juillet 1965, "Sont privatives, les parties des bâtiments et terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire" ; qu'il est constant qu'aux termes du règlement de la copropriété, "Parties privatives : Les parties privatives d'un local sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local : les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons " ; que dès lors, le garde-corps de l'immeuble étant une partie privative au sens du règlement de copropriété, seule la responsabilité du propriétaire bailleur peut être engagée en suite de la rupture du garde-corps litigieux ; que sur la responsabilité de M. [K] [C] et de Mme [W] [C], aux termes de l'article 1386 ancien du code civil : "Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction. La ruine d'un bâtiment doit s'entendre de sa destruction totale ou de la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble et impose au propriétaire la responsabilité de ce fait en la subordonnant à la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien" ; que la notion de ruine suppose donc la chute du bâtiment ou d'un élément de ce bâtiment ; que tel est le cas en l'espèce de la chute du garde-corps de la fenêtre de la cuisine qui était initialement incorporé à l'immeuble ; que l'origine du descellement du garde-corps de la fenêtre est la corrosion des fers ayant entraîné un éclatement des scellements ; que sur ce point, il a été rappelé par l'architecte de sécurité de la préfecture de police qu'il était indispensable de réparer et remplacer les garde-corps défectueux ou manquants et d'exécuter tous les travaux annexes consistant notamment en la protection contre l'oxydation ; que l'état du garde-corps litigieux et l'éclatement des scellements caractérisent une absence d'entretien de la partie privative par son propriétaire de sorte que la responsabilité de M. [K] [C] de Mme [W] [C] sera retenue dans les dommages subis par Mme [O] [S] sur le fondement de l'article 1386 ancien du code civil ; que sur la responsabilité de la société MCP, aux termes de l'article 1382 ancien du code civil, "Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" ; qu'aux termes de l'article 1383 ancien du code civil, "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence" ; qu'aux termes du contrat de gérance du 22 octobre 2007 entre la société MCP et les époux [C], la société MCP en sa qualité de gestionnaire est tenue de "faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais urgentes et en aviser rapidement la mandant, prendre toutes les mesures conservatoires" ; que la société MCP est également tenue "de souscrire, signer ou résilier tout contrat notamment d'assurances" ; qu'un tiers à tin contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ; que le mandataire doit être dès lors tenu responsable vis-à-vis des tiers des délits et quasi-délits qu'il peut commettre à leur préjudice dans l'accomplissement de sa mission ; que force est de constater que les travaux qui auraient dû être entrepris sur le garde-corps présentaient les critères d'urgence requis par le mandat de gérance eu égard aux blessures subies par Mme [O] [S] consécutivement à sa chute ; qu'eu égard aux constatations effectuées, ces travaux qui relevaient de la compétence du mandataire n'ont pas été engagés et sont à l'origine des blessures de la demanderesse ; que la société MCP sur qui pesait cette obligation ne peut valablement s'exonérer en alléguant ne pas avoir été informée par quiconque de l'état de l'appartement et de la nécessité d'engager de tels travaux ; qu'en s'abstenant de faire réaliser les travaux urgents sur le garde-corps, la société MCP a manqué à ses obligations contractuelles et a commis une faute engageant sa responsabilité civile vis-à-vis de Mme [O] [S] sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil ; qu'en outre, il appartenait à la société MCP de s'assurer que les époux [C] avaient dûment souscrit un contrat d'assurance ayant vocation à s'appliquer en cas d'accident ; qu'il est établi qu'un tel contrat d'assurance n'a pas été souscrit ; qu'en ne souscrivant pas un contrat d'assurance multirisques habitation pour le compte de son mandant, la société MCP a manqué à ses obligations contractuelles et commis une faute engageant sa responsabilité civile vis-à-vis de Mme [O] [S] sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil ; qu'en conséquence, le tribunal condamnera in solidum M. [K] [C], Mme [W] [C] et la société MCP à prendre en charge les conséquences dommageables de la chute de Mme [O] [S] du 3 août 2012 ; que sur les fautes de Mme [O] [S], les époux [C] soutiennent que Mme [O] [S] entreposait au niveau du garde-corps litigieux des bagages et des charges lourdes et que la chute est intervenue alors qu'elle s'était penchée de tout son poids sur le garde-corps ; que la société MCP fait observer pour sa part que la victime ne s'était jamais inquiétée de l'état du garde-corps qui était forcément connu d'elle ; qu'il est constant que le règlement de copropriété interdit l'entreposage d'objets au bord des fenêtres ; que pour autant aucun élément probant ne vient établir la réalité d'un tel comportement de Mme [O] [S] et son lien avec la chute du 3 août 2012 ; qu'aucun élément ne vient non plus établir une maladresse ou

