

copropriété ; que M^{me} Denise X., M. Didier X., M. Gérard X., M^{me} Z., M^{me} A., M. Philippe X. (les consorts X.), venant aux droits d'Émile et Geneviève X. et revendiquant le caractère de partie privative du lot n° 1, correspondant à l'ancienne loge de concierge, ont assigné le syndicat des copropriétaires en libération des lieux et en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de dire que le lot n° 1 est privatif, de le condamner à le libérer, d'ordonner la publication de la décision à la conservation des hypothèques à ses frais et de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le lot n° 1 était constitué d'un appartement et était affecté de millièmes de propriété, relevé que le règlement de copropriété définissait en son article 2 les parties privatives comme les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, étaient compris dans la composition d'un lot et étaient affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot, et retenu que la mention, dans une clause type, selon laquelle les locaux des compteurs étaient des parties communes ne pouvait contredire la nature privative du lot n° 1, que le syndicat des copropriétaires ne pouvait invoquer la résolution n° 2 de l'assemblée générale du 29 novembre 1985 comme manifestant une volonté non équivoque d'Émile et Geneviève X. de renoncer à leur propriété privative sur le lot n° 1, de le céder à la copropriété ou d'en changer la destination, mais manifestait une tolérance de leur part pour laisser ce lot à la disposition de la copropriété, et que le règlement des charges et taxes afférentes à ce lot par l'ensemble des copropriétaires était sans incidence sur la nature ou la propriété du bien, la cour d'appel, qui n'a ni dénaturé le règlement de copropriété, ni fait prévaloir les énonciations de l'état descriptif de division sur ce règlement et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu condamner le syndicat des copropriétaires à libérer le lot n° 1 ;

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

[...]

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du... aux dépens ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du... et le condamne à payer à M^{me} Denise X., M. Didier X., M. Gérard X., M^{me} Z., M^{me} A., M. Philippe X. la somme globale de 3 000 euros ; [...]

NOTE : La loge de concierge située dans un immeuble soumis au statut de la copropriété peut revêtir différentes qualifications. Il peut s'agir de parties communes sur lesquelles l'ensemble des copropriétaires disposent de droits de propriété indivis (ou certains d'entre eux en présence de parties communes spéciales) ou des parties privatives d'un lot de copropriété lorsque celles-ci sont assorties de quote-part de parties communes comme l'exige l'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (V. L. Guégan, *Le logement du gardien : Administrer* juill. 2014, p. 19. – J. Guillot, *Concierge et conciergerie dans un immeuble en copropriété : Administrer* oct. 1990, p. 11). Or, en vertu de l'article 3 de la loi de 1965, la loge de concierge est présumée partie commune en tant que « locaux des services communs ». Cette disposition ne s'applique cependant qu'en cas de silence ou de contradiction des titres. C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans sa décision du 21 décembre 2017.

Le silence des titres est rapidement écarté. Les juges du fond constatent en effet que l'état descriptif de division, inséré dans le règlement de copropriété, définit le lot n° 1, partie du bâtiment objet du litige, comme une partie privative constituée d'un appartement d'une chambre-cuisine affecté de millièmes de copropriété et surtout que le règlement de copropriété liste dans les parties privatives les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont compris dans la composition d'un lot et affecté à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot. Restait la possibilité d'une contradiction des titres qui était invoquée par le syndicat des copropriétaires. Mais elle est également rejetée. La Cour de cassation approuve les juges de la cour d'appel de Paris d'avoir considéré que la clause type qui qualifie de parties

communes les locaux dans lesquels sont situés des compteurs ne saurait contredire la nature privative du local. Enfin, la Cour de cassation retient que la résolution votée par les demandeurs lors d'une assemblée générale de copropriétaires qui a permis à tous les copropriétaires d'utiliser ce local ne suffit pas à établir une renonciation à son droit de propriété, pas plus que le paiement par l'ensemble des copropriétaires des charges et taxes afférentes à ce local. La nature de partie privative du local qui a été affecté en tant que loge de concierge et l'existence de tantièmes de copropriété attachés à ce local imposent de retenir la qualification de lot de copropriété appartenant aux demandeurs (pour un exemple d'une telle qualification, V. Cass. 3^e civ., 24 nov. 1987, n° 86-13.766 : *Loyers et copr.* 1988, comm. 34). **Christelle COUTANT-LAPALUS**

