

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

16/12/2019

ARRÊT N°569

N° RG 17/03781 - N° Portalis DBVI V B7B LX2X

AA/CD

Décision déferée du 27 Mars 2017 - Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE -
09/00099

Mme X

D A B

C/

SCI RAMONVILLE AEROPOSTALE

Syndicat des copropriétaires DE LA RESIDENCE DES COTEAUX DE RAMONVILLE ILOT
2

CONFIRMATION

Grosse délivrée le à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

1ere Chambre Section 1

ARRÊT DU SEIZE DECEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF

APPELANTE

Monsieur D A B

...

...

Représenté par Me José DUGUET, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMES

SCI RAMONVILLE AEROPOSTALE

...

...

Représentée par Me Christine DUSAN de la SCP DUSAN BOURRASSET CERRI, avocat au barreau de TOULOUSE

Syndicat des copropriétaires DE LA RESIDENCE DES COTEAUX DE RAMONVILLE ILOT 2 Pris en la personne de son syndic désigné, la société ELIENCE, dont le siège social est situé ...,

...

...

Représentée par Me Pascal GORRIAS de la SCP BOYER & GORRIAS, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Septembre 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant S. BLUME, président, A. ARRIUDARRE, vice président placé, chargés du rapport. Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

S. BLUME, président

J H. DESFONTAINE, conseiller

A. ARRIUDARRE, vice président placé

Greffier, lors des débats : C. PREVOT

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par S. BLUME, président, et par C. PREVOT, greffier de chambre.

EXPOSE DU LITIGE

Le rapport d'expertise a été déposé le 28 décembre 2012 et a retenu pour les parties communes qu'il convenait de reprendre le câblage électrique du local poubelle pour un montant de 535 euros TTC.

Un jugement du 11 juin 2015 a rejeté la nouvelle demande d'expertise de M. B et a ordonné la réouverture des débats en invitant M. B à formuler des demandes précises et chiffrées.

Par jugement contradictoire en date du 27 mars 2017, le tribunal a :

- constaté que la Sci Ramonville Aéropostale a réglé :
 - * la somme de 1 370 euros à M. B en réparation des désordres affectant ses parties privatives,
 - * les sommes de 1 000 euros et 535 euros au syndicat des copropriétaires en réparation des désordres affectant les parties communes,
- dit que la Sci Ramonville Aéropostale doit payer à M. B la somme de 1 900,32 euros, sauf à déduire la somme de 1 370 euros déjà versée,
- rejeté le surplus des demandes de M. B,
- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit que M. B doit conserver la charge du coût de l'expertise réalisée par M. Y,
- dit que la Sci Ramonville Aéropostale doit supporter le surplus des dépens, en ce compris le coût de l'expertise de M. Z,
- dit que M. B doit participer à la dépense commune des frais de procédure,
- accordé aux avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- rejeté toutes prétentions contraires ou plus amples.

Pour ce faire, le tribunal a constaté que les deux experts avaient constaté les mêmes malfaçons et défauts de finition dans la villa de M. B et lui a accordé la somme de 1 900,32 euros, sous déduction de celle de 1 370 euros déjà versée.

Il a rejeté les demandes formulées par M. B au titre du jardin, de l'escalier intérieur et des plafonds en l'absence de malfaçons ou de non conformités ainsi que celles formulées au titre des parties communes en rappelant que les reprises avaient déjà été réalisées sur lesdites parties communes. Il l'a débouté du surplus de ses demandes non démontrées.

Par déclaration en date du 13 juillet 2017, M. B a interjeté appel total de ce jugement.

Prétentions et moyens des parties

Par acte authentique du 15 mars 2007, la Sci Ramonville Aéropostale (Sci Ramonville) a vendu à M. B, en l'état futur d'achèvement, une villa à usage d'habitation au sein d'un lotissement situé à Ramonville Saint Agne, soumis au régime de la copropriété, pour un prix de 197 400 euros.

M. B est devenu de ce fait propriétaire du lot n° 402 constitué, dans le bâtiment C, d'une villa, avec les 567/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, des 908/10.000èmes des parties communes spéciales aux bâtiments B et C, et de 1945/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C.

