

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 23 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-14599**

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boutet, SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Defrenois et Levis, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Donne acte à la société Matmut entreprises du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Immo de France ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 20 janvier 2011), que la commune de Courbevoie, propriétaire d'une crèche qui subissait des infiltrations par une terrasse, a assigné, après expertise judiciaire, la société BFA fleurs qui la fleurissait, la société Matmut entreprises (la MATMUT) qui assurait cette société, et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 32-42 avenue de l'Arche à Courbevoie (le syndicat des copropriétaires) en réparation de son préjudice ; que le syndicat des copropriétaires a assigné la société Icade administration de biens devenue Immo de France, syndic de copropriété, et M. X..., alors propriétaire du lot auquel était attachée la jouissance de la terrasse, pour être garanti des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; que M. X... a assigné son propre assureur, la société GAN assurances IARD, son vendeur, M. Y..., qui ne lui avait pas révélé les désordres, et l'assureur de celui-ci, la société Axa Courtage assurance devenue Axa France IARD ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé, qui est recevable :  
Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que l'article n° 32 des conditions générales du contrat d'assurance produites par la MATMUT ne satisfaisait pas aux dispositions de l'article L. 113-1 du code des assurances et souverainement retenu que l'activité à l'occasion de laquelle la société BFA fleurs avait vendu et installé ou même simplement conseillé à M. Y... la plantation de bambous dans ses jardinières entrait bien dans les termes de la déclaration faite à son assureur " fleuriste jardinerie ", la cour d'appel, qui a relevé à bon droit que la simple faute professionnelle ne pouvait justifier que soit refusée par l'assureur sa garantie et que l'article n° 32 ne recevait pas application en l'espèce, a pu en déduire que la Matmut devait garantie à la société BFA Fleurs des condamnations mises à sa charge au titre des dommages causés du fait de ces

plantations ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 1992 du code civil ;

Attendu que le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de la société Immo de France à lui verser rembourser les frais d'urgence et de réparation de la terrasse, l'arrêt retient qu'il convient de relever la responsabilité de cette société qui a manqué à ses obligations professionnelles mais que cette faute n'est pas " détachable " de ses fonctions si bien que le syndic a engagé par son comportement la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires lequel ne peut donc être admis à agir à son encontre à titre personnel ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat des copropriétaires de son action en garantie à l'encontre de la société Immo de France, l'arrêt rendu le 20 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Matmut entreprises et la société Immo de France aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Matmut entreprises à payer à la société Axa France IARD et à M. Y..., ensemble, la somme de 1. 250 euros, à la société GAN assurances IARD et à M. X..., ensemble, la somme de 1 250 euros et à la commune de Courbevoie la somme de 1 250 euros ; condamne la société Immo de France à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 32-42 rue de l'Arche à Courbevoie la somme de 2 500 euros ; 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-trois mai deux mille douze.

**MOYENS ANNEXES** au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la société Matmut entreprises.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société MATMUT ENTREPRISES, in solidum avec d'autres, à payer la somme de 83. 750 € TTC, outre intérêts et capitalisation, à la ville de COURBEVOIE, et de l'AVOIR condamnée in solidum avec d'autre à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 32-42 avenue de l'Arche à COURBEVOIE des sommes qu'il avait avancées à hauteur de 17. 460 €, outre intérêts et capitalisation, et de l'AVOIR condamnée in solidum avec d'autres à payer à Monsieur X..., à hauteur de 95 % les sommes de 2. 200 € et 800 € ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la SA MATMUT, en qualité d'assureur de la SARL BFA FLEURS, oppose à sa garantie deux arguments : la SARL BFA FLEURS lui a déclaré une activité de " fleuriste ", alors que se véritable activité est plus large " fleuriste composition et décorations florales ". Elle ne peut donc prétendre au bénéfice de la police souscrite ; ... que la SARL BFA FLEURS a déclaré une activité de " fleuriste jardinerie " et non une

simple activité de “ fleuriste “ en sorte que l’activité à l’occasion de laquelle elle a vendu et installé ou même simplement conseillé à Monsieur Yves Y... la plantation de bambous dans ses jardinières, entre bien dans les termes de la déclaration faite à son assureur “ fleuriste jardinerie “ » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les végétaux mis en place sur cette terrasse ont fait l’objet d’un devis en date du 9 juin 2000 et d’une facture du 13 juillet 2000 établis par la société BFA FLEURS pour Monsieur Y..., alors propriétaire de l’appartement ; que le devis indique qu’il concerne l’aménagement de la terrasse et que la facture renvoie au devis auquel s’ajoutent le système d’arrosage automatique et une pergola avec la mention “ livraison, installation offertes “ laquelle paraît se rapporter à la pergola ; qu’il ne résulte pas avec certitude de ces documents que la société BFA FLEURS a elle-même procédé à l’installation des bambous » ;