Mots-Clés : Copropriété - Parties communes - Parties privatives - Loge de concierge Règlement de copropriété

Textes : L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 3

JurisClasseur : Copropriété, fasc. 62 par G. Vigneron. – JCl. Copropriété, synthèse 10

46 Usucapion. Revendication de la prescription acquisitive par le syndicat des copropriétaires

Les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes, peuvent constituer le juste titre permettant au syndicat des copropriétaires de revendiquer la prescription acquisitive abrégée sur un terrain contigu (1^{er} arrêt).

Le syndicat des copropriétaires a valablement pu prescrire par une possession paisible, publique et non équivoque, un lot de copropriété affecté depuis plus de 30 ans à l'usage de garage à vélos pour l'ensemble des propriétaires (2^e arrêt).

1^{er} arrêt : Cass. 3^e civ., 7 déc. 2017, n° 16-23.182, F-D : *JurisData* n° 2017-024942

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 juin 2016), que le syndicat de copropriétaires Les Palmiers II (le syndicat Palmiers II) est propriétaire d'un terrain cadastré section AE n° 21 sur lequel un groupe d'immeubles de quarante-neuf villas a été édifié ; que, sur le terrain contigu, cadastré AE n° 31 et appartenant au syndicat de copropriétaires Les Palmiers IV (le syndicat Palmiers IV), est implanté un groupe d'immeubles de cent trente villas ; qu'en 2012, le syndicat Palmiers II a assigné le syndicat Palmiers IV en revendication de la propriété de la portion de l'impasse dite Antigua, située au nord-ouest de sa parcelle AE 21 ;

[...] sur le cinquième moyen :

Vu l'article 2272 du Code civil, ensemble l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour écarter la revendication de propriété par prescription acquisitive abrégée invoquée par le syndicat Palmiers IV, l'arrêt retient que celui-ci ne justifie pas d'un juste titre, en l'absence de production du titre de propriété de la SCI et que ni l'acte d'achat de 2002 de M^{me} X. ni le contrat de réservation de M. Y. de 1985 ne sont de nature à suppléer cette carence ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes, peuvent constituer le juste titre permettant à l'ensemble des copropriétaires de prescrire, selon les modalités de l'article 2272 précité, sur les parties communes de la copropriété, les droits indivis de propriété qu'ils ont acquis accessoirement aux droits exclusifs qu'ils détiennent sur les parties privatives de leurs lots, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs

Casse et annule, mais seulement en qu'il a dit que le syndicat de copropriétaires Les Palmiers II Villas était propriétaire de la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n° 21, et condamné le syndicat des copropriétaires à libérer la

portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n° 21, en supprimant les emplacements de stationnement et le bloc de boîtes aux lettres, et lui a interdit de réutiliser cette portion d'assiette, l'arrêt rendu le 30 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Lyon ; [...]

2^e arrêt : CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 10 janv. 2018, n° 15/24728, statuant sur renvoi de Cass. 3^e civ, 8 oct. 2015 : JurisData n° 2018-000104

L'immeuble situé [...] qui appartenait à M. R. a été vendu par lots séparés, devenant un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

Par acte authentique du 19 septembre 2007 M^{me} Monique C. veuve R. et M^{me} Catherine R. ont vendu le lot de copropriété n° 16 à M. Alexandre D., déjà propriétaire des lots 9 et 17 de cette copropriété.

Par actes des 19 juin et 2 juillet 2009, le syndicat des copropriétaires du [...], ci-après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a assigné respectivement M. D. ainsi que M^{me} C. et M^{me} R. en annulation de cette vente. Il a fait valoir que le lot 16 constitué d'une buanderie servant de garage à vélos devait être considéré comme une partie commune dans la mesure où l'ensemble des copropriétaires en avait la jouissance depuis plus de trente ans. [...]

La Cour de cassation a définitivement jugé dans son arrêt du 8 octobre 2015 qu'aucune disposition ne s'oppose à ce que le syndicat des copropriétaires acquiert par prescription le lot n° 16 en application de l'article 2272 du Code civil ; cette cour ne reviendra donc pas sur ce point ;

Sur l'acquisition du lot n° 16 par le syndicat par prescription acquisitive

Le syndicat des copropriétaires revendique la propriété du lot n° 16 en considérant qu'il a acquis par le biais de la prescription acquisitive ce lot, se fondant sur l'article 2272 du Code civil aux termes duquel « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans » ;

Pour acquérir par prescription, il convient que les conditions prévues à l'article 2261 soient réunies :

« Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire » ;

Par ailleurs, selon l'article 2262 du même code, « les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession, ni prescription » ;

La prescription acquisitive suppose une possession paisible, publique, continue et non équivoque pendant 30 ans ; cette possession doit se manifester par des actes matériels de jouissance [...]

Il résulte des pièces produites par le syndicat que local constituant le lot n° 16, était utilisé depuis plusieurs années comme garage à vélo et local à poussettes, par l'ensemble des copropriétaires occupants et locataires de l'immeuble [...]

Ces témoignages ne constituent pas seulement la constatation d'une tolérance laissée par le propriétaire de ce lot mais démontre d'une occupation utilisation continue depuis au moins 1964 de ce local en local commun ;

Par ailleurs, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 avril 1981 (pièce XI) mentionne :

« Le syndic demande que la règle établie pour l'évacuation des ordures ménagères soit respectée et de ne pas stocker celle-ci dans la buanderie (garage à vélos et motos) » ;

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12 avril 1984 (pièce XII) mentionne : « Des plaintes sont exprimées sur la propreté et l'entretien du pallier d'escalier du rez-de-chaussée du charil, de la cour et de la buanderie (garage à vélos et motos) [...] »

Surtout, les charges liées à ce local ont été payées par le syndicat ; c'est ainsi que les travaux approuvés en assemblée générale et réalisés dans ce local ont été réglés par le syndicat des copropriétaires comme tous les travaux affectant les parties communes (pièces 4 et 5) ; de plus, les impôts relatifs à ce lot ont été payés par l'ensemble des copropriétaires [...]

Depuis la mise en copropriété de l'immeuble, en 1965, et jusqu'à la réclamation de M. D. en novembre 2007, l'administration fiscale a toujours considéré que le lot n° 16 était commun, et que la copropriété a toujours payé cet impôt et ne l'a pas contesté ;

Il résulte des attestations des divers occupants de l'immeuble, du paiement par le syndicat des copropriétaires des charges afférentes à ce local (impôts et charges, travaux) que la possession était publique, non-équivoque et continue depuis 1965, c'est-à-dire pendant plus de 30 ans

En outre, lorsque que le notaire chargé de régulariser l'acte de cession entre M. D. et les consorts C. et R. a informé le syndicat des copropriétaires de la vente, le syndic a contesté cette vente, en indiquant que la propriété de la buanderie était commune et acquise par usucapion ; les propriétaires de l'époque, les consorts C. et R. n'ont engagé aucune action judiciaire en revendication pour mettre fin à la possession commune du lot n° 16 [...]

Il doit être remarqué que M. R. est à l'origine de la mise en copropriété de l'immeuble en 1956 ; il a revendu tous les lots à l'exception du lot n° 16 qu'il a abandonné, étant acquis aux débats qu'il ne s'est jamais comporté comme propriétaire de ce lot, lequel ne pouvait être vendu qu'avec un lot principal constitué par un appartement ;

Il apparaît qu'après la vente de tous les lots, à l'exception du lot n° 16 abandonné par M. R. et laissé à la disposition du syndicat pour devenir partie commune, M. R. n'était plus copropriétaire dans l'immeuble ; il n'avait donc pas à être convoqué aux assemblées générales, de sorte que le vice de clandestinité allégué par M. D. n'est pas établi ;

Le syndicat des copropriétaires justifie donc avoir acquis la propriété commune de ce lot n° 16 par usucapion depuis l'année 1995 ; M. D. n'est devenu copropriétaire dans l'immeuble qu'à compter du mois de mars 2005 ; à cette date la prescription était déjà acquise [...] ».

NOTE : Alors que le jeu de l'usucapion est reconnu depuis longtemps au profit d'un copropriétaire qui occupe une partie commune (Cass. 3^e civ., 24 oct. 2007, n° 06-19.260 : JurisData n° 2007-041007 ; Bull. civ. III, n° 183 ; D. 2008, p. 2458, obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin ; RTD civ. 2008, p. 693, obs. Th. Revet ; JCPN 2008, I, 127, n° 15, obs. H. Périnet-Marquet, pour la prescription d'un droit de jouissance sur parties communes. – Cass. 3^e civ., 25 janv. 2005, n° 03-18.926, inédit, à propos de la prescription d'une cour commune), les arrêts admettant l'usucapion au profit du syndicat des copropriétaires sont plutôt rares.

Plusieurs éléments semblent en effet s'opposer à une telle usucapion : d'une part, il est difficile de démontrer les conditions d'une « occupation paisible, publique et non équivoque » (C. civ., art. 2261) par un syndicat des copropriétaires, lequel, s'il est bien doté d'une personnalité juridique, n'est jamais que l'agglomération de « l'ensemble des copropriétaires ». En réalité, les actes de possession sont rarement le fait du syndic, mais plutôt ceux des copropriétaires eux-mêmes : le syndicat possède par l'intermédiaire de ses membres, *corpore alieno*. Ainsi, un premier arrêt avait admis que l'utilisation conjointe d'une venelle par plusieurs voisins pouvait emporter acquisition par prescription d'un droit de copropriété sur ladite venelle (Cass. 3^e civ., 15 févr. 1972, n° 70-12.736 : JurisData n° 1972-098101 ; Bull. civ. III, n° 101).

Un autre arrêt, publié au bulletin, avait reconnu la possibilité d'une prescription acquisitive abrégée au profit du syndicat des copropriétaires au motif que « les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes, peuvent être un juste titre qui permet à l'ensemble des copropriétaires de prescrire sur les parties communes de la copropriété, les droits indivis de propriété qu'ils ont acquis accessoirement aux droits exclusifs qu'ils détiennent sur les parties privatives de leurs lots » (Cass. 3^e civ., 30 avr. 2003, n° 01-15.078 : JurisData n° 2003-018809 ; Bull. civ. III, n° 91 ; D. 2003, p. 2047, obs. B. Mallet-Bricout ; RTD civ. 2003, p. 523, obs. T. Revet). Ce principe est repris mot pour mot par le 1^{er} arrêt commenté. La solution est commandée par l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire par la notion même de « lot », lequel comporte indubitablement une partie privative et une quote-part de parties communes. Ainsi, le fait que les titres de certains copropriétaires aient porté sur le terrain revendiqué par le syndicat, suffit pour fonder une prescription acquisitive abrégée – ce juste titre venant

corroborer des actes de possession effective du syndicat des copropriétaires sur la parcelle revendiquée.

