

# ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

## ÉTUDES ET COMMENTAIRES

**Impact de la Loi Climat et Résilience  
sur la copropriété**

**Impact de la Loi Climat et Résilience  
sur les baux d'habitation**

**Le vice du lot de copropriété,  
l'obligation d'information  
et la mise en conformité**

**GRECCO – Préconisations n° 13**

## JURISPRUDENCE

## TEXTES OFFICIELS

**Décret 2021-1271 et arrêté  
du 29 septembre 2021 (rénovation  
énergétique dans le tertiaire)**

**Ordonnance 2021-1192  
du 15 septembre 2021  
(droit des sûretés / extraits)**

## Copropriété

# Le vice du lot de copropriété, l'obligation d'information, et la mise en conformité

**Pierre-Henri Hanoune**

*Avocat à la cour*

*DEA de droit des affaires*

*Spécialisation en droit immobilier*

## INTRODUCTION

En finir avec les réparations de fortune...

Plongeons dans le concret afin que le droit apporte des solutions efficaces au voisin arrosé, ou à l'acheteur déçu.

Entrent en scène : le vendeur réticent, la victime consentante, l'assureur somnolent, et le juge inquiet de son propre pouvoir (Molière, que n'es-tu là).

C'est le copropriétaire qui est associé régulièrement aux douches du voisin de l'étage supérieur, alors qu'il se détend dans son salon : – un Montecristo humide, sacrilège – ou l'acheteur heureux d'un appartement, qui découvre que l'immeuble est occupé

par des noctambules, ou que sous la peinture déjà boursoufflée, se révèlent les stigmates d'inondations passées.

C'est que les constructions rigoureuses de notre système juridique admiré, ont établi des barrières, non pas étanches, mais contre des solutions pérennes.

Les origines de ces obstacles sont anciennes.

Le droit romain fermait les yeux devant ce qu'il appelait le *"bonus dolus"*, sorte de mensonge bénin, qui autorisait sans sanction *"les boniments du vendeur"* (le bon dol) ou la discrétion (la réticence).

Il s'agissait alors d'un dol *"licite"* (sur ces questions voir notamment *Revue des Contrats* 2017, p. 153, Étienne

Casimir, *"Le bonus dolus, une notion à réhabiliter"* ou *"Droit privé romain"*, Schmidlin et Cannata, p. 115).

Cette tolérance reposait sur l'idée que *"si le vendeur a le droit de vanter exagérément ses produits, c'est à l'acheteur de savoir s'en défendre"*, ou encore la formule de Loysel : *"en mariage, il trompe qui peut"* (É. Casimir précité, B § 1, CA Riom, 12 mai 1884, S. 1885 2, p. 13, Loysel, *"Institutes coutumières"*).

L'objectif était donc non pas de tromper, mais de se présenter ou de présenter un produit sous son meilleur jour, ou encore d'exercer le droit de défendre ses intérêts (Casimir note 26 et I B § 2).

Ces assertions reposent sur une conception des rapports juridiques

sans doute plus “responsable”, puisque l’acheteur a lui-même l’obligation de se renseigner (ce que retient encore la jurisprudence ou encore l’article 1112-1 du Code civil visant l’ignorance légitime).

Relevons au passage que le droit romain ne sanctionnait pas le “malus dolus” par la nullité du contrat, mais par une action en dommages et intérêts (“action de dolo”).

Le droit moderne et ses dernières évolutions a pris certaines distances puisque les textes imposant au vendeur ou au professionnel une obligation d’information se sont multipliés (notamment article L. 112-2 du Code des assurances, article L. 111-1 du Code de la consommation, article 1112-1 du Code civil issu de l’ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, étude “L’état daté et le pré-état daté”, Administrer n° 546, oct. 2020).

En outre, la réforme de 2016 est venue préciser la notion de dol, maintenant une certaine incertitude quant à l’information sur la valeur de la chose (articles 1137 et 1139 du Code civil).

