

Le : 22/06/2015

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 15 octobre 2014**

**N° de pourvoi: 13-18343**

ECLI:FR:CCASS:2014:C301240

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé à l'encontre de la société Foncia république SAS ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 14 mars 2013) que M. X..., copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Fayol (le syndicat) en réalisation des travaux sur les parties communes de l'immeuble et paiement de dommages-intérêts en réparation des désordres subis dans son appartement et de son trouble de jouissance ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de le condamner à faire procéder aux travaux d'isolation thermique du comble du bâtiment C, du pignon Nord et des façades Est et Ouest de celui-ci, alors, selon le moyen :

1°/ que la responsabilité prévue à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne peut être mise en oeuvre qu'à raison des dommages causés par le vice construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'humidité et les moisissures dont M. X... demandait réparation provenaient de la

condensation de l'air ambiant sur les parois froides dépourvues d'isolation thermique de l'immeuble ; qu'en jugeant que le dommage invoqué résultait d'un défaut d'entretien de l'immeuble, cependant que son insuffisante isolation ne résultait pas d'une dégradation des parties communes mais des matériaux employés lors de sa construction et de sa conception, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Fayol faisait valoir que les désordres de M. X... demandait réparation étaient imputables à celui-ci dans la mesure où il n'avait pas entrepris les travaux d'isolation interne qui auraient permis de limiter la condensation et l'humidité dans son appartement ; qu'en énonçant qu'aucune cause d'exonération n'était établie sans justifier plus précisément des raisons pour lesquelles elle considérait que M. X... n'était pas responsable des désordres qu'il invoquait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les moisissures et l'humidité présentes dans le logement de M. X... provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides dépourvues d'isolation thermique du bâtiment et que l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucun gros travaux de réhabilitation, la cour d'appel a pu retenir que les désordres avaient pour cause, d'une part, l'étanchéité insuffisante des fenêtres ainsi qu'une ventilation inefficace relevant de la responsabilité de M. X..., d'autre part, un défaut d'entretien des parties communes et en a exactement déduit qu'étaient réunies les conditions de la responsabilité du syndicat prévues par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, sans violer l'article 455 du code de procédure civile, que le fait que certains copropriétaires aient procédé à des travaux d'isolation intérieure ne pouvait pas être opposé à M. X... et a pu en déduire qu'aucune cause d'exonération répondant aux critères de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 n'était établie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la seconde branche du pourvoi principal :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande en paiement d'une certaine somme en réparation de son préjudice lié à l'impossibilité de louer son appartement, alors, selon le moyen, que les dommages causés à un copropriétaire par le défaut d'entretien des parties communes doivent être intégralement réparés ; qu'en se fondant, pour débouter M. X... de sa demande de dommages-intérêts en réparation de son préjudice lié à l'impossibilité de louer son appartement, sur la circonstance qu'il n'avait réalisé, depuis de nombreuses années, aucun travaux relevant de ses obligations de propriétaire, y compris ceux qui ne nécessitent pas d'isolation thermique préalable, tout en constatant que l'humidité et les moisissures affectant l'appartement de M. X... avaient pour origine, fût-ce pour partie seulement, le défaut d'entretien de l'immeuble, ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires était, au moins partiellement, à l'origine de l'impossibilité de louer l'appartement, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et, partant, a violé l'article 14 de la loi du 10

juillet 1965, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... n'avait effectué, depuis de nombreuses années, aucun des travaux qui relevaient de ses obligations de propriétaire, y compris ceux qui ne nécessitaient pas d'isolation thermique préalable, la cour d'appel a souverainement retenu qu'il n'était pas établi que le non-respect de ses obligations par la copropriété ait constitué un obstacle à la location si M. X... avait lui-même respecté les obligations lui incombant et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais, sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 4 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande en paiement de dommages-intérêts au titre des travaux de remise en état de l'appartement de M. X..., l'arrêt retient que ceux-ci ne comprennent que des travaux relevant des obligations du propriétaire et ne sont pas la conséquence du non respect des obligations du syndicat ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les moisissures et l'humidité constatées dans le logement provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides dépourvues d'isolation thermique du bâtiment et avaient pour conséquence la dégradation des peintures et de la qualité de l'air et retenu la responsabilité du syndicat pour le défaut d'entretien des parties communes, la cour d'appel, qui a refusé d'évaluer un dommage dont elle avait constaté l'existence, a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la deuxième branche du moyen unique du pourvoi incident qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. X... de sa demande en paiement de dommages-intérêts au titre de son préjudice de jouissance, l'arrêt rendu le 14 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Frayol aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Frayol à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Frayol ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi principal.

