

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 8 juin 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 393 FS-B

Pourvoi n° R 21-15.692

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 JUIN 2023

1°/ M. [D] [J], domicilié [Adresse 1],

2°/ M. [T] [PE], domicilié [Adresse 14],

3°/ M. [P] [X], domicilié [Adresse 32],

4°/ M. [C] [M], domicilié 3[Adresse 25] (Belgique),

5°/ M. [ZE] [W], domicilié [Adresse 22],

6°/ M. [K] [L], domicilié [Adresse 2],

7°/ M. [ME] [V], domicilié [Adresse 13],

9°/ Mme [N] [E], domiciliée [Adresse 17],

10°/ Mme [IN] [JE], domiciliée [Adresse 19],

11°/ Mme [R] [GE], domiciliée [Adresse 15],

12°/ M. [B] [DE], domicilié [Adresse 7],

13°/ M. [H] [WE],

14°/ Mme [Y] [WE],

15°/ M. [G] [AJ],

16°/ Mme [YN] [AJ],

domiciliés tous les quatre [Adresse 8],

17°/ M. [RX] [WV],

18°/ Mme [U] [WV],

domiciliés tous deux [Adresse 20],

19°/ M. [FN] [CN],

20°/ Mme [TE] [A], épouse [CN],

domiciliés tous deux [Adresse 8],

21°/ la société Colmat, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

22°/ la société DP2L, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 27],

23°/ la société HM, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 10],

24°/ la société MPFD, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 12],

25°/ la société Netene, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 29],

26°/ la société Occelli Invest, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 9],

ont formé le pourvoi n° R 21-15.692 contre l'arrêt rendu le 25 février 2021 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 16],

2°/ à la société Fides, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 21], en la personne de M. [I] [S], domicilié [Adresse 11], pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Résidence du Guilvinec,

3°/ à la société Euro Credim Ingenierie, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 11],

4°/ à la société Zurich Insurance Public Limited Company, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

5°/ à la société [Z]-Texier, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 6], en la personne de M. [Z], pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Ker Ar Mor,

6°/ à la société TPF Ingenierie, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 28],

7°/ à M. [PV] [O], domicilié [Adresse 24], pris en sa qualité de liquidateur de la liquidation amiable de la société Imagine architecture,

8°/ à la société Celt'Etanch, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 23],

9°/ à la société Plassart menuiserie, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 34],

10°/ à la société Maugin, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 33],

11°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), dont le siège est [Adresse 26],

12°/ à la société Laurent Garin, dont le siège est [Adresse 30],

13°/ à la société LGA, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 18], anciennement dénommée société Pimouget-Leuret-Devot Bot, mandataires judiciaires associés, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Bat ingenierie située [Adresse 31],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de MM. [J], [PE], [X], [M], [W], [L], [V], [F], de Mmes [E], [JE], [GE], de M. [DE], de M. et Mme [WE], de M. et Mme [AJ], M. et Mme [WV], de M. et Mme [CN], de la société Colmat, de la société DP2L, de la société HM, de la société MPFD, de la société Netene, et de la société Ocelli Invest, de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. [O], de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Axa France IARD, de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de la société Maugin, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Zurich Insurance Public Limited Company, de la société TPF Ingenierie, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Celt'Etanch, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 12 avril 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller rapporteur, Mme Andrich faisant fonction de conseiller doyen, MM. Echappé, David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, Mme Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 25 février 2021), la société Euro Crédim ingénierie a conclu avec la société Ker Ar Mor un contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'un immeuble livrable au quatrième trimestre 2010, destiné à être exploité comme résidence-services, qui a été vendu en l'état futur d'achèvement et soumis au statut de la copropriété.

2. Se plaignant d'un retard de livraison, de non-conformités et de malfaçons, MM. [J], [PE], [X], [M], [W], [L], [V], [F], [DE],

Pourvoi N°21-15.692-Troisième chambre civile  
Mmes [E], [E], [E], M. et Mme [V], M. et Mme [W], M. et Mme [C], la société Colmat, la société [P],  
la société HM, la société MPFD, la société Netene et la société Occelli Invest, propriétaires de lots (les copropriétaires) et  
la société Euro Crédim ingénierie ont assigné en indemnisation de leurs préjudices la société Ker Ar Mor, la société AXA  
France IARD, assureur de responsabilité du constructeur non-réalisateur et dommages-ouvrage, la société Imagine  
architecture, chargée d'une mission de maîtrise d'oeuvre de conception, la société TPF ingénierie, venue aux droits de la  
société Ouest coordination, chargée d'une mission de maîtrise d'oeuvre d'exécution, la Société mutuelle d'assurance du  
bâtiment et des travaux publics et la société Zurich Insurance Public Limited Company, ses assureurs, la société  
Celt'étanch, pour le lot étanchéité, la société Maugin, pour le lot menuiseries extérieures, la société Plassart menuiserie,  
pour le lot menuiseries intérieures, la société Laurent Garin, pour le lot électricité, et la société Bat ingénierie, pour le lot  
piscine.

8 juin 2023

Examen des moyens

Sur le second moyen

3. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

4. Les copropriétaires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes d'indemnisation au titre des travaux de reprise des désordres et non-conformités affectant l'immeuble, alors « que le copropriétaire subissant un préjudice personnel résultant de l'action, sur une partie commune d'un tiers à la copropriété a qualité et intérêt à agir en réparation des désordres et non-conformités imputables à ce dernier ; que, dans leurs conclusions d'appel, les copropriétaires ont soutenu que leurs demandes dirigées contre les constructeurs étaient recevables, en ce qu'ils s'étaient engagés dans une opération globale de construction et d'exploitation de la résidence et avaient, à cet effet, conclu des baux commerciaux concomitamment à la conclusion des actes d'acquisition des biens immobiliers, baux par lesquels ils avaient donné jouissance non seulement de leurs lots respectifs mais également des quotes-parts des parties communes qui s'y rattachent et ce afin que l'exploitant puisse jouir de l'ensemble de la résidence, ce dont ils ont déduit que les non-conformités et désordres, empêchent l'exploitation pleine et entière de la résidence par le preneur, et qu'ainsi ils justifient d'un préjudice personnel distinct de la communauté ; que, pour déclarer irrecevables les demandes des copropriétaires dirigées contre les constructeurs, la cour d'appel a énoncé que les sommes allouées au titre des travaux de reprise visent à réparer des désordres constructifs et non conformités à la réglementation PMR qui affectent les parties communes (toitures terrasses accessibles, pompe à chaleur, spa, circulations intérieures, coffrets électriques en pied de colonne) et une partie des parties privatives (non conformités à la réglementation des escaliers intérieurs des duplex et des poignées des fenêtres des appartements) et que les copropriétaires concernés par la seconde catégorie ne forment aucune demande subsidiaire ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la répercussion des désordres et non-conformités affectant les parties communes sur l'exploitation commerciale des lots de copropriété ne rendait pas recevables les demandes formulées individuellement par les copropriétaires à l'encontre des constructeurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

5. Aux termes de l'article 14, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

6. Aux termes de l'article 15, alinéa 1er, de la même loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

7. Il résulte de la combinaison de ces textes que si un copropriétaire peut, lorsque l'atteinte portée aux parties communes, par un tiers à la copropriété, lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser, il n'a pas qualité à agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par cette atteinte, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de percevoir et d'affecter à la réalisation de ces travaux.

8. Ayant relevé que les sommes réclamées visaient à réparer des désordres constructifs et des non-conformités à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite affectant les parties communes, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que les demandes des copropriétaires contre les constructeurs au titre des travaux de reprise étaient irrecevables.

9. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [J], [PE], [X], [M], [W], [L], [V], [F], [DE], Mmes [E], [JE], [GE], M. et Mme [WE], M. et Mme [AJ], M. et Mme [WV], M. et Mme [CN], la société Colmat, la société DP2L, la société HM, la société MPFD, la société Netene et la société Ocelli Invest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [J], [PE], [X], [M], [W], [L], [V], [F], [DE], Mmes [E], [JE], [GE], M. et Mme [WE], M. et Mme [AJ], M. et Mme [WV], M. et Mme [CN], la société Colmat, la société DP2L, la société HM, la société MPFD, la société Netene et la société Ocelli Invest et les condamne à payer à la société Celt'étanch la somme de 3 000 euros, à la société Maugin la somme de 3 000 euros, à M. [O], en qualité de liquidateur amiable de la société Imagine architecture, la somme de 3 000 euros, et, in solidum, à la société AXA France IARD la somme de 3 000 euros et à la société Zurich Insurance Public Limited Company la somme de 3 000 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juin deux mille vingt-trois.