Cet aperçu de la prescription acquisitive au bénéfice du syndicat des copropriétaires ne serait pas complet s'il n'était rappelé l'arrêt du 8 octobre 2015 (Cass. 3^e civ., 8 oct. 2015, n° 14-16.071, FS P+B : *JurisData* n° 2015-022207 ; JCP G 2015, 1423, note ss arrêt par Marie-Alice Chardeaux ; AJDI 2016, p. 278, note N. Le Rudelier). Par cet arrêt, la Cour de cassation a posé clairement le principe selon lequel « aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot », au sein même de l'immeuble en copropriété. Ainsi, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel le syndicat des copropriétaires a pour objet l'administration de l'immeuble ne s'oppose pas à ce que le syndicat prescrive la propriété d'un lot – ce qui est logique puisqu'il peut acquérir un lot par application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Les dispositions de l'article 26, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, qui interdisent à l'assemblée générale de porter atteinte, à quelque majorité que ce soit, aux modalités de jouissance de la partie privative du lot ne constituent pas non plus un obstacle, car, selon la Cour de cassation « la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contesté dans un certain délai » (V. Cass. 3^e civ., 17 juin 2011, n° 11-40.014 : *JurisData* n° 2011- 012286 ; Bull. civ. III, n° 106).

Commentant l'arrêt du 8 octobre 2015, plusieurs auteurs ont fait valoir que le principe posé par la Cour de cassation risquait d'être difficile à mettre en œuvre. Madame Chardeaux (*article préc.*) faisait observer pertinemment que « l'usage ne sera jamais le fait de tous, puisqu'il manquera toujours un copropriétaire : celui contre lequel le syndicat entend prescrire. Le propriétaire du lot, objet de la prescription, possède, en effet, pour lui-même, et non pour le compte du syndicat (C. civ., art. 2256) ». L'arrêt de la cour d'appel de Paris ci-dessus reproduit, rendu sur renvoi après l'arrêt de la Cour de cassation, répond par une motivation impeccable à cette objection : outre l'occupation par les copropriétaires, la possession est caractérisée par les actes d'entretien effectués par le syndicat, ainsi que par la prise en charge des coûts de travaux et des impôts par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires peut effectivement prescrire la propriété non seulement d'un terrain extérieur à la copropriété, mais encore d'un lot au sein même de l'immeuble en copropriété. Cette prescription acquisitive peut faire obstacle à la revendication de sa propriété par le titulaire du lot mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires, à la condition qu'elle réponde aux exigences de l'article 2272 du Code civil.

Agnès LEBATTEUX

Mots-Clés : Copropriété - Action en revendication immobilière - Prescription acquisitive abrégée ou usucapion - Existence d'un juste titre

Textes : C. civ., art. 2261, 2262, 2272. – L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14

JurisClasseur : Copropriété, Fasc. 79 par G. Vigneron. – JCl. Copropriété, Synthèse 30

SYNDIC

47 Partage de responsabilité entre le syndicat des copropriétaires et le syndic

La cour d'appel a pu, dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation, partager la responsabilité d'un sinistre survenu du fait du défaut d'entretien des parties communes entre le syndic et le syndicat des copropriétaires, lequel ne pouvait ignorer la nécessité d'effectuer des réparations sur l'immeuble, dont la conception défectueuse était en cause.

Cass. 3^e civ., 21 déc. 2017, n° 16-25.753, F-D : *JurisData* n° 2017-026652

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 septembre 2016), qu'à la suite de l'effondrement du plancher haut d'un appartement situé au cinquième étage, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble... a assigné le syndic, la société Paul X., en indemnisation des désordres constatés dans cet immeuble ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de limiter la part de responsabilité du syndic à 40 % du préjudice subi ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il ressortait du rapport d'expertise que le syndicat des copropriétaires, qui était nécessairement informé de l'état de la construction dont la conception était en cause, était en mesure de décider des travaux pour remédier au défaut d'étanchéité des étages supérieurs et que le syndic avait manqué à ses obligations d'information et de diligence en ne mettant pas à l'ordre du jour des assemblées générales des travaux d'ampleur et des résolutions relatives à la remise en état des installations sanitaires du sixième étage, la cour d'appel a pu en déduire que la responsabilité des désordres devait être partagée entre le syndicat des copropriétaires et le syndic selon une proportion qu'elle a souverