

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 2^e civ., 20 mai 2020, n° 18-17992, *bjda.fr* 2020, n° 70, note V. Zalewski-Sicard.

Qualité de tiers lésé et recours contre le syndicat des copropriétaires

Cass. 2^e civ., 20 mai 2020, n° 18-17992

Contrat d'assurance multirisques copropriété – Qualité d'assuré dévolue au syndicat des copropriétaires et à chacun des copropriétaires – Clause de tiers – Qualité de tiers lésé d'un copropriétaire victime recevable

Alors que les conditions générales définissaient l'assuré comme étant « le syndicat des copropriétaires (ou l'ensemble des copropriétaires) et/ou chacun des copropriétaires pris individuellement en qualité de propriétaire de sa partie immobilière privative » et précisait que « les copropriétaires sont considérés comme tiers entre eux », ce dont il résultait que les copropriétaires assurés victimes d'un dommage causé par un autre assuré, y compris le syndicat des copropriétaires, assimilé à l'ensemble des copropriétaires, avaient la qualité de tiers lésés, la cour d'appel, a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016

Le syndicat est-il responsable en cas d'effondrement d'un plancher situé entre deux étages d'une copropriété ? Suivant l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Cet article a été modifié par l'article 11 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a supprimé de l'article 14 les termes « vice de construction » et « défaut d'entretien ».

Suivant le rapport au président de la République, le but est de « clarifier les conditions d'engagement de la responsabilité objective du syndicat pour des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, en supprimant la référence au vice de construction et au défaut d'entretien. S'agissant du défaut d'entretien, cette formulation semblait renvoyer à la notion de faute, alors qu'il était admis en jurisprudence que le syndicat était responsable des désordres ayant pour origine les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence d'un comportement fautif de la part du syndicat. S'agissant du vice de construction, ce concept se rapproche de la responsabilité prévue à l'article 1792 du code civil, qui ne se réfère qu'au dommage. Ainsi, la loi disposera désormais clairement que la responsabilité du syndicat est engagée de plein droit dès lors que le siège du dommage se situe dans les parties communes. Cette mesure de clarification aura pour effet de simplifier et de réduire un contentieux relativement abondant, notamment sur le défaut d'entretien ».

Relativement à cette modification, il peut être précisé que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 permettait d'engager la responsabilité du syndicat indépendamment de l'existence d'une faute de sa part, raison pour laquelle ladite responsabilité est qualifiée tantôt d'objective tantôt de plein droit. Autrement dit, il ne servait à rien au syndicat de démontrer son absence de faute

pour faire échec à une action en responsabilité. Par contre, il revenait à la victime, copropriétaire ou tiers à la copropriété, d'établir que la cause du dommage résidait dans un vice de construction ou un défaut d'entretien. Toutefois, la jurisprudence a progressivement atténué la charge de la victime en la dispensant d'établir l'existence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction. C'est alors uniquement la preuve d'un dommage s'étant produit dans les parties communes ou ayant pour origine les parties communes qu'il s'avérait nécessaire de prouver. Dès lors qu'une telle preuve était rapportée, la responsabilité du syndicat était engagée, sauf pour ce dernier à établir l'existence d'un cas de force majeure¹ ou l'existence d'une faute de la victime². En modifiant ainsi l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, l'ordonnance du 30 octobre 1965 consacre la jurisprudence de la Cour de cassation favorable à la victime d'un dommage s'étant produit dans les parties communes ou ayant pour origine les parties communes. Il reste tout de même nécessaire à la victime de rapporter une double preuve : celle de l'existence d'un dommage et celle que les parties communes sont bien à l'origine du dommage qu'elle a subi. Sans cette double preuve, la responsabilité du syndicat ne pourra être engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation le 20 mai 2020, une expertise avait établi que l'effondrement du troisième étage était la conséquence inéluctable d'un long processus destructif de la poutre maîtresse qui supportait l'ouvrage, processus qu'il a imputé à la combinaison de deux facteurs : la faiblesse intrinsèque d'une pièce porteuse qui, objet d'un réemploi, présentait des déformations d'origine et une fracture ancienne, affaiblissant sa résistance mécanique ; les sujétions imposées par la dalle en béton de six tonnes, posée en 1958 afin de remédier à un défaut de planimétrie du plancher lors de l'aménagement des combles en appartement. Par ailleurs, tant le plancher que la poutre porteuse étaient des parties communes, ainsi qu'il résultait du règlement de copropriété. En application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, il en résultait alors incontestablement la responsabilité du syndicat pour les dommages causés aux copropriétaires. Il n'était alors nul besoin, ainsi que l'ont fait tant les juges de première instance que les juges d'appel, de faire appel aux dispositions du Code civil relatives à la responsabilité délictuelle.

Pour quelle raison dès lors ces dispositions ont-elles été invoquées ? Une seule : la rédaction du contrat d'assurance souscrit par le syndicat des copropriétaires, pour lequel il peut paraître étonnant que le syndic n'ait pas procédé à la vérification des termes de celui-ci. En effet, dans la partie responsabilité civile, étaient couvertes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'assuré peut encourir, en vertu des articles 1382, 1383, 1384, 1386, 1719 et 1721 du Code civil en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers et aux occupants des bâtiments garantis.

