

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 mars 2021, 16-23.018, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 16-23.018
ECLI:FR:CCASS:2021:C300304
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 25 mars 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 03 juin 2016

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Buk Lament-Robillot, SCP L. Poulet-Odent, SCP Rousseau et Tapie, SCP de Nervo et Poupet

Texte intégral**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mars 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 304 F-D

Pourvoi n° A 16-23.018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 MARS 2021

La société Klam, société civile immobilière, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° A 16-23.018 contre l'arrêt rendu le 3 juin 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 6), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme X... J..., domiciliée [...],

2°/ à Mme T... A..., domiciliée [...],

3°/ à M. N... C..., domicilié [...], pris en qualité d'ancien gérant de la société Dipe,

4°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [...], prise en qualité d'assureur du SDC [...],

5°/ au syndicat des copropriétaires [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société CPAB, [...],

6°/ à la société Swisslife assurances de biens, société anonyme, dont le siège est [...],

7°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [...], prise en qualité d'assureur de la société Dipe,

8°/ à la société Macif Ile-de-France, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse 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 Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la société Klam, de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de la société Swisslife assurances de biens, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat du syndicat des copropriétaires [...], de la SCP Rousseau et Tapié, avocat de Mme J..., après débats en l'audience publique du 16 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

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

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société civile immobilière (SCI) Klam du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Macif Ile-de-France et M. C... N....

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juin 2016), la SCI Klam est propriétaire d'un appartement donné à bail à Mme A.... A la suite d'infiltrations survenues dans l'appartement situé à l'étage inférieur et appartenant à Mme J..., elle a fait effectuer des travaux par la société Dipe, assurée auprès de la société Axa France IARD.

3. Les infiltrations ayant persisté, Mme J... a assigné la SCI Klam, ainsi que le syndicat des copropriétaires et son assureur, en cessation des désordres et en réparation de son préjudice. La SCI Klam a appelé en garantie Mme A... et son assureur, la société Swisslife assurances de biens, la société Dipe et son assureur, la société Axa France IARD, et son propre assureur, la société Macif.

4. Une ordonnance du 17 janvier 2008 a annulé les assignations délivrées aux sociétés Swisslife assurances de biens, Dipe et Axa France IARD, et prescrit une mesure d'expertise.

5. Le rapport d'expertise a été déposé le 16 janvier 2009.

6. Un arrêt du 4 juillet 2012 a infirmé l'ordonnance du 17 janvier 2008 en ce qu'elle a déclaré nulles les assignations délivrées par la société Klam.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième et troisième branches, ci-après annexé

7. 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.

Mais sur le moyen relevé d'office

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

8. Lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties. Il lui appartient alors de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve (1ère Civ., 9 sept 2020, pourvoi n° 19-13.755).

9. Pour rejeter la demande de la SCI Klam dirigée contre la société Axa France IARD, l'arrêt retient que celle-ci n'a pas participé à l'expertise qui doit être déclarée nulle à son égard et que la SCI ne peut donc se fonder sur les constatations et conclusions du rapport d'expertise pour exercer son action directe à l'encontre de la société Axa France IARD, ni sur les énonciations de la note technique qu'elle a sollicitée de L... Y..., non contradictoire elle aussi et corroborée par aucun élément objectif.

10. En se déterminant ainsi, sans rechercher, dans un premier temps, si ce rapport d'expertise avait été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties et, dans un second temps, s'il était corroboré par d'autres éléments de preuve, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Demande de mise hors de cause

11. Il y a lieu de mettre hors de cause, sur leurs demandes, le syndicat des copropriétaires du [...], Mme J... et la société Swisslife Assurances de biens, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour de renvoi.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de la SCI Klam dirigées contre la société Axa France IARD, l'arrêt rendu le 3 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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

Condamne la société Axa France IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Axa France IARD à payer à la SCI Klam la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour la société Klam.