La réception des travaux par la Sci Ramonville est intervenue le 30 novembre 2007 avec réserves.

Le lot n° 402 a quant à lui fait l'objet de réserves lors de la signature du procès verbal de livraison le 12 décembre 2007.

Par courrier recommandé en date du 18 décembre 2007, M. B a notifié à la Sci Ramonville des réserves quant aux désordres, malfaçons et non conformités constatés depuis la remise des clefs.

Le 10 novembre 2008, il a mis en demeure le vendeur de réaliser divers travaux concernant les parties privatives et les parties communes.

Par acte d'huissier de justice en date du 31 décembre 2008, M. B a fait assigner la Sci Ramonville Aéropostale devant le tribunal de grande instance de Toulouse aux fins de la voir condamner à réparer les désordres listés dans son courrier du 10 novembre 2008 et de voir ordonner préalablement une expertise.

Une ordonnance du juge de la mise en état a ordonné une expertise et commis M. Z pour y procéder.

Le rapport d'expertise a été déposé le 14 septembre 2009 et a constaté des désordres entrant dans le cadre de la garantie de parfait achèvement dont le coût de reprise a été chiffré à 1 000 euros.

Par ordonnance du 28 janvier 2011, le juge de la mise en état a rejeté la demande de nouvelle expertise formée par M. B et donné force exécutoire à l'offre faite par la Sci Ramonville Aéropostale de lui payer la somme de 1 370 euros pour les causes retenues par l'expert.

M. B a appelé en cause le Syndicat des copropriétaires de la Résidence des Coteaux de Ramonville par acte d'huissier de justice du 19 septembre 2011.

Par jugement du 24 mai 2012, le tribunal a ordonné une expertise portant tant sur les parties privatives de M. B que sur les parties communes et commis M. Y pour y procéder.

Dans ses dernières conclusions transmises par voie électronique le 10 octobre 2017, M. B, appelant, demande à la cour de :

- réformer le jugement en ses dispositions contraires à ses conclusions,
- juger la Sci Ramonville Aéropostale responsable de l'ensemble des désordres, non conformités, malfaçons relatées dans le corps de ses conclusions,
- la condamner à réparation de ses entiers préjudices,
- la condamner à lui payer les sommes suivantes en ce qu'elles concernent les réparations afférentes à son lot privatif :

* au titre de la chaudière : 945,60 euros TTC

* au titre du revêtement du garage : 624 euros TTC

* au titre de l'escalier intérieur : 5.553,64 euros TTC

* au titre de la composition du plafond : 7.385,14 euros TTC

* au titre de la peinture du cadre dormant de la porte d'entrée : 90 euros TTC

* au titre du jardin : 5.555,95 euros TTC

* au titre des débords de toiture et d'enduits : 474 euros TTC soit au total : 20.628,33 euros TTC .

- condamner in solidum la Sci Ramonville Aéropostale et le syndicat des copropriétaires à faire exécuter les travaux de reprise :

- du revêtement des voiries,
- des spots encastrés à l'entrée de la résidence,
- des niches à compteur,
- des plaques de rue,
- de la peinture des candélabres,
- du garde corps côté rue,
- des lisses en bois,
- du portillon piétonnier en fond de parcelle,
- du grillage en fond de jardin,
- des micros fissures sur les voies d'accès,
- du tampon PVC accessible aux automobiles,
- de la peinture des poutres en bois,

Sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la date de la décision à intervenir,

- condamner la Sci Ramonville Aéropostale et le Syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 600 euros TTC au titre de la réfection du local poubelle,
- juger l'accord intervenu entre le Syndicat des copropriétaires nul et de nul effet comme n'ayant fait l'objet d'aucun débat préalable en assemblée générale,
- condamner le Syndicat des copropriétaires au paiement de dommages et intérêts équivalents aux pertes qu'il a ressenties d'ores et déjà arrêtées à la somme de 535 euros TTC du fait de sa prise de position par rapport aux légitimes contestations telles qu'énoncées dans ses conclusions,
- condamner la Sci Ramonville Aéropostale aux dépens dont distraction au profit de Me DUGUET, qui comprendront le remboursement de la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il ne critique pas le jugement en ce qu'il lui a accordé la somme de 1 900,32 euros au titre des malfaçons affectant la chaudière, le revêtement du garage, de la couche unique de peinture passée sur le cadre dormant de la porte d'entrée et les défauts relatifs au débord de toiture et à l'enduit.

Il considère que l'escalier et le plafond de son logement ne sont pas conformes au contrat en ce qu'ils auraient dû être réalisés en béton pour le premier et en béton armé pour le second, que son jardin a été délivré avec retard et que le marché de travaux le concernant n'a pas été respecté, que la voirie a été réalisée avec un béton balayé et fibré et non un béton bitumineux prévu au contrat, que les spots encastrables prévus à l'entrée n'ont pas été posés et que le câblage du local poubelle n'a pas été réalisé correctement puisque certains câbles ne sont pas insérés dans les goulottes posées.

Il prétend, par ailleurs, que le surplus des défauts présentés par les parties communes ne pouvait pas être réparé par la Sci Ramonville puisque le syndicat des copropriétaires n'avait pas le pouvoir d'accepter de telles réparations en l'absence de délibération de l'assemblée générale.

Dans ses dernières écritures transmises par voie électronique le 28 novembre 2017, la Sci Ramonville Aéropostale, intimée, demande à la cour de :

- débouter M. B de l'ensemble de ses demandes,
- prendre acte des versements d'ores et déjà réalisés entre les mains de M. B pour un montant de 1 370 euros et 535 euros auprès du Syndicat des copropriétaires ainsi que la somme de 1 000 euros versée à la suite du deuxième rapport d'expertise,
- déclarer ces paiements suffisants et satisfactoirs,
- débouter toutes parties de toute demande à son encontre,
- condamner M. B au paiement de la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- le condamner aux entiers dépens, en ce compris le coût des deux rapports d'expertise judiciaire.

Elle rappelle qu'elle a versé la somme de 1 370 euros dès 2008 puis celle complémentaire de 535 euros pour les travaux non critiqués par M. C

Elle s'oppose à ses demandes relatives à l'escalier et au plafond de son logement en ce que celui ci confond les prescriptions prévues au contrat pour les immeubles collectifs et les logements individuels, ces éléments n'étant, par ailleurs, affectés d'aucune malfaçon.

Elle précise que le surplus des défauts allégués par M. B a fait l'objet d'une indemnisation versée au syndicat des copropriétaires, en accord avec celui ci et qu'elle est étrangère au débat relatif à leur réalisation.

Elle souligne que le défaut d'entretien du jardin et du cadre dormant de la porte d'entrée sont imputables à M. B et à l'origine des défauts dont il se plaint.

Dans ses dernières écritures transmises par voie électronique le 7 décembre 2017, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence des Coteaux de Ramonville, intimé, demande à la cour de :

- constater que la Sci Ramonville Aéropostale l'a indemnisé à hauteur de 1 000 euros à la lecture du rapport de M. Z,
- constater que la Sci Ramonville Aéropostale l'a indemnisé à hauteur de 535 euros TTC conformément aux conclusions de M. Y, expert judiciaire,
- juger que la demande de M. B relative aux travaux de reprise dans les parties communes est sans objet,
- en conséquence, confirmer intégralement le jugement entrepris,
- condamner M. B ou tout succombant au paiement de la somme de 3 600 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de Me GORRIAS.

Il sollicite la confirmation du jugement en ce que les travaux de reprise ont tous été réalisés et qu'il n'existe plus de désordre. Il fait valoir que M. B ne démontre aucune faute de sa part ni avoir subi un préjudice de sorte qu'il doit être condamné à supporter l'intégralité des frais de l'action qu'il a engagée.

Il est renvoyé, pour le surplus des moyens et prétentions des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 10 septembre 2019.

L'affaire a été examinée à l'audience du 24 septembre 2019.