L’article 1137 exprime parfaitement les équilibres recherchés : “Le dol est le fait pour un contractant d’obtenir le consentement de l’autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l’un des contractants d’une information dont il sait le caractère déterminant pour l’autre partie. Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.”

On trouve donc la recherche d’un élément intentionnel et du caractère déterminant de l’information, ainsi que la sanction de la simple “réticence dolosive”.

Dès lors, le vendeur a-t-il l’obligation par exemple d’informer l’acquéreur d’infiltrations régulières si celles-ci ont été résolues ?

Second obstacle, le principe de réparation adéquate et intégrale et l’exigence d’un préjudice “actuel” (voir l’article 1241 du Code civil et les notes sous cet article : peut-on exiger la mise en conformité d’installations sanitaires afin de respecter le règlement sanitaire départemental alors même que la cause immédiate des infiltrations a été supprimée ? ; sur la possibilité de se prévaloir du règlement sanitaire voir plus loin et “Le syndicat des copropriétaires et la réglementation”, Administrer n° 523, août-sept. 2018).

Les tribunaux hésitent souvent à imposer une mise en conformité préventive lorsque les réparations nécessaires ont été réalisées, notamment au regard de la possibilité pour le juge des référés d’ordonner les mesures de nature à mettre un terme à un “trouble manifestement illicite” ou à “prévenir un dommage imminent” (article 835 anciennement du Code de procédure civile).

On note pourtant dans ce texte une consécration des mesures préventives s’il est établi que le dommage est imminent.

Et l’assureur, dans tout cela ?

Les fameuses conventions entre assureurs sont conçues pour permettre un règlement rapide des sinistres, mais font peu de cas de la mise en place de mesures pérennes permettant de prévenir la survenance de nouveaux sinistres : l’origine est-elle supprimée ? Vous avez la facture du plombier ou une déclaration sur l’honneur de votre voisin qui a réparé lui-même ? Oui ? Hé bien, voici votre chèque.

Ces conventions ont été tour à tour : “Cidre” (Convention d’indemnisation directe et de recours), “Cide-cop” (Convention d’indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété) signée en 1983, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018 “IRSI” (voir Beddeleem, Administrer janv. 2019, p. 21 ; Convention d’indemnisation et de recours des sinistres immeubles).

Ces conventions permettent un règlement plus rapide des sinistres,

mais ne protègent pas la victime d’une prise en compte de la “sinistralité” (hausse de primes ou même résiliation) ou de nouveaux désordres, et ne lui assurent pas l’indemnisation de son trouble de jouissance.

Quant à l’auteur des désordres, l’assureur ne manquera pas d’invoquer un jour la clause d’exclusion pour défaut d’entretien (étude “L’aléa, l’assureur et la responsabilité du syndicat pour défaut d’entretien”, Administrer n° 504, déc. 2016).

Il y a dans tout cela un problème concret qui mérite qu’on s’y attarde afin que la jurisprudence apporte des réponses “adéquates” sans malmenier le “sacro-saint” principe de réparation éponyme.

Pour cela, deux remèdes : l’information et la réparation.

## I - LE VICE DU LOT ET L’INFORMATION

### A - L’identification du vice

#### 1 - Le vice considéré peut être de nature technique ou juridique

On pense tout d’abord bien sûr au vice technique dont le plus courant est la non-conformité d’installations sanitaires avec le règlement sanitaire départemental (à Paris, arrêté n° 79-561 du 20 novembre 1979 modifié à plusieurs reprises).

On se référera notamment aux articles 42 et suivants du règlement sanitaire de Paris relatif à l’évacuation des eaux, à l’article 45 qui impose que “Les murs et sols [des salles d’eau] doivent être en parfait état d’étanchéité”.

Observation technique : les experts judiciaires rappellent systématiquement que l’étanchéité suppose la mise en œuvre d’un ouvrage étanche de type résine sous le carrelage, et pas un simple carrelage dont les dalles sont munies de joints.

Autant dire que peu d'installations anciennes sont conformes.