une imprudence à l'origine de la chute de Mme [O] [S] ; que le fait qu'elle soit occupante sans droit ni titre de l'appartement alors que le jugement du tribunal d'instance venait de lui être signifié moins d'un mois auparavant n'est pas constitutif d'une faute de sa part dans les circonstances de la chute dont elle a été victime le 3 août 2012 ; qu'aucune faute de nature à exclure ou réduire son droit à indemnisation ne sera retenue à l'encontre de Mme [O] [S] ; qu'en conséquence, le tribunal condamnera in solidum pour avoir contribué ensemble à la réalisation de l'entier dommage de Mme [O] [S] M. [K] [C], Mme [W] [C] et la société MCP à prendre en charge la totalité des conséquences dommageables de la chute de Mme [O] [S] du 3 août 2012 ; que compte tenu du sens de la décision, l'appel en garantie de M. [K] [C] et de Mme [W] [C] à l'encontre du syndicat des copropriétaire et de son assureur est devenu sans objet ; que sur la demande d'expertise médicale, les lésions mentionnées dans le certificat médical initial de Mme [O] [S] sont les suivantes : traumatisme crânien et plaie au niveau du crâne, fracture de la glène et de l'omoplate gauche, fracture de la clavicule gauche, multiples fractures de côtes gauches avec volet costal, pneumothorax gauche compressif, fracture des deux colonnes du bassin gauche ; qu'elles font état d'un polytraumatisme important avec différentes fractures et d'un traumatisme crânien, l'incapacité temporaire de travail prévisible était initialement supérieure à 3 mois ; qu'il y a lieu en conséquence d'ordonner une expertise médicale dans les termes du dispositif et ce, avant dire droit sur la liquidation du préjudice de Mme [O] [S] ; que sur la demande de provision de Mme [O] [S], compte-tenu des pièces médicales produites au débat, il sera attribué à Mme [O] [S] une provision de 4 000 euros à valoir sur l'indemnisation de son préjudice corporel, somme que M. [K] [C], Mme [W] [C] et la société MCP seront condamnées in solidum à lui payer ; que sur les demandes de la Cnam de Paris, M. [K] [C] et Mme [W] [C] étant responsables de l'accident subi par Mme [O] [S], il y a lieu de faire droit à la demande de la Cnam de Paris qui produit une attestation de créance provisoire datée 19 décembre 2013 à hauteur de 56 431,41 euros en remboursement des dépenses de santé actuelles prises en charge jusqu'à cette date ; que cette somme, allouée à titre de provision, sera augmentée des intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2015 ; qu'il lui sera également alloué la somme de 1 047 euros au titre de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article L. 376-1 du code de la sécurité sociale que M. [K] [C] et Mme [W] [C] seront solidairement condamnés à lui payer ; qu'enfin, conservant en toute hypothèse le droit de réclamer ultérieurement la réparation du préjudice qui résulterait du versement de nouvelles prestations, il est inutile de donner acte à la Cnam de Paris des réserves sur ce point » ;

Alors 1°) que si un tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage, il doit rapporter la preuve du manquement et du lien de causalité avec son dommage ; que le gestionnaire d'un immeuble occupé, tenu contractuellement à l'égard de ses propriétaires, d'effectuer des réparations sur les parties privatives de l'immeuble, ne peut se voir reprocher par l'occupant un manquement contractuel tiré d'un défaut d'entretien sur un garde-corps, partie privative, dès lors que la défektivité de ce garde-corps ne lui a pas été préalablement signalée ; qu'en retenant néanmoins, pour dire que la société MCP Gestion & Patrimoine avait commis un manquement contractuel en qualité de gestionnaire du bien pour le compte de ses propriétaires, engageant sa responsabilité civile vis-à-vis de l'occupante, Mme [S], ayant chuté du fait de la rupture brutale d'un garde-corps, sur le fondement de l'article 1382 devenu 1240 du code civil, que la société MCP Gestion & Patrimoine ne justifiait pas avoir accompli des vérifications utiles sur l'état du garde-corps (arrêt, p. 13, antépénultième §), la cour d'appel a méconnu l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Alors 2°) que qu'en reprochant à la vis-à-vis société MCP Gestion & Patrimoine de ne pas justifier avoir accompli des vérifications utiles sur l'état du garde-corps (arrêt, p. 13, antépénultième §), la cour d'appel, qui a fait peser sur elle la charge de la preuve de l'absence de faute, a méconnu l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble l'article 1382 devenue 1240 du code civil ;

Alors 3°) que pour écarter la responsabilité du syndic et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] dans le descellement du garde-corps de l'appartement occupé par Mme [S], la cour d'appel a estimé que l'arrêté de péril en date du 2 novembre 2007, visait à « assurer la stabilité et la continuité du plancher entre le logement situé au 1er étage porte face et le logement situé au-dessus » et était en conséquence « complètement étranger au sinistre objet du litige » (arrêt, p. 12, antépénultième §) ; qu'en se fondant néanmoins sur la circonstance que la société MCP Gestion & Patrimoine n'était pas intervenue sur les garde-corps de l'appartement après cet arrêté de péril, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil.

Alors 4°) que, ainsi que le faisait valoir la société MCP Gestion & Patrimoine dans ses conclusions d'appel, la circonstance qu'une assurance multirisques habitation ait été contractée pour le compte des époux [C] n'aurait pas permis

d'empêcher la survenance du dommage subi par Mme [S] (conclusions, p. 12, antépénultième §) ; qu'en se bornant à retenir qu'en ne souscrivant pas un contrat d'assurance multirisques habitation pour le compte de son mandant, la société MCP Gestion & Patrimoine a manqué à ses obligations contractuelles, et commis une faute engageant sa responsabilité civile vis-à-vis de Mme [S] sur le fondement de l'article 1382 devenu 1240 du code civil, sans caractériser le lien de causalité entre le dommage résultant de l'accident et l'absence de souscription d'une assurance qui n'aurait pas permis de prévenir la survenance d'un tel accident mais seulement de le prendre en charge une fois celui-ci survenu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Décision attaquée

Cour d'appel de paris
10 septembre 2019 (n°18/01892)

Textes appliqués

Article 16 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 15-09-2022
- Cour d'appel de Paris 10-09-2019