MOTIFS :

M. B ne conteste pas les sommes qui lui ont été allouées à hauteur de 1 900,32 euros TTC au titre des malfaçons affectant la chaudière, le revêtement du garage, le débord de toiture, l'enduit ainsi que l'absence d'une deuxième couche de peinture sur le cadre dormant de la porte d'entrée, sommes desquelles le tribunal a précisé qu'il fallait déduire celle de 1 370 euros qui lui a déjà été versée. Le jugement, non critiqué par la Sci Ramonville, doit donc être confirmé de ce chef.

Pour le surplus de ses demandes de condamnation dirigées contre la Sci Ramonville, M. B réitère les mêmes moyens qu'en première instance au titre de l'escalier intérieur, du plafond et du jardin.

Le tribunal a rejeté ces demandes et a parfaitement analysé les faits de la cause, après avoir rappelé les conclusions des expertises, par des motifs que la cour adopte et au titre desquels il suffira de rappeler qu'il a indiqué que la villa acquise par M. B dépend du lot n°2 du lotissement comprenant un bâtiment collectif de 12 logements, dénommé bâtiment A, et 11 maisons individuelles formant deux rangées, dénommées bâtiments B et C, que la notice prévoyant des escaliers et plafonds en béton dont il se prévaut est celle des immeubles collectifs, intitulée 'notice descriptive de vente' et non celle des villas concernées par la 'notice descriptive sommaire' et que s'agissant du jardin, les deux experts successifs n'ont constaté ni défauts de conformité contractuelle, ni désordres.

M. B ne verse aucun élément de nature à contredire les avis des experts et la lecture qu'il propose des notices descriptives sommaire et de vente doit être écartée, les notices n'ayant pas été rédigées indifféremment pour les immeubles collectifs et les villas contrairement à ce qu'il soutient en s'appropriant les termes du rapport de l'expert Z lequel, au demeurant, a clairement indiqué que le CCTP établi pour les constructions a prévu au titre du lot 06, à l'article 6.3, 'des faux plafonds BA 13 sur les derniers niveaux des villas groupement B et C R+1' et non du béton armé comme M. B l'affirme et des 'escaliers bois' à l'article 11.31 dans les villas des groupements B et C.

Le tribunal a également parfaitement répondu aux demandes d'exécution de travaux présentées à l'encontre de la Sci Ramonville et du syndicat des copropriétaires, in solidum, en rappelant que la demande de M. B avait déjà été jugée recevable par décision du 24 mai 2012, en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, mais en les rejetant, sur le fond, en constatant que les quelques désordres affectant les parties communes avaient d'ores et déjà été réparés par l'attribution des sommes de 1 000 euros et 535 euros au syndicat des copropriétaires, conformément aux évaluations réalisées par les experts.

M. B ne verse aucun élément de nature à modifier cette décision. Il est constant que la Sci Ramonville a versé la somme de 1 000 euros à l'issue de la première expertise. Le second expert a constaté que 'suite à diverses interventions notamment à l'initiative du maître d'ouvrage, ne demeure plus qu'une petite partie des désordres et malfaçons évoqués dans l'assignation et pièces de renvoi' et n'a constaté que la persistance d'un désordre affectant

le local containers poubelles au titre des parties communes de la résidence dont il a évalué les travaux de reprise à 535 euros, somme dont la Sci Ramonville s'est acquittée auprès du syndicat des copropriétaires par chèque du 2 octobre 2014, le tribunal ayant relevé sur ce point que le syndicat des copropriétaires en avait demandé paiement par conclusions du 22 septembre 2014.

Il critique à nouveau l'accord qui serait intervenu entre le syndicat des copropriétaires et la Sci Ramonville concernant l'indemnisation de ces divers désordres qui serait, selon lui, nul et de nul effet faute d'un débat préalable en assemblée générale alors que ce débat a eu lieu ; le jugement du 24 mai 2012 fait état d'une assemblée générale tenue le 19 janvier 2012 au cours de laquelle le syndic a été habilité pour représenter la copropriété dans toutes actions en justice se rapportant aux actions judiciaires découlant des malfaçons ou manques relatifs à la livraison des appartements ou des villas et a été rejetée la nouvelle demande d'expertise formulée par M. B, ce dernier n'ayant toutefois pas versé aux débats le procès verbal de cette assemblée générale au soutien de sa prétention pour permettre de vérifier ses allégations.

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté le surplus des demandes de M. B mais également en ses dispositions relatives aux dépens, au coût de l'expertise réalisée par M.

Y laissée à la charge de M. B, à la condamnation de ce dernier à participer à la dépense commune des frais de procédure conformément à la faculté énoncée à l'article 10-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 et en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

M. B, partie succombante, supportera la charge des dépens d'appel et sera débouté de sa demande au titre de ses frais irrépétibles.

L'équité et les circonstances de la cause commandent qu'il soit condamné à verser la somme de 1 000 euros au syndicat des copropriétaires d'une part et à la Sci Ramonville d'autre part au titre de leurs frais irrépétibles exposés en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne M. D B à verser, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de :

- 1 000 euros au syndicat des copropriétaires de la résidence des Coteaux de Ramonville Ilot 2,
- 1 000 euros à la Sci Ramonville Aéropostale,

Le condamne aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le greffier Le président

Composition de la juridiction : s. blume, h. desfontaine, José DUGUET, Me Christine DUSAN, SCP Dusan BOURRASSET CERRI, Me Pascal GORRIAS, SCP BOYER & GORRIAS
Décision attaquée : Tribunal de grande instance Toulouse 2017-03-27

TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : F D
numéros de diffusion : 274

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 SG

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 18 mars 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 274 F D

Pourvoi no U 20-14.058

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 18 MARS 2021

M. B Z, domicilié ... Pierre Vernant, ..., a formé le pourvoi n U 20-14.058 contre l'arrêt rendu le 16 décembre 2019 par la cour d'appel de Toulouse (1 chambre, section 1), dans le litige l'opposant :

1 / à la société Ramonville Aéropostale, société civile immobilière, dont le siège est ..., ...

2 / au syndicat des copropriétaires de la Résidence des Côteaux de

Ramonville Ilot 2, dont le siège est ... Pierre Vernant, ..., représenté son syndic la société Loft One Direction régionale Occitanie, dont le siège est ..., ..., défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de Me Balat, avocat de M. Z, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Ramonville Aéropostale, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat du syndicat des copropriétaires de la Résidence des Côteaux de Ramonville Ilot 2, après débats en l'audience publique du 9 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 16 décembre 2019), la société civile immobilière Ramonville Aéropostale (la SCI) a fait construire un ensemble immobilier composé de bâtiments collectifs et de maisons individuelles d'habitation.
2. La SCI a vendu une des maisons en l'état futur d'achèvement à M. A C « notice descriptive sommaire » a été annexée à l'acte de vente.
3. Après la livraison, M. Z s'est plaint de désordres concernant les parties tant privatives que communes et a assigné la SCI pour qu'elle soit condamnée à les réparer. Il a, par la suite, appelé le syndicat des copropriétaires à l'instance.
4. Une expertise a été ordonnée par le juge de la mise en état, puis une nouvelle par le tribunal.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. Z fait grief à l'arrêt de dire que la SCI doit lui payer la somme de 1 900,32 euros, sauf à déduire la somme de 1 370 euros déjà versée et de rejeter le surplus de ses demandes, alors :

« 1 / que le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en affirmant que les dispositions de la "notice descriptive de vente", relative au lotissement "Ramonville Saint Agne, Le Domaine des coteaux de Saint Agne", n'étaient applicables qu'aux immeubles collectifs et non aux villas, de sorte que M. Z, qui avait pourtant acquis en l'état futur d'achèvement un bien immobilier dans ce lotissement, ne pouvait en invoquer les dispositions, cependant qu'une telle distinction n'est nullement posée par ce document, qui vise à l'inverse le lot n 2 duquel dépend l'immeuble acquis par M. Z, la cour d'appel n'a pas satisfait à l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2 / qu'aux termes de l'article R. 261-13, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation, en matière d'immeubles à construire, "les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel " ; que la notice descriptive indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation ; qu'en opposant à M. Z des prescriptions issues d'une "notice descriptive sommaire", en lieu et place de la "notice descriptive de vente " relative au lotissement, la cour d'appel a violé le texte précité ;