La société Klam fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée, seule, à payer à Mme J... les sommes de 8.730,99 euros TTC en réparation de son préjudice matériel et de 30.000 euros au titre du préjudice de jouissance, et à réaliser, sous astreinte, des travaux de reprise du siphon fuyard sur lave-mains WC et du sol du WC pour assurer l'étanchéité dans l'angle mur courette et cloison douche et de l'avoir déboutée de ses recours contre Mme A..., le syndicat des copropriétaires et les sociétés Swisslife et Axa France IARD ;

AUX MOTIFS QUE l'expert, dans son rapport établi en 2006, a constaté dans le studio appartenant à la SCI KLAM : - que la chape aluminium collée sur le carrelage sous le bac à douche est soulevée et décollée, - que l'étanchéité entre le bac à douche et la paillasse n'était plus assurée, - que de nombreux carreaux autour de la douche sont décollés du mur, - que si les évacuations de la douche et du wc ont été refaites, celle existant antérieurement étant fuyarde, le raccord entre le carrelage du sol et le mur n'a pas été traité, ni lors de l'exécution du coffret d'encastrement de l'ancienne canalisation, ni lors de la réfection des évacuations, - que le plancher était affaissé à l'emplacement des infiltrations causées par l'ancienne canalisation en fonte réparée en 2003 ; que les causes des infiltrations sont d'une part les défauts affectant les revêtements muraux et du sol de la salle d'eau et, d'autre part, l'ancienne canalisation en fonte encastrée, fuyarde et réparée en 2003 ; que l'article 3 du règlement de copropriété produit aux débats stipule que sont communes « les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations propres à chaque bâtiment » ; que la canalisation encastrée initialement en fonte servait à raccorder les installations privatives de la SCI KLAM à la canalisation définie comme commune par le règlement de copropriété ; qu'il s'agissait donc bien d'une canalisation privative comme l'ont exactement décidé les premiers juges ; qu'aucun élément objectif ne permet de soutenir comme le fait la SCI KLAM, que cette canalisation, encastrée à l'origine, aurait été détériorée par des travaux entrepris par le syndicat des copropriétaires, l'expert n'ayant émis sur ce point qu'une supposition ; que la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est donc pas engagée sur les conséquences de la fuite en provenance de cette canalisation ; que l'affaissement du plancher près du mur de la courette est une conséquence des infiltrations causées par l'ancienne canalisation en fonte brisée et non une de leurs causes et la SCI KLAM n'est pas fondée à exciper d'une responsabilité du syndicat des copropriétaires sur ce point ; que dans son rapport de 2009, à la suite de nouvelles infiltrations dénoncées par Madame J..., l'expert a constaté : - chez Madame J..., de nouvelles traces d'infiltrations alors que la chambre sinistrée avait été refaite, - dans l'appartement de la SCI KLAM, après les travaux de réfection réalisés par la SARL DIPE : - un amalgame de crasse humide sous le tuyau d'évacuation du WC jusqu'à la cloison, le calfeutrement autour de ce tuyau n'ayant pas été réalisé conformément aux règles de l'art, - une absence de plinthe carrelée à la traversée de la cloison/douche qui n'offre donc pas d'étanchéité à la jonction sol/mur courette, - le bouchage du percement effectué dans le mur sur courette n'est pas conforme aux règles de l'art ; que l'expert a également noté des renversements d'eau fréquents sur le sol de la part de la locataire ; qu'il résulte de ces constatations que si des travaux ont bien été réalisés par la SCI KLAM, ils ont été insuffisants et ne sont pas conformes aux règles de l'art ; que les renversements d'eau sur le sol par la locataire Madame A..., peuvent paraître inhabituels, mais ils n'ont été la cause des infiltrations qu'en raison de la défaillance des installations de la SCI KLAM ; que l'expert n'a, à aucun moment, considéré que ces déversements seuls auraient pu produire des infiltrations si les installations de sanitaire et de plomberie de la SCI KLAM avaient été conformes aux normes ; que dès lors, seule la responsabilité de la SCI KLAM est engagée, de plein droit, sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage à l'égard de Madame J... qui doit être déboutée de ses demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires et son assureur, ainsi qu'à l'encontre de Madame T... A... et de son assureur ; que la SCI KLAM ne peut exercer aucun recours contre sa locataire, déclarée non responsable des infiltrations en provenance de l'appartement qu'elle occupait, les déversements d'eau sur le sol qui lui sont reprochés n'ayant pu être la cause d'infiltrations qu'en raison de la défaillance de l'étanchéité des sols, murs et bac à douche des lieux loués ; que La SCI KLAM sera également déboutée de son action directe exercée à l'encontre de la SA SWISSLIFE, assureur de Madame T... A... ; que la SCI KLAM doit également être déboutée de son recours contre le syndicat des copropriétaires qui n'a aucune responsabilité dans la survenance des infiltrations d'eau chez Madame J... ; que la SCI KLAM entend également former un recours contre la SARL DIPE et son assureur la SA AXA France IARD ; que si les assignations délivrées à ces deux parties ont été validées en 2012 par la cour d'appel de Paris elles n'ont pas participé à l'expertise qui doit être déclarée nulle à leur égard ; que la SCI KLAM ne peut donc se fonder sur les constatations et conclusions du rapport d'expertise pour exercer son action directe à l'encontre de la SA AXA FRANCE IARD, ni sur les énonciations de la note technique qu'elle a sollicitée de L... Y..., non contradictoire elle aussi et qui n'est corroborée par aucun élément objectif ; que la SCI KLAM sollicite enfin la garantie de son propre assureur la MACIF, qui dénie lui devoir une quelconque garantie en raison d'une part de la date de prise d'effet de son contrat, postérieure aux infiltrations dénoncées par Madame J... et, d'autre part, de la clause excluant la garantie en cas de défaut d'entretien et de réparations des installations sanitaires ; que s'agissant des infiltrations dénoncées en 2007 par Madame J... qui ont conduit au rapport d'expertise déposé en 2009, il résulte des termes de ce rapport que les travaux réalisés sont insuffisants au regard de ce qu'avait préconisé l'expert initialement ; qu'or, le contrat exclut les dommages résultant d'un manque d'entretien manifeste ou d'un défaut de réparation indispensable incombant à l'assuré et le coût des travaux nécessaires pour supprimer les infiltrations ; que la SCI KLAM ayant fait réaliser des travaux insuffisants pour remédier aux désordres, la clause doit recevoir application ; que la garantie de la MACIF n'est donc pas due et la SCI KLAM sera déboutée de ses demandes dirigées contre elle ;

1°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en se fondant, pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires à raison des désordres ayant affecté une ancienne canalisation en fonte qui servait à raccorder les installations privatives de la société Klam à la canalisation extérieure de descente des eaux, sur l'article 3

du règlement de copropriété qui stipulait qu'étaient communes « les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations propres à chaque bâtiment » et ne définissait ainsi que les parties communes générales, et non celles spéciales à chaque bâtiment, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QU'en se bornant à relever, pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires à raison de son absence d'intervention sur une poutre soutenant le plancher haut du premier étage, affaiblie à raison de la fuite au niveau de l'ancienne canalisation d'évacuation des eaux, que l'affaissement du plancher était une conséquence des infiltrations causées par l'ancienne canalisation en fonte brisée et non une de ses causes, sans rechercher, comme elle y était invitée, si en s'abstenant d'intervenir pendant plusieurs années pour remédier aux désordres de la poutre, partie commune de l'immeuble, le syndicat n'avait pas engagé sa responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE l'auteur d'une faute qui a contribué à la réalisation d'un dommage doit le réparer ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait relevé que les déversements d'eau par Mme A... sur le sol de l'appartement qu'elle louait à la société Klam avait été la cause d'infiltrations à l'étage inférieur, ce dont il résultait que la locataire avait contribué à la réalisation du dommage et en devait réparation, s'est néanmoins fondée, pour écarter sa responsabilité, sur la circonstance inopérante que les infiltrations n'avaient été possibles qu'en raison de la défaillance des installations du bailleur, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

4°) ALORS QUE le juge peut se fonder sur les éléments d'un rapport d'expertise annulé ; qu'en jugeant que la société Klam ne pouvait se fonder, pour exercer une action directe contre la société Axa, sur les constatations et conclusions du rapport d'expertise annulé, la cour d'appel a violé les articles 1315 du code civil, 175 et 233 du code de procédure civile.

Le greffier de chambreECLI:FR:CCASS:2021:C300304