M. X... reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande en paiement d'une indemnité de 25.000 € au titre des travaux de remise en état de son appartement et d'une somme de 30.000 € en réparation de son préjudice lié à l'impossibilité de louer son appartement ;

AUX MOTIFS QUE M. X..., qui se plaint depuis 2003 d'humidité et moisissures affectant son appartement, recherche la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en l'état des constatations de l'expert, il est établi que les désordres invoqués par M. X... ont pour origine, d'une part, une étanchéité insuffisante des fenêtres et une ventilation inefficace, lesquelles relèvent de sa responsabilité s'agissant de parties privatives, et, d'autre part, d'un défaut d'entretien des parties communes, l'immeuble n'ayant fait l'objet d'aucun travaux de réhabilitation, telle l'isolation thermique du comble, du pignon nord et des façades, depuis sa construction dans les années 1950-1960 ; qu'en conséquence, c'est à bon droit que M. X... recherche la responsabilité du syndicat des copropriétaires et sollicite la réalisation de travaux sur les parties communes, qui sont un préalable indispensable afin de faire cesser la source des désordres qu'il invoque ; qu'au vu des constatations de l'expert, il est indispensable de procéder à l'isolation thermique du comble, à l'isolation thermique du pignon nord et des façades ouest et est qui sont fissurées ; que la copropriété sera condamnée à réaliser ces travaux ; que M. X... demande en outre le paiement d'une somme de 25.000 € au titre des travaux de remise en état de l'appartement et d'une autre de 30.000 € en réparation du préjudice de jouissance lié au fait qu'il n'a pu relouer son appartement depuis 2007 ; que s'agissant des travaux de remise en état chiffrés par l'expert à la somme ci-dessus, ils ne comprennent que des travaux relevant des obligations du propriétaire et ne sont pas la conséquence du non-respect des obligations de la copropriété ; quant au préjudice lié à l'impossibilité de louer le logement, dès lors qu'il est établi que M. X... n'a effectué, depuis de nombreuses années, aucun travaux relevant de ses obligations de propriétaire, y compris ceux qui ne nécessitent pas d'isolation thermique préalable (réfection de l'installation électrique, remplacement des sanitaires et des revêtements du sol et installation d'une ventilation mécanique), sa demande de dommages-intérêts de ce chef sera rejetée ; qu'en effet, il n'est pas établi que le non-respect de ses obligations par la copropriété ait constitué un obstacle à la location si lui-même avait respecté les obligations lui incombant ;

1°) ALORS QUE les juges sont tenus d'évaluer le dommage dont ils constatent l'existence en son principe ; qu'en se fondant, pour débouter M. X... de sa demande en paiement d'une indemnité de 25.000 € au titre des travaux nécessaires à la remise en état de son appartement, sur la circonstance que cette somme correspond à celle à laquelle l'expert avait fixé le montant de travaux de remise en état qui n'étaient pas la conséquence du non-respect de ses obligations par le syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui a ainsi refusé d'évaluer le dommage dont elle avait pourtant constaté l'existence, mais aussi le lien de causalité avec le défaut d'entretien de l'immeuble en relevant que l'humidité et les moisissures affectant l'appartement de M. X... avaient pour origine, fût-ce pour partie seulement, « un défaut d'entretien des parties communes, l'immeuble n'ayant fait l'objet d'aucun travaux de réhabilitation, telle l'isolation thermique du comble, du pignon nord et des façades, depuis sa construction dans les années 1950-1960 », a violé l'article 4 du code civil.

2°) ALORS QUE les dommages causés à un copropriétaire par le défaut d'entretien des parties communes doivent être intégralement réparés ; qu'en se fondant, pour débouter M. X... de sa demande de dommages-intérêts en réparation de son préjudice lié à l'impossibilité de louer son appartement, sur la circonstance qu'il n'avait réalisé, depuis de nombreuses années, aucun travaux relevant de ses obligations de propriétaire, y compris ceux qui ne nécessitent pas d'isolation thermique préalable, tout en constatant que l'humidité et les moisissures affectant l'appartement de M. X... avaient pour origine, fût-ce pour partie seulement, le défaut d'entretien de l'immeuble, ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires était, au moins partiellement, à l'origine de l'impossibilité de louer l'appartement, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et, partant, a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice.

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Frayol, demandeur au pourvoi incident.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné, sous astreinte, le syndicat des copropriétaires de la résidence le FRAYOL à faire procéder aux travaux d'isolation thermique du comble du bâtiment C ainsi qu'à l'isolation thermique extérieure du pignon Nord et des façades Est et Ouest de ce même bâtiment ;

AUX MOTIFS QUE, s'agissant de la responsabilité du syndicat, l'article 14 alinéa 4 de ladite loi édicte une responsabilité sans faute en énonçant que le syndicat, qui a pour objet la conservation de l'immeuble, est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; que le syndicat ne peut échapper à sa responsabilité qu'en apportant la preuve de la faute exclusive du copropriétaire, d'un tiers ou d'un cas de force majeure ; qu'en l'espèce, il résulte du rapport d'expertise que : - l'appartement de monsieur X..., qui n'est plus occupé depuis août 2007, est en très mauvais état général et totalement obsolète, aucun travaux de mise aux normes de sécurité, d'hygiène et de confort n'a été réalisé depuis 50 ans, date de construction de l'immeuble ; - que les menuiseries de l'appartement sont obsolètes, non isolantes et non étanches à l'eau et à l'air ; - que la ventilation des pièces de l'appartement est totalement obsolète et inefficace ; - que l'appartement litigieux est le plus froid de l'immeuble, exposé sur 4,5 faces sur 6 en contact direct avec les parois

extérieures froides et non isolées et plafond sous comble ; - que l'immeuble dans un état de vétusté important (façades, toitures et isolation du comble) est dépourvu de toute isolation thermique des parois extérieures en béton d'épaisseur de 38 cm ; - que l'immeuble présente des fissures en façade ouest, est et sur le pignon Nord ; - que l'isolation thermique posé sur le plancher du comble est totalement dégradée ou absente ; - que la toiture et la faîtière, en état médiocre, ne paraissent pas poser de problème d'étanchéité ; - que le défaut de pose de la tôle de fermeture entre tubage et conduit est très probablement à l'origine de quelques entrées d'eau et peut expliquer la présente d'une petite auréole constatée dans le séjour ; - que les moisissures et humidités constatées dans le logement de M. X... proviennent de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides dépourvues d'isolation thermique, avec pour conséquence la dégradation des peintures et la qualité de l'air ; - que, en l'état de ces constatations, il est établi que les désordres invoqués par M. X... ont pour origine d'une part, une étanchéité insuffisante des fenêtres et une ventilation inefficace, lesquelles relèvent de sa responsabilité s'agissant des parties privatives, d'autre part, d'un défaut d'entretien des parties communes, l'immeuble n'ayant fait l'objet d'aucun gros travaux de réhabilitation, tels l'isolation thermique du comble, du pignon Nord et des façades depuis sa construction dans les années 1950-1960 ; que, en conséquence, c'est à bon droit que M. X... recherche la responsabilité du syndicat des copropriétaires et sollicite la réalisation de travaux sur les parties communes, qui sont un préalable indispensable afin de faire cesser la source des désordres qu'il invoque ; que le fait que certains copropriétaires aient procédé à des travaux d'isolation intérieure ne saurait lui être opposé, dès lors que les conditions de la responsabilité prévues par l'article 14 de la loi susvisée sont réunies, d'autant que l'expert précise que l'isolation par l'extérieur est la meilleure solution technique ; qu'enfin, il n'est pas établi de causes d'exonération répondant aux critères rappelés plus haut ; que, quand au préjudice lié à l'impossibilité de louer le logement, dès lors qu'il est établi que M. X... n'a effectué depuis de nombreuses années aucun travaux relevant de ses obligations de propriétaire dans cet appartement, y compris ceux qui ne nécessitaient pas d'isolation thermique préalable : réfection de l'installation électrique, remplacement des sanitaires et des revêtements de sol, et installation d'une ventilation mécanique, sa demande de dommages et intérêts de ce chef sera rejetée ; qu'en effet, il n'est pas établi que le non respect de ses obligations par la copropriété ait constitué un obstacle à la location si lui-même avait respecté les obligations lui incombant ;

1°) ALORS QUE la responsabilité prévue par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne peut être mise en oeuvre qu'à raison des dommages causés par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'humidité et les moisissures dont monsieur X... demandait réparation provenaient de la condensation de l'air ambiant sur les parois froides dépourvues d'isolation thermique de l'immeuble ; qu'en jugeant que le dommage invoqué résultait d'un défaut d'entretien de l'immeuble, cependant que son insuffisante isolation ne résultait pas d'une dégradation des parties communes mais des matériaux employés lors de sa construction et de sa conception, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS, en tout état de cause, QUE la cour d'appel a considéré qu'il n'était pas établi que le non-respect de ses obligations par la copropriété ait constitué un obstacle à la location de l'appartement de monsieur X... si celui-ci avait respecté les obligations lui incombant (arrêt, p. 6 § 8) ; qu'en énonçant, pour juger que monsieur X... était fondé à rechercher la responsabilité du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

LE FRAYOL, que les travaux sur les parties communes constituaient un préalable indispensable pour faire cesser les désordres, cependant qu'il résultait de ses propres constatations que monsieur X... pouvait faire cesser les désordres en effectuant des travaux dans son appartement, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE FRAYOL faisait valoir que les désordres dont monsieur X... demandait réparation étaient imputables à celui-ci dans la mesure où il n'avait pas entrepris les travaux d'isolation interne qui auraient permis de limiter la condensation et l'humidité dans son appartement ; qu'en énonçant qu'aucune cause d'exonération n'était établie sans justifier plus précisément des raisons pour lesquelles elle considérait que monsieur X... n'était pas responsable des désordres qu'il invoquait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Nîmes , du 14 mars 2013