ET QUE « les conditions particulières du contrat d’assurance souscrit par la société BFA FLEURS auprès de la MATMUT visent une activité de fleuriste-jardinerie exercée par le sociétaire ; que les prestations fournies par la société BFA FLEURS à Monsieur Y... telles qu’elles résultent du devis et de la facture ci-dessus analysés entrent dans le cadre de cette activité » ;

1°) ALORS QUE l’activité qui consiste à aménager une terrasse en conseillant et en fournissant non seulement des fleurs, mais des arbres et arbustes, et à les livrer avec tout l’équipement de bacs, treillage, pergola et système d’arrosage automatique, caractérise une activité de paysagiste ; qu’en jugeant que l’activité à l’occasion de laquelle la société BFA FLEURS avait vendu et installé ou même simplement conseillé la plantation de bambous dans des jardinières rentrait dans les termes de la déclaration d’activité de “ fleuriste jardinerie “ faite à son assureur, la Cour d’appel a violé l’article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QU’en jugeant que l’activité à l’occasion de laquelle la société BFA FLEURS avait vendu et installé ou même simplement conseillé la plantation de bambous dans des jardinières rentrait dans les termes de la déclaration d’activité de “ fleuriste jardinerie “ tout en relevant, pour la lui imputer à faute, que la plantation de tels végétaux sur une terrasse était contraire aux règles professionnelles édictées par l’Union nationale des entrepreneurs du paysage, la Cour d’appel n’a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que la société BFA FLEURS avait excédé les limites de son activité déclarée de fleuriste jardinerie pour se livrer à une activité de paysagiste, en violation de l’article 1134 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires de l’Immeuble 32-42 avenue de l’Arche à Courbevoie.

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l’arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d’avoir débouté le syndicat des copropriétaires du 32-42 avenue de l’Arche de sa demande de condamnation de la société ICADE ADMINISTRATION DE BIENS (devenue IMMO DE FRANCE) à lui verser la somme de 19. 400 € à titre de remboursement des frais d’urgence et de réparation de la terrasse ;

Aux motifs que « Sur les appels en garantie du syndicat des copropriétaires dirigés contre M. Jean-Philippe X..., son assureur, la SA GAN ASSURANCE IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE : le syndicat des copropriétaires a financé les mesures d’urgence et les mesures réparatoires de l’étanchéité des jardinières et des terrasses ; qu’il a à ce titre, payé la somme de 19. 400 euros représentant le préjudice subi par la copropriété ; qu’il entend dès lors exercer son recours à l’encontre de M. Jean-Philippe X..., la SA GAN ASSURANCES IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE, dont il estime qu’ils sont responsables des dommages ; qu’il sollicite également la condamnation de la SARL BFA FLEURS et de la MATMUT son assureur ; que compte tenu de sa participation à la

production du dommage, le syndicat des copropriétaires ne sera admis à poursuivre la réparation du préjudice subi par la copropriété qu'à concurrence de 19. 400 x 0, 9 = 17. 460 euros » (arrêt attaqué, p. 12) ;

Et aux motifs que « le syndicat des copropriétaires a appelé en garantie la société ICADE devenue la SAS IMMO DE France ; que l'expert a relevé en effet une aggravation du sinistre due, selon lui, à la carence et à l'inertie du syndic, particulièrement compte tenu du fait du retard dans la mise en oeuvre des mesures urgentes ; que le rapport SARETEC rendu le 29 novembre 2001 avait précisé au syndic la nécessité de supprimer les essences prohibées (bambous surtout) et de procéder rapidement à la réfection de l'étanchéité des jardinières ; que pourtant les mesures urgentes n'ont été prises que presque deux ans plus tard, dans le cadre de l'expertise judiciaire ; qu'il convient donc de retenir la responsabilité de la SAS IMMO DE FRANCE qui a manqué à ses obligations professionnelles ; que cependant, cette faute n'est pas « détachable » de ses fonctions si bien qu'elle a engagé par son comportement la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires ; que ce dernier ne peut donc être admis à agir à son encontre à titre personnel » (arrêt attaqué, p. 13) ;

