

**Cour de cassation  
3ème chambre civile**

**5 février 2013**  
n° 12-12.124

**Sommaire :**

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile 5 février 2013 N° 12-12.124

Cassation

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 15 novembre 2011) que l'immeuble en copropriété dans lequel Mme X... était propriétaire d'un appartement a subi un incendie le 14 février 2002 ; que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Beau Site (le syndicat) a confié la maîtrise d'oeuvre des travaux de reprise des désordres à la société Cabinet Serge Degani, syndic ; que les travaux n'ont pas été exécutés dans leur intégralité et que Mme X... a assigné le syndicat et la société Cabinet Serge Degani en indemnisation de son préjudice locatif ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt relève que le retard d'exécution des travaux sur les parties communes, eu égard à leur faible coût, n'empêchait pas Mme X... de les faire réaliser à ses frais avancés, ce qui lui aurait permis d'entreprendre les travaux d'embellissement de son appartement dès l'automne 2004 et de remettre celui-ci en location à partir du 1er mars 2005 et retient que les pertes de loyers subies après le 1er mars 2005 résultent du fait de Mme X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime n'est pas obligée de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, 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 Chambéry, autrement composée ;

Condamne le syndicat et la société Cabinet Serge Degani aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes du syndicat et de la société Cabinet Serge Degani et les condamne à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Jacoupy, avocat aux Conseils, pour Mme A...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame X... de sa demande tendant à voir dire et juger que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « le Beau Site » et le cabinet Serge Degani avaient engagé leur responsabilité à son égard du fait de l'inexécution des travaux de réfection leur incombant, et à les voir condamnés à réparer le préjudice par elle subi de ce fait,

AUX MOTIFS QUE « Attendu que ces travaux n'ont certes pas été menés à leur terme ;

Que, toutefois, le retard de tels travaux, compte tenu de leur très faible coût, n'empêchait pas madame X... de les faire réaliser à ses frais avancés, après mise en demeure et aux frais de la copropriété dès lors qu'elle avait l'intérêt qu'elle affirme à pouvoir relouer son logement ;

Qu'en effet l'expert indique que " le remplacement de la cimaise et la réparation de la corniche, pour un montant total de 380 € HT, aurait permis d'entreprendre ces travaux d'embellissement dès l'automne 2004 et reprendre la location de l'appartement à partir du 1er mars 2005 " ;

Qu'elle a cependant délibérément laissé l'appartement en l'état d'inachèvement, où l'absence des embellissements, dont elle a été indemnisée par son assureur pour une somme qu'elle a ainsi économisée depuis lors, avait nécessairement des effets sur les candidats à la location, au moins autant que l'absence de cimaise et une corniche en mauvais état ;

Que rien n'indique que la déformation de la porte de la salle de bains, qui a été visée lors des expertises après sinistres et dans les travaux commandés et constituait plus de la moitié de la valeur des travaux manquants, mais que l'expert n'attribue pas aux conséquences du sinistre, ait pu avoir une quelconque influence sur la location ;

Que l'expert a en outre constaté que l'appartement, ancien, subissait notamment un décolllement des carreaux de faïence dans la salle de bains ;

Que, dès lors, elle n'a subi d'impossibilité de relouer que pendant la période nécessaire des travaux et donc jusqu'au 1er mars 2005 ;

Attendu que madame X... a été indemnisée à ce titre, d'une part, d'une somme de 3. 897 € pour la période 2002-2003 et d'autre part d'une somme de 2. 125, 50 € versée par son assureur pour 6 mois ;

Qu'elle donnait son appartement en location saisonnière pendant une durée moyenne de six mois, de mai à octobre, avec, selon ses indications, parfois une extension en avril ou novembre ;

Que la période de location s'est même trouvée restreinte à 3 mois en 2001, dernière saison avant l'incendie, où elle a perçu, toujours selon les indications qu'elle a fournies à l'expert, une somme de 1. 922 € de loyers ;

Que, compte tenu des charges qu'elle aurait supportées en contrepartie, l'estimation par le premier juge qu'elle a été justement indemnisée des pertes de loyers de 2002 à 2004 doit être retenue ;

Que, pour 2005, l'appartement pouvait devenir disponible dès le 1er mars moyennant des frais minimes et que les pertes de loyers suivantes sont le résultat de son seul fait ;

Que, en toute hypothèse, rien ne garantit que l'appartement aurait été reloué ni dans quelle périodicité, et que madame X... ne répond pas à l'objection pertinente de ses adversaires soutenant qu'elle ne démontre pas quand l'agrément lui a été donné, ni d'ailleurs les formalités réalisées pour conserver cet agrément, alors qu'elle produit seulement les appels de participation annuelle " aux activités d'information et de promotion générale " de l'office de tourisme ;

Que tout au plus aurait-elle perdu une chance de relouer l'appartement ;

Attendu que, en conséquence, c'est à tort que le premier juge lui a accordé une indemnisation, et qu'elle doit être déboutée de cette demande »,

ALORS, D'UNE PART, QUE La victime n'étant pas tenue de son limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable, Madame X... n'avait nullement l'obligation de faire réaliser, à ses frais avancés, des travaux dont l'exécution incombait à la copropriété ; qu'ainsi, en lui imputant son abstention en faute, la Cour d'Appel a violé l'article 1382 du Code Civil,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE En retenant que « pour 2005, l'appartement pouvait devenir disponible dès le 1er mars moyennant des frais minimes et que les pertes de loyers suivantes sont le résultat de son seul fait », alors que l'exécution des travaux de réfection, conditionnant la réalisation des travaux d'embellissement, incombait à la copropriété, ce dont il résultait que le préjudice subi par Madame X... n'avait pas pour cause exclusive la faute, à la supposer établie, qui lui était imputée, la Cour d'Appel a violé l'article 1382 du Code Civil,

ALORS, ENFIN, QUE La perte de chance constitue un préjudice indemnisable ; qu'ainsi en déboutant Madame X... de ses demandes indemnitaires, alors qu'elle constatait qu'elle avait « perdu une chance de relouer l'appartement », la Cour d'Appel a encore violé l'article 1382 du Code Civil.

**Composition de la juridiction :** M. Terrier (président), Me Jacoupy, Me Le Prado, SCP Delvolvé  
**Décision attaquée :** Cour d'appel de Chambéry 2011-11-15 (Cassation)