La jurisprudence, non fixée en la matière, semble admettre de plus en plus souvent la possibilité d'invoquer les dispositions du règlement sanitaire lorsqu'il s'agit de mettre un terme à des infiltrations répétitives (voir notamment, Paris, Pôle 1, Chambre 8, 4 décembre 2015, n° 14/21422 ; Reims, 14 mai 2019, n° 18/00582 ; Paris, 4 nov. 2016, n° 14/229867 ; Paris, 25 avr. 1985, Juris-Data n° 1985-022624 ; Paris, 8 oct. 2008, Loyers et copr., mars 2009, n° 80 et étude précitée "Le syndicat des copropriétaires et la réglementation").

Un autre vice technique courant concerne le respect de la réglementation en matière de bruit, plus difficile à la fois à constater et à sanctionner puisqu'il est nécessaire d'établir le non-respect de la réglementation, son applicabilité à l'immeuble, le cas échéant l'existence d'un trouble anormal du voisinage, et enfin de définir les solutions réparatoires.

Le vice peut également résulter d'une atteinte à la tranquillité, situation qui se rencontre fréquemment dans des copropriétés où "sévisent" des occupants bruyants ou à l'origine de diverses nuisances (civ. 3<sup>e</sup>, 18 avr. 2019, n° 17-24330, Loyers et copr. juin 2019, com. 111).

Enfin, le vice peut également être de nature juridique, par exemple la dissimulation de l'existence d'un projet de construction (civ. 1<sup>re</sup>, 28 mai 2008, n° 07-13.487).

## 2 - L'expertise judiciaire, outil d'identification du vice

Lorsque l'intervention de l'assureur ne permet pas une indemnisation amiable d'un sinistre, la désignation d'un expert judiciaire est inévitable puisque, même dans les cas où la cause des désordres est clairement identifiée, le juge ne dispose pas des éléments lui permettant d'apprécier avec précision le préjudice et les travaux nécessaires

à la cessation des désordres et à la réparation de leurs conséquences.

La détermination du contenu de la mission de l'expert judiciaire est à cet égard essentielle : si l'avis de celui-ci ne va pas au-delà des travaux de nature à remédier aux désordres, les parties vont être confrontées à deux difficultés :

- au cours de l'expertise, le débat sur l'étendue de la mission de l'expert,
- devant le juge, la détermination des mesures nécessaires pour mettre un terme durable aux désordres, le mot durable supposant que ces mesures puissent avoir un rôle "préventif".

### **Recommandation en cas d'expertise judiciaire**

**Mentionner expressément dans les termes de la mission :**

- **dire si les installations sanitaires respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental,**
- **donner son avis sur les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations sanitaires au regard de la réglementation et du règlement sanitaire départemental,**
- **dire s'il existe un risque de nouveaux désordres.**

La recherche d'une cohérence à la fois dans les missions confiées aux experts, et dans l'approche par ceux-ci de la recherche de solutions est indispensable, le juge saisi restant libre de suivre ou non l'avis de l'expert.

## **B - L'obligation d'information : jusqu'où ?**

### **1 - Une obligation d'information plus large que celles qui sont imposées par les lois spéciales**

L'introduction dans le Code civil de l'article 1112-1 a donné lieu à d'abondants commentaires (notamment M. Mekki, GP 12 avr. 2016, n° 262d5, p. 15, jurisc. Notarial, vente d'immeuble fasc. 620, Administrer n° 517, fév. 2018, p. 11, Dall. 2016 1009).

Il dispose :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants".*

La référence à ces dispositions se généralise par ailleurs dans les divers contrats, afin d'attirer l'attention des parties.

Le législateur a ainsi intégré dans le Code civil une obligation précontractuelle de renseignements consacrée tant par des lois spéciales que par la jurisprudence (textes cités dans l'introduction, obligations du vendeur d'immeuble à construire, conventions soumises à la loi "Hoguet" du 2 janvier 1970 et à son décret d'application du 20 juillet 1972, état daté et pré-état daté, Capoulade-Tomasin, "La copropriété", n° 232.172, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 janv. 1987, Administrer avr. 1987, p. 30).

Le texte de 2016 est intéressant notamment en ce que :

- il définit la notion d'information "ayant une importance déterminante",
- il exige que l'ignorance soit légitime,
- il exclut l'information sur l'estimation de la valeur (voir également l'article 1137 du Code civil précité),
- il renvoie expressément aux sanctions résultant de la mise en œuvre de la

responsabilité contractuelle mais aussi des vices du consentement (erreur et dol en particulier).

Est donc visé le dol et plus spécialement la “*réticence dolosive*” visée à l’article 1137, et ce indépendamment des obligations légales d’information (*étude de M. Mekki précitée*, Revue des contrats 2017, précitée).

Il incombe donc au vendeur du lot de fournir toute information qui aurait un caractère déterminant pour l’acquéreur, au-delà de celles qui doivent obligatoirement figurer dans l’état daté ou le pré-état daté (*étude précitée Administrer n° 546, oct. 2020*).

Rappelons en effet que le syndic n’a pas à aller au-delà de ses obligations légales (*civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 2014, n° 13.11.042, Administrer mai 2014, p. 49, obs. Bouyeure, et AJDI 2014.705, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, n° 98-15882 du 17 nov. 1999*).

La référence à la “*valeur*” dans l’article 1112-1 mérite qu’on s’y arrête ici brièvement (*pour d’autres développements, étude de M. Mekki et Revue des contrats 2017, précitées*).

En effet, tant l’article 1112-1 que l’article 1137 du Code civil ont exclu du champ de l’obligation d’information, celle qui porte sur l’estimation de la valeur de la prestation.

La justification est pragmatique : on ne peut pas sérieusement imposer à un vendeur ou un acquéreur fut-il un professionnel, ou à un agent immobilier, d’informer le vendeur ou l’acheteur sur la valeur réelle du bien ; on voit ici que le “*bonus dolus*” a encore une certaine place dans le droit moderne (*D. Danet, RTD com. 1998, p. 347, “les bonnes affaires des uns ont nécessairement pour revers les mauvaises affaires des autres : il appartient à chacun de prendre les précautions élémentaires pour éviter de se trouver systématiquement du mauvais côté de la médaille”*).

Ces dispositions consacrent ainsi la jurisprudence ayant décidé “*qu’aucune*

*obligation d’information ne pesait sur l’acheteur*” concernant la valeur de photographies acquises aux enchères (*civ. 1<sup>re</sup>, 3 mai 2000, n° 98-11381, civ. 3<sup>e</sup>, 17 janv. 2007, n° 06-10442*).

Cela ne signifie pas pour autant que le cocontractant est démuné quand il s’agit d’informations relatives à la valeur du bien.

L’article 1139 du Code civil dispose que “*l’erreur qui résulte d’un dol est toujours excusable ; elle est une cause de nullité alors même qu’elle porterait sur la valeur de la prestation ou sur un simple motif du contrat*”.

On retrouve donc ici, à travers le dol, la sanction de la volonté de tromper : si le cocontractant n’a pas d’obligations quant à l’estimation de la valeur du bien – sous réserve de lois spéciales – il s’expose à des sanctions s’il a dissimulé des informations, ou fourni des informations erronées, qui ont faussé l’appréciation de la valeur du bien (*voir notamment Cass. com., 27 fév. 1996, n° 94-11241 pour la cession de droits sociaux ou pour des contrats de franchise ; Cass. com., 4 octobre 2011, Dalloz 2011 3052 et Cass. com., 12 juin 2012, D. 2012, p. 2079 et D. 2013, p. 394*).

C’est à l’aune de ces règles qu’on peut apprécier l’étendue de l’obligation d’information du vendeur d’un lot de copropriété.

## 2 - L’étendue de l’obligation d’information du vendeur s’agissant du vice du lot

Il existe ici une délicate question de “*frontière*” entre le dol licite ou illicite, ce qui laisse à la disposition du juge “*un instrument de politique juridique*” (*RDC 2017, n° 113 précitée*).

Il n’y a pas débat si des procédures sont en cours puisque l’annexe à la troisième partie de l’état daté mentionne depuis le décret du 27 mai 2004 l’état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

On peut également raisonnablement penser que la réticence du vendeur peut être sanctionnée s’il ne révèle pas l’existence de procédures en cours dans lesquelles le syndicat n’est pas partie, ou fournit des informations incomplètes, lorsqu’une telle information peut avoir un caractère déterminant au regard des articles 1112-1 et 1130 et suivants.

Mais le sujet est plus délicat lorsque des dégâts des eaux se sont produits mais ne sont plus actifs, ou qu’un voisin apprécie les soirées musicales entre amis, ce qui a pu conduire le vendeur à exprimer des protestations écrites ou verbales.

La prudence est de mise car la jurisprudence semble “*glisser*” vers une sévérité accrue.

Ainsi, un arrêt de la 3<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de cassation du 18 avril 2019 a approuvé une Cour d’appel ayant annulé une vente en raison d’un vice du consentement, considérant que le défaut d’information sur “*les nuisances diverses et répétées d’un copropriétaire*” portait sur un “*élément substantiel*” (*civ. 3<sup>e</sup>, 18 avr. 2019, n° 17-24.330, Loyers et copr. juin 2019, com. 111*).

Certes la Cour de cassation relève qu’une procédure était en cours, mais elle semble ériger en principe que “*la tranquillité et la sécurité d’un logement projeté d’être acquis étaient des éléments déterminants pour tout achat immobilier*”.

Le vendeur d’un lot qui s’abstiendrait de révéler l’existence d’importantes nuisances, en l’absence même de toute procédure, s’exposerait donc à une action fondée sur la responsabilité contractuelle, le dol ou encore la garantie des vices cachés.

La même obligation d’information est susceptible de s’appliquer lorsque le vendeur du lot a connaissance de l’existence de dégâts des eaux récurrents.

Ainsi, l’existence d’un vice caché (*article 1641 du Code civil*) a été retenue :

- lorsque le vendeur avait connaissance d'infiltrations à répétition trouvant leur cause dans le défaut de conformité des installations sanitaires d'un logement, et que des rapports d'expertise avaient été établis (Paris, Pôle 4, Ch. 1, 4 nov. 2016, n° 14/229867),
- lorsque le vendeur avait connaissance des problèmes d'étanchéité d'un mur extérieur, causés par des fuites provenant de la toiture, évoqués en assemblée générale, et ayant provoqué plusieurs dégâts des eaux (Reims, 14 mai 2019, n° 14/229867).

De telles sanctions de la réticence dolosive exposent donc le vendeur à une baisse de la valeur de son bien soit si une action est engagée après la vente, soit s'il donne toutes les informations pouvant être "déterminantes" dans la phase précontractuelle.

Observons que l'obligation d'information pèserait tant sur le vendeur du lot qui subit les désordres, que sur le vendeur du lot qui en est à l'origine, puisque son acquéreur s'exposerait alors à devoir engager des travaux de mise en conformité, ou à se heurter à un refus de garantie de son assureur.

**Cela ne peut qu'inciter un copropriétaire qui subit des dégâts des eaux répétitifs à exiger une mise en conformité des installations sanitaires du voisin, particulièrement si la non-conformité a été constatée par un expert.**

## C - L'obligation de conseil de l'assureur et de l'intermédiaire d'assurance

### La répétition prépare l'exclusion.

L'introduction a souligné le dysfonctionnement du système d'indemnisation non contentieux : l'assureur ne finance pas la suppression des causes, et vérifie simplement que celles-ci ont été supprimées.

Il exige rarement la mise en conformité des installations sanitaires défectueuses.

Pis, la répétition des désordres l'incitera à refuser sa garantie ou à résilier le contrat pour défaut d'aléa ou défaut d'entretien (voir l'étude "L'aléa, l'assureur et la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour défaut d'entretien", Administrer n° 504, déc. 2016, article 1108 nouveau et article 1964 ancien du Code civil).

La loi et la jurisprudence sont à cet égard exigeantes au regard des clauses d'exclusion pour défaut d'entretien qui doivent avoir un caractère "formel et limité" (article L. 113-1 Code assurances).

Toutefois, l'absence d'aléa ou la validité des clauses d'exclusion peut être admise lorsque se sont produits des dégâts des eaux répétitifs dont l'assuré avait connaissance (notamment civ. 1<sup>re</sup>, 4 nov. 2003, n° 01-14.942 ou contra civ. 2<sup>e</sup>, 11 déc. 2014, n° 13-26.893, Resp. et ass. mars 2015, n° 110, Juriscl. Resp. Fasc. 523, n° 128, civ. 2<sup>e</sup>, 3 oct. 2013, n° 12-23.684 pour le mauvais état et la non-conformité d'installations sanitaires, Paris, 25 avr. 1985, Juris-Data n° 1985-022624 pour des raccordements non conformes au règlement sanitaire).

Le jeu de la clause d'exclusion pour défaut d'entretien ne s'applique bien sûr qu'à l'assuré à l'origine des désordres, mais l'aléa s'appréciant à la date du contrat, l'assureur pourrait également reprocher à la victime de désordres répétitifs de ne pas en avoir révélé l'existence.

Cela étant dit, l'assureur ne peut pas se cantonner dans une posture passive consistant à refuser sa garantie.

L'assureur comme l'intermédiaire d'assurance sont tenus d'une obligation d'information lors de la conclusion du contrat, et de conseil (article L. 212-2 Code ass. en matière d'assurances de dommages et de personnes, civ. 3<sup>e</sup>, 5 déc. 2012, n° 11-23756, RGDA 2013, n° 2 en matière de responsabilité décennale, civ. 1<sup>re</sup>, 30 janvier 2001, n° 98-18145, Dalloz action droit des assurances n° 126 s., Juriscl. Resp. civile, Fasc. 506, n° 48 s).

Rappelons que l'action engagée contre l'assureur en raison d'un manquement à cette obligation précontractuelle ne dérive pas du contrat d'assurance, ce qui signifie que cette action n'est pas soumise à la prescription de l'article L. 114-1 du Code des assurances mais à la prescription applicable aux actions en responsabilité (article 2224 du Code civil).

La jurisprudence apparaît exigeante :  
• Quant à l'étendue de cette obligation, un arrêt de la cour d'appel de Versailles ayant notamment affirmé que cette obligation s'étend non seulement à la communication au client des droits et obligations résultant du contrat, mais également de tous renseignements et conseils utiles quant à sa situation ou ses propres obligations (Versailles, 23 nov. 2000, RDI 2001, p. 33).

Cette même décision applique l'exigence d'information aux intermédiaires d'assurance.

L'assureur doit non seulement fournir l'information requise mais mettre en garde l'assuré contre les risques qu'il encoure s'il n'en tient pas compte (par ex. Cass. com., 13 sept. 2011, n° 10-20644, Bigot JCP 2008 I 135).

La Cour de cassation a retenu que l'agent d'assurance est tenu d'une obligation générale de vérification, et doit informer l'assureur de précédents sinistres dont il avait connaissance (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 10 mai 2000, n° 98-10.033, RCA 2000, n° 277, Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 26 nov. 1996, RGDA 1997, p. 600, Dalloz action assurance n° 128).

• Quant à sa durée, puisque l'assureur reste tenu pendant toute la durée du contrat (voir Cass. civ., 5 juil. 2006, n° 04-10273, D. 2008.120).

S'agissant du défaut d'entretien, l'assureur ou l'intermédiaire se doivent donc de :

- visiter les lieux,
- demander toute information relative à l'état de l'immeuble et aux précédents sinistres,
- préciser le cas échéant la nature des négligences susceptibles d'exclure la garantie.

Ainsi, l'assureur, s'il est informé soit de l'existence de sinistres répétitifs ou d'un risque de nouveau sinistre dû à la non-conformité d'installations sanitaires, devrait exiger la réalisation des travaux de mise en conformité, et attirer l'attention de l'assuré sur les conséquences du défaut de réalisation des travaux.

## II - LE VICE DU LOT ET LA RÉPARATION

La sensibilisation à une obligation d'information sur les "vices" du lot de copropriété tend à inciter son propriétaire à prendre les mesures adéquates, au nombre desquelles figure la réalisation de travaux de mise en conformité.

On rencontre toutefois une réticence des juges à ordonner une telle mise en conformité lorsque les réparations réalisées ont mis un terme aux désordres, position qui apparaît inadaptée lorsqu'il s'agit de désordres répétitifs.

D'où l'importance déjà évoquée de la détermination de la mission de l'expert judiciaire, qui ne doit pas porter uniquement sur les "mesures de nature à mettre un terme aux désordres".

Se pose donc la question de la compatibilité de l'obligation de mise en conformité avec les principes généraux de responsabilité, et les prérogatives du juge des référés.

### A - Les demandes de mise en conformité au regard des principes généraux de responsabilité et de la théorie du risque

Les principes de responsabilité supposent la démonstration d'un préjudice actuel, direct et certain (article 1241 du Code civil).

La jurisprudence admet la réparation d'un préjudice futur lorsque sa

survenance est certaine (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 2 juin 2016, n° 15-16.697, D. 2016.1254), ou la mise en place de mesures préventives en raison de risques pour le fonds voisin (Cass. civ. 2<sup>e</sup>, 15 mai 2008, n° 07-13.483 et civ. 2<sup>e</sup>, 26 sept. 2002, RDI 2003, p. 157 pour un risque d'effondrement, civ. 3<sup>e</sup>, 17 déc. 2002, n° 01-14.179, RDI juil. 2003, p. 322 pour un risque d'inondations).

On se souvient des commentaires suscités par l'arrêt "Lagouge" rendu le 4 février 2009 par la cour d'appel de Versailles qui a ordonné le démontage d'une antenne de téléphonie en raison d'une simple incertitude sur l'innocuité d'une exposition aux ondes (Versailles, 4 fév. 2009, D. 2009, p. 819 et sur la compétence de la juridiction administrative pour appliquer le principe de précaution, voir Tribunal des conflits, 14 mai 2012, RDI 2012, p. 514 et Administrer mai 2013, n° 465, p. 7 s.).

La réflexion sur le risque de désordre, et les mesures préventives nécessaires est importante, car il est fréquent que des fuites d'eau proviennent d'installations "bricolées" ou non conformes et réparées sommairement (voir "La responsabilité délictuelle face aux mesures préventives", J. Lefebvre, LPA 9 sept. 2020, n° 153).

Cette étude rappelle que le dommage potentiel n'est pas en soi réparable dès lors que le système de responsabilité est fondé sur une fonction réparatrice, mais que la jurisprudence a développé une logique de prévention qui s'entend "d'un ensemble de mesures et institutions destinées à empêcher – ou au moins à limiter – la réalisation d'un risque, la production d'un dommage, l'accomplissement d'un acte nuisible en s'efforçant d'en supprimer les causes et les moyens" (projet de réforme de la responsabilité civile du 13 mars 2017).

En droit positif, il est possible de se fonder sur la théorie des "troubles du voisinage" ("La théorie des troubles du voisinage à l'épreuve du principe de précaution", D. 2009, p. 2717, et arrêts précités : 15 mai 2008, 26 sept. 2002, 17 déc. 2002).

L'occupant du dessous ne peut pas sérieusement accepter de s'exposer à des inondations périodiques, qui finiront par provoquer la hausse de sa prime d'assurance, sinon la résiliation de son contrat.

### B - Les demandes de mise en conformité et le juge des référés

Si elle interroge le juge du fond, la mesure préventive est paradoxalement au cœur de la compétence du juge des référés puisque l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, qui reprend les dispositions de l'article 809 ancien, dispose :

"Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite."

Ces dispositions sont intéressantes puisqu'elles libèrent le juge des référés à la fois du carcan de la contestation sérieuse, et des doutes sur la précaution.

Reste au plaideur à prouver le caractère imminent du dommage, ce que la répétition des désordres et un rapport d'expertise circonstancié permettront d'établir (d'où à nouveau la nécessité d'une mission précise sur ce point).

La Cour de cassation invite régulièrement le juge des référés à ne pas faire montre de timidité en la matière (arrêts faisant droit à une demande de dépose ou de mise en conformité des installations et des raccordements non autorisés : Paris, 8 avril 2021, Pôle 1, Ch. 2, n° 20/15067 ; Paris, 4 déc. 2015, Pôle 1, Ch. 8, n° 14/21422 ; Paris, 27 janv. 2010, Loyers et copr. mai 2010, n° 153 ; Paris, 28 février 2008, civ. 3<sup>e</sup>, 27 fév. 2001, Rev. Loyers 2001, p. 240 ; Paris 14<sup>e</sup>, A, 8 oct. 2008, Loyers et copr. mars 2009, n° 80 et civ. 3<sup>e</sup>, 15 janv. 2003, n° 01-10337, Paris, 16 mai 2017, Pôle 1, Ch. 3, n° 16/19873, arrêt précité du 17 déc. 2002).

Si la mise en conformité est une solution souhaitable, une dépose pure et simple peut s'imposer si le copropriétaire a résisté à la mise en conformité préconisée par l'expert, ou encore si les installations ont été réalisées en violation du règlement de copropriété (*arrêt du 16 mai 2017*).

## **C - L'impact des non-conformités sur la valeur du bien**

La réflexion sur l'étendue de l'obligation d'information permet de sensibiliser les copropriétaires, selon leur qualité, à faire réaliser les mises en conformité requises ou à en exiger la mise en œuvre – sinon à exprimer plus d'exigences à l'égard des entreprises lorsqu'ils font des travaux de rénovation.

On peut ici se demander si un lot dont les installations ne sont pas conformes, ou situé sous un lot "vicié" a la même valeur.

On a vu que la révélation d'un vice caché lors d'une vente peut conduire

à la mise en œuvre de la garantie des vices cachés, garantie qui suppose notamment la démonstration que le vendeur avait connaissance du vice, si le contrat l'exonère de cette garantie (*articles 1641 et 1643 du Code civil*).

La possibilité de faire valoir une perte de valeur vénale est plus douteuse en dehors de toute vente, eu égard au caractère non actuel et non certain du préjudice.

Il n'est toutefois pas exclu que si l'état du lot empêche la réalisation d'une vente, le propriétaire puisse se prévaloir d'une perte de chance d'avoir vendu au prix escompté.

Chacun doit donc comprendre l'intérêt qu'il peut avoir à respecter la réglementation.

## **CONCLUSION**

Ces réflexions tendent à démontrer la nécessité d'une cohérence chez les acteurs du système :

- le juge qui détermine la mission de l'expert et qui statue sur les demandes de mise en conformité ;
- l'expert qui donne un avis technique ;
- l'assureur qui ne doit pas se contenter de solutions réparatoires superficielles ;
- la jurisprudence quant à la possibilité d'invoquer le règlement sanitaire, et à l'obligation de mise en conformité préventive ;
- le copropriétaire qui doit trouver son intérêt dans la sincérité de l'information donnée, ou la réalisation de travaux même plus coûteux.

Enfin, le système d'indemnisation mis en place par les assureurs semble devoir être repensé en ce qu'il ne responsabilise pas l'auteur des désordres, si le sinistre est indemnisé par l'assureur de la victime ou celui de l'immeuble.

**Tout cela pour un objectif simple : n'être douché que dans sa propre pièce d'eau, et dormir en paix. ■**