1° Alors que la responsabilité du syndic vis à vis du syndicat des copropriétaires est appréciée selon les règles de l'article 1992 du code civil régissant le mandat ; que le syndic est en conséquence responsable vis à vis du syndicat de toutes les fautes qu'il commet dans sa gestion, peu important qu'elles soient ou non détachables de ses fonctions ; qu'en relevant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de son action en garantie à l'encontre du syndic, que la faute professionnelle commise par la société IMMO DE FRANCE dans sa gestion n'était pas « détachable » de ses fonctions, la cour d'appel, qui a ainsi statué par application d'un critère pertinent uniquement quand c'est un tiers qu agit contre le syndic, a violé l'article 1992 du code civil ;

2° Alors encore que le juge est tenu de respecter et de faire respecter le principe du contradictoire ; qu'en relevant d'office, pour débouter le syndicat de son action en garantie à l'encontre du syndic, le moyen selon lequel les fautes commises par la société IMMO DE FRANCE ne seraient pas « détachables » de ses fonctions, sans inviter les parties à en débattre, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de la société IMMO DE FRANCE, anciennement dénommé ICADE ADB, à le garantir de sa condamnation à indemniser la ville de Courbevoie du préjudice subi par cette dernière ;

Aux motifs que « Sur les appels en garantie du syndicat des copropriétaires dirigés contre M. Jean-Philippe X..., son assureur, la SA GAN ASSURANCE IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE : le syndicat des copropriétaires a financé les mesures d'urgence et les mesures réparatoires de l'étanchéité des jardinières et des terrasses ; qu'il a à ce titre, payé la somme de 19. 400 euros représentant le préjudice subi par la copropriété ; qu'il entend dès lors exercer son recours à l'encontre de M. Jean-Philippe X..., la SA GAN ASSURANCES IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE, dont il estime qu'ils sont responsables des dommages ; qu'il sollicite également la condamnation de la SARL BFA FLEURS et de la MATMUT son assureur ; que compte tenu de sa participation à la production du dommage, le syndicat des copropriétaires ne sera admis à poursuivre la réparation du préjudice subi par la copropriété qu'à concurrence de 19. 400 x 0, 9 = 17. 460 euros » (arrêt attaqué, p. 12) ;

Et aux motifs que « le syndicat des copropriétaires a appelé en garantie la société ICADE devenue la SAS IMMO DE France ; que l'expert a relevé en effet une aggravation du sinistre due, selon lui, à la carence et à l'inertie du syndic, particulièrement compte tenu du fait du retard dans la mise en oeuvre des mesures urgentes ; que le rapport SARETEC rendu le 29 novembre 2001 avait précisé au syndic la nécessité de supprimer les

essences prohibées (bambous surtout) et de procéder rapidement à la réfection de l'étanchéité des jardinières ; que pourtant les mesures urgentes n'ont été prises que presque deux ans plus tard, dans le cadre de l'expertise judiciaire ; qu'il convient donc de retenir la responsabilité de la SAS IMMO DE FRANCE qui a manqué à ses obligations professionnelles ; que cependant, cette faute n'est pas « détachable » de ses fonctions si bien qu'elle a engagé par son comportement la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires ; que ce dernier ne peut donc être admis à agir à son encontre à titre personnel » (arrêt attaqué, p. 13) ;

1° Alors que le syndicat des copropriétaires demandait la condamnation de Monsieur X... et de son assureur, in solidum avec la société ICADE ADB (devenue IMMO DE FRANCE), à le garantir de toutes condamnations en principal, intérêts, frais et dépens, ainsi qu'en garantie prononcées contre lui (conclusions du syndicat, p. 34, 4e tiret) ; que le syndicat demandait donc également à être garanti par le syndic de sa condamnation à verser plus de 80. 000 € à la ville de Courbevoie ; que la cour d'appel n'expose pas, dans ses motifs, les raisons pour lesquelles elle a débouté le syndicat de cette demande ; qu'en omettant de motiver ce chef de dispositif, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2° Alors subsidiairement que, à supposer que les motifs précités de l'arrêt attaqué se rapportent à cette demande de garantie, la responsabilité du syndic vis à vis du syndicat des copropriétaires est appréciée selon les règles de l'article 1992 du code civil régissant le mandat ; que le syndic est en conséquence responsable vis à vis du syndicat de toutes les fautes qu'il commet dans sa gestion ; qu'en relevant, pour débouter le syndicat des copropriétaires de son action en garantie à l'encontre du syndic, que la faute professionnelle commise par la société IMMO DE FRANCE dans sa gestion n'était pas « détachable » de ses fonctions, la cour d'appel a violé l'article 1992 du code civil ;

3° Alors également subsidiairement que le juge est tenu de respecter et de faire respecter le principe du contradictoire ; qu'en relevant d'office, pour débouter le syndicat de son action en garantie à l'encontre du syndic, le moyen selon lequel les fautes commises par la société IMMO DE FRANCE ne seraient pas « détachables » de ses fonctions, sans inviter les parties à en débattre, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de Monsieur X... et son assureur, la société GAN ASSURANCE, à le garantir de toute condamnation en principal ou garantie ;

Aux motifs que « Sur les appels en garantie du syndicat des copropriétaires dirigés contre M. Jean-Philippe X..., son assureur, la SA GAN ASSURANCE IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE : le syndicat des copropriétaires a financé les mesures d'urgence et les mesures réparatoires de l'étanchéité des jardinières et des terrasses ; qu'il a à ce titre, payé la somme de 19. 400 euros représentant le préjudice subi par la copropriété ; qu'il entend dès lors exercer son recours à l'encontre de M. Jean-Philippe X..., la SA GAN ASSURANCES IARD, et la SAS IMMO DE FRANCE, dont il estime qu'ils sont responsables des dommages ; qu'il sollicite également la condamnation de la SARL BFA FLEURS et de la MATMUT son assureur ; que compte tenu de sa participation à la production du dommage, le syndicat des copropriétaires ne sera admis à poursuivre la réparation du préjudice subi par la copropriété qu'à concurrence de  $19. 400 \times 0, 9 = 17. 460$  euros ; que Monsieur Jean-Philippe X... considère qu'il n'a commis aucune faute et que M. Yves Y... ne lui a jamais parlé de ce problème ; qu'il ne peut selon lui se voir attribuer de responsabilité dans le sinistre ; que l'expert retient que M. Jean-Philippe X... a seulement stoppé l'arrosage automatique le 26 juillet 2002 lorsqu'il le lui a dit ; qu'il retient que les propriétaires successifs – M. Yves Y... et M. Jean-Philippe X... » ont montré de

nombreuses réticences à vider les jardinières ce qui a retardé l'exécution des investigations » ; que le tribunal relève qu'il avait failli aux obligations du règlement de copropriété qui prévoit que « les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons ... terrasses ... devront les maintenir en parfait état d'entretien » et que leur utilisation « ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires » ; que M. Jean-Philippe X... a tardé à enlever les plantations litigieuses ; qu'ainsi le recours en garantie du syndicat des copropriétaires contre M. Jean-Philippe X... est justifié ; que sa responsabilité est engagée dans une faible proportion cependant » (arrêt attaqué, p. 12 et 13) ;

Alors que le syndicat des copropriétaires demandait la condamnation de Monsieur X... et de son assureur, in solidum avec la société ICADE ADB (devenue IMMO DE FRANCE), à le garantir de toutes condamnations en principal, intérêts, frais et dépens, ainsi qu'en garantie prononcées contre lui (conclusions du syndicat, p. 34, 4<sup>e</sup> tiret) ; que les motifs de la cour d'appel, s'ils justifient la condamnation de Monsieur X..., in solidum avec d'autres, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 17. 460 € en remboursement des sommes dépensées pour procéder aux mesures d'urgences puis réparation de l'étanchéité de la toiture terrasse, ne justifient nullement le refus de la cour d'appel de condamner Monsieur X... à garantir le syndicat de sa condamnation, in solidum avec la MATMUT, à réparer le préjudice financier subi par la ville de Courbevoie (83. 750 €) ; qu'en omettant d'indiquer les motifs qui l'amenaient à débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de Monsieur X... à le garantir de sa condamnation à réparer le préjudice subi par la ville de Courbevoie, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles du 20 janvier 2011