3 / que le défaut de réponse à conclusion équivaut à un défaut de motif ; que dans ses écritures d'appel, M. Z faisait valoir que les experts judiciaires n'avaient pas procédé à toutes les investigations utiles et n'avaient notamment pas examiné la question des drains, de l'engazonnement et de la qualité des arbres ; qu'en se bornant à affirmer, s'agissant du jardin, que "les deux experts successifs n'ont constaté ni défauts de conformité contractuelle, ni désordres", sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4 / que nul ne peut être contraint d'administrer la preuve d'un fait négatif ;

que dans ses écritures d'appel, M. Z faisait valoir que le prétendu accord conclu entre le syndicat des copropriétaires et la SCI Ramonville Aéropostale relativement à certains désordres n'était pas valable dans la mesure où le syndic n'avait pas été régulièrement mandaté pour passer un tel accord ; qu'en écartant ce moyen au motif que M. Z ne produisait pas aux débats le procès verbal d'une assemblée générale des copropriétaires du 19 janvier 2012, mentionnée dans un jugement du 24 mai 2012, cependant que c'était au syndicat des copropriétaires, partie à l'instance, qu'il incombait de produire ce procès verbal, à supposer son existence avérée, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1353 du code civil ;

5 / que dans ses conclusions d'appel, M. Z faisait valoir que les

"plans et marchés d'entreprise" ne lui étaient pas opposables, dans la mesure où il n'était pas partie à ces marchés ; qu'en faisant référence aux stipulations du CCTP, sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

6. D'une part, la cour d'appel a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, de la « notice descriptive de vente », que son ambiguïté rendait nécessaire, et au vu des conclusions des deux experts, que les stipulations de cette notice relatives aux planchers et escaliers en béton ne pouvaient s'appliquer qu'aux bâtiments collectifs du programme immobilier.

7. Elle a, en outre, constaté que la « notice descriptive sommaire » annexée à l'acte de vente de M. Z n'imposait pas que les escaliers et planchers d'étage de la maison fussent construits en béton.

8. Elle en a pu en déduire, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la cinquième branche, que l'utilisation d'autres matériaux que le béton pour l'escalier et le plancher des combles n'était pas en contradiction avec l'acte de vente et avec les documents contractuels définissant les obligations du vendeur et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

9. D'autre part, la cour d'appel a relevé que les experts n'avaient constaté ni défauts de conformité ni désordres dans le jardin et que M. Z ne versait aucun élément de nature à contredire leur avis.

10. Répondant aux conclusions prétendument délaissées, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, elle a pu en déduire que les réclamations de M. Z n'étaient pas fondées.

11. Enfin, la cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, que, suivant les constatations du jugement du 24 mai 2012, l'assemblée générale des copropriétaires avait habilité le syndic « pour représenter la copropriété dans toutes actions en justice se rapportant aux actions judiciaires découlant des malfaçons ou manques relatifs à la livraison des appartements ou des villas », que le syndicat, représenté par son syndic, avait réclamé des indemnités conformes aux conclusions des experts et que la SCI avait accepté de verser les sommes réclamées.

12. Elle a retenu souverainement, sans inverser la charge de la preuve, que les allégations de M. Z remettant en cause l'autorisation donnée au syndic n'étaient pas démontrées, en l'absence de production du procès verbal de l'assemblée générale visé par les premiers juges, et a légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. Z et la SCI et condamne M. Z à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence des coteaux de Ramonville îlot 2 la somme de 2 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. A

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la SCI Ramonville Aéropostale devait payer à M. Z la somme de 1.900,32 €, sauf à déduire la somme de 1.370 € déjà versée et d'avoir rejeté le surplus des demandes de M. Z ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. Z ne conteste pas les sommes qui lui ont été allouées à hauteur de 1.900,32 € TTC au titre des malfaçons affectant la chaudière, le revêtement du garage, le débord de toiture, l'enduit ainsi que l'absence d'une deuxième couche de peinture sur le cadre dormant de la porte d'entrée, sommes desquelles le tribunal a précisé qu'il fallait déduire celle de 1.370 € qui lui a déjà été versée ; que le jugement, non critiqué par la SCI Ramonville, doit donc être confirmé de ce chef ; que pour le surplus de ses demandes de condamnation dirigées contre la SCI Ramonville, M. Z réitère les mêmes moyens qu'en première instance au titre de l'escalier intérieur, du plafond et du jardin ; que le tribunal a rejeté ces demandes et a parfaitement analysé les faits de la cause, après avoir rappelé les conclusions des expertises, par des motifs que la cour adopte et au titre desquels il suffira de rappeler qu'il a indiqué que la villa acquise par M. Z dépend du lot n° 2 du lotissement comprenant un bâtiment collectif de douze logements, dénommé bâtiment A, et onze maisons individuelles formant deux rangées, dénommées bâtiments B et C, que la notice prévoyant des escaliers et plafonds en béton dont il se prévaut est celle des immeubles collectifs, intitulée « notice descriptive de vente » et non celle des villas concernées par la « notice descriptive sommaire » et que s'agissant du jardin, les deux experts successifs n'ont constaté ni défauts de conformité contractuelle, ni désordres ; que M. Z ne verse aucun élément de nature à contredire les avis des experts et que la lecture qu'il propose des notices descriptives sommaire et de vente doit être écartée, les notices n'ayant pas été rédigées indifféremment pour les immeubles collectifs et les villas contrairement à ce qu'il soutient en s'appropriant les termes du rapport de l'expert Y lequel, au demeurant, a clairement indiqué que le CCTP établi pour les constructions a prévu au titre du lot 06, à l'article 6.3, « des fauxplafonds BA 13 sur les derniers niveaux des villas groupement B et C R+1 » et non du béton armé comme M. Z l'affirme et des « escaliers bois » à l'article 11.31 dans les villas des groupements B et C ; que le tribunal a également parfaitement répondu aux demandes d'exécution de travaux présentées à l'encontre de la SCI Ramonville et du syndicat des copropriétaires, in solidum, en rappelant que la demande de M. Z avait déjà été jugée recevable par décision du 24 mai 2012, en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, mais en les rejetant, sur le fond, en constatant que les quelques désordres affectant les parties communes avaient d'ores et déjà été réparés par l'attribution des sommes de 1.000 € et 535 € au syndicat des copropriétaires, conformément aux évaluations réalisées par les experts ; que M. Z ne verse aucun élément de nature à modifier cette décision ; qu'il est constant que la SCI Ramonville a versé la somme de 1.000 € à l'issue de la première expertise ; que le second expert a constaté que « suite à diverses interventions notamment à l'initiative du maître d'ouvrage, ne demeure plus qu'une petite partie des désordres et malfaçons évoqués dans l'assignation et pièces de renvoi » et n'a constaté

que la persistance d'un désordre affectant le local containers poubelles au titre des parties communes de la résidence dont il a évalué les travaux de reprise à 535 €, somme dont la SCI Ramonville s'est acquittée auprès du syndicat des copropriétaires par chèque du 2 octobre 2014, le tribunal ayant relevé sur ce point que le syndicat des copropriétaires en avait demandé paiement par conclusions du 22 septembre 2014 ; qu'il critique à nouveau l'accord qui serait intervenu entre le syndicat des copropriétaires et la SCI Ramonville concernant l'indemnisation de ces divers désordres qui serait, selon lui, nul et de nul effet faute d'un débat préalable en assemblée générale alors que ce débat a eu lieu ; que le jugement du 24 mai 2012 fait état d'une assemblée générale tenue le 19 janvier 2012 au cours de laquelle le syndic a été habilité pour représenter la copropriété dans toutes actions en justice se rapportant aux actions judiciaires découlant des malfaçons ou manques relatifs à la livraison des appartements ou des villas et a été rejetée la nouvelle demande d'expertise formulée par M. Z, ce dernier n'ayant toutefois pas versé aux débats le procès verbal de cette assemblée générale au soutien de sa prétention pour permettre de vérifier ses allégations ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' il résulte des pièces versées aux débats et des explications des parties que la villa acquise par M. Z dépend du lot n 2 du lotissement en cause, ce lot comprenant un bâtiment collectif composé de douze logements, dénommé bâtiment A, et onze maisons individuelles formant deux rangées, respectivement dénommées bâtiments B et C ; que c'est à juste titre que l'expert X retient que « la notice descriptive de vente » dont se prévaut M. Z, prévoyant des escaliers et plafonds en béton, ne concerne que les immeuble collectifs du programme immobilier, et non les onze villas du lot n 2, qui font quant à elles l'objet d'une « notice descriptive sommaire », annexée à l'acte de vente, qui ne comporte aucune description concernant un escalier intérieur en béton, et prévoit la possibilité d'un plancher d'étage en « poutrelle et hourdis » ; que M. X relève d'ailleurs qu'il n'existe aucune raison technique pour que ces éléments soient en béton, rejoignant en cela les conclusions du premier expert, qui précise, concernant les escaliers des villas du lotissement, qu'aucun élément technique d'exécution ne décrit les escaliers autrement qu'en bois, et que de même, concernant le plafond du premier étage, il n'existe aucun élément technique ni aucune raison pour réaliser ces plafonds autrement qu'en matériaux légers ;

ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en affirmant que les dispositions de la « notice descriptive de vente », relative au lotissement « Ramonville Saint Agne, Le Domaine des coteaux de Saint Agne », n'étaient applicables qu'aux immeubles collectifs et non aux villas, de sorte que M. Z, qui avait pourtant acquis en l'état futur d'achèvement un bien immobilier dans ce lotissement, ne pouvait en invoquer les dispositions (arrêt attaqué, p. 6, alinéa 3), cependant qu'une telle distinction n'est nullement posée par ce document, qui vise à l'inverse le lot n 2 duquel dépend l'immeuble acquis par M. Z, la cour d'appel n'a pas satisfait à l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

ALORS, EN DEUXIEME LIEU, QU' aux termes de l'article R. 261-13, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation, en matière d'immeubles à construire, « les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel » ; que la notice descriptive indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation ; qu'en opposant à M. Z des prescriptions issues d'une « notice descriptive sommaire », en lieu et place de la « notice descriptive de vente » relative au lotissement, la cour d'appel a violé le texte précité ;

ALORS, EN TROISIEME LIEU, QUE le défaut de réponse à conclusion équivaut à un défaut de motif ; que dans ses écritures d'appel (conclusions du 10 octobre 2017, p. 21 in fine et p. 22, alinéa 1er), M. Z faisait valoir que les experts judiciaires n'avaient pas procédé à toutes les investigations utiles et n'avaient notamment pas examiné la question des drains, de l'engazonnement et de la qualité des arbres ; qu'en se bornant à affirmer, s'agissant du jardin, que « les deux experts successifs n'ont constaté ni défauts de conformité contractuelle, ni désordres » (arrêt attaqué, p. 6, alinéa 3), sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, EN DERNIER LIEU, QUE nul ne peut être contraint d'administrer la preuve d'un fait négatif ; que dans ses écritures d'appel (conclusions du 10 octobre 2017, p. 34, alinéa 2), M. Z faisait valoir que le prétendu accord conclu entre le syndicat des copropriétaires et la SCI Ramonville Aéropostale relativement à certains désordres n'était pas valable dans la mesure où le syndic n'avait pas été régulièrement mandaté pour passer un tel accord ; qu'en écartant ce moyen au motif que M. Z ne produisait pas aux débats le procès verbal d'une assemblée générale des copropriétaires du 19 janvier 2012, mentionnée dans un jugement du 24 mai 2012 (arrêt attaqué, p. 7, alinéa 1er), cependant que c'était au syndicat des copropriétaires, partie à l'instance, qu'il incombait de produire ce procès verbal, à supposer son existence avérée, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1353 du code civil.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, Mme Besse, M. Zedda, Me Balat, SCP Baraduc , Duhamel et Rameix