Quoi qu'il en soit, ledit syndicat étant assuré, l'un des copropriétaires, victime de cet effondrement, a agi contre l'assureur afin d'obtenir la mise en œuvre de la garantie. Pour dénier celle-ci, l'assureur a invoqué la rédaction de la clause précisant que seuls les tiers et occupants des bâtiments garantis pouvaient prétendre au bénéfice de la garantie et l'appendice définissant les termes du contrat, suivant laquelle l'assuré est « *le syndicat des copropriétaires (ou l'ensemble des copropriétaires) et/ou chacun des copropriétaires pris individuellement en qualité de propriétaire de sa partie immobilière privative* ». De cette rédaction du contrat, les juges d'appel ont déduit qu'un copropriétaire, victime d'un dommage causé par le syndicat des copropriétaires, ne pouvait être indemnisé par l'assureur.

¹ Cass. 3^e civ., 18 sept. 2013, n° 12-17.440.

² Cass. 3^e civ., 29 oct. 2013, n° 12-23.953. – Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 18-13.670.

L'arrêt d'appel est censuré par la Cour de cassation et ce pour une raison simple : la violation de l'article 1134 du Code civil. En effet, l'appendice précisait également que les copropriétaires étaient considérés comme tiers entre eux. Il en résultait dès lors, ainsi que le juge la Cour de cassation dans le présent arrêt, que « *les copropriétaires assurés victimes d'un dommage causé par un autre assuré, y compris le syndicat des copropriétaires, assimilé à l'ensemble des copropriétaires, avaient la qualité de tiers lésés* ». Ainsi, compte tenu de la rédaction du contrat, un copropriétaire avait la qualité d'assuré et pouvait également avoir la qualité de tiers victime dès lors que le responsable du dommage était soit le syndicat des copropriétaires soit un autre copropriétaire. Donc, le contrat, rien que le contrat !

V. Zalewski-Sicard,
Maître de conférences – HDR Droit privé.

L'arrêt :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme B..., ayant acquis un appartement situé au troisième étage d'un immeuble en copropriété, en a confié la rénovation à Mme X..., architecte, qui a demandé à la société Even structures, bureau d'étude, de procéder à un diagnostic de structure ; que le 17 juillet 2003, jour de l'engagement des premiers travaux, le plancher du troisième étage s'est effondré, entraînant dans sa chute celui du deuxième étage et occasionnant des dommages à l'appartement du premier étage ainsi qu'à la structure même de l'immeuble ; que le syndic de la copropriété, la société Cabinet Lutz, a déclaré le sinistre à la société Axa France IARD, venant aux droits de la société UAP (la société Axa) auprès de laquelle le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] (le syndicat des copropriétaires) avait souscrit un contrat d'assurance ; que la société Axa a dénié sa garantie au motif que le risque d'effondrement n'était pas couvert par ce contrat ; que par un arrêt du 18 septembre 2007, devenu irrévocable, une cour d'appel, retenant que la cause du sinistre résidait dans la vétusté de l'immeuble, a débouté le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de Mme B..., Mme X..., la société Even structures et leurs assureurs respectifs ; que Mme B... a alors assigné la société Cabinet Lutz et la société Axa en réparation de ses préjudices ; que M. R..., propriétaire de deux logements situés en fond de cour de la copropriété est intervenu volontairement à l'instance ; que parallèlement, la société AGF, assureur de la société Even structures, aux droits de laquelle est venue la société Allianz IARD (la société Allianz) a assigné le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de l'immeuble sinistré, Mme B..., M. et Mme A..., M. et Mme C... et U... Q..., aujourd'hui décédé, pour obtenir leur condamnation, à concurrence de leurs droits dans la copropriété, à lui rembourser les sommes réglées au titre de l'exécution provisoire du jugement infirmé par l'arrêt du 19 septembre 2007 ; que les époux A... et les époux C... ont assigné la société Axa en garantie et indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les premier et troisième moyens, annexés, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que pour mettre hors de cause la société Axa et débouter M. et Mme A..., M. et Mme C... et Mme B... des demandes présentées à son encontre, l'arrêt retient que les copropriétaires n'ont pas la qualité de tiers par rapport au syndicat des copropriétaires responsable du sinistre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les conditions générales définissaient l'assuré comme étant « le syndicat des copropriétaires (ou l'ensemble des copropriétaires) et/ou chacun des copropriétaires pris individuellement en qualité de propriétaire de sa partie immobilière privative » et précisait que « les copropriétaires sont considérés comme tiers entre eux », ce dont il résultait que les copropriétaires assurés victimes d'un dommage causé par un autre assuré, y compris le syndicat des copropriétaires, assimilé à l'ensemble des copropriétaires, avaient la qualité de tiers lésés, la cour d'appel, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

Met hors de cause sur leur demande la société Allianz IARD et M. R... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a mis hors de cause la société Axa France IARD et débouté M. et Mme A..., M. et Mme C... et Mme B... des demandes présentées à son encontre, l'arrêt rendu le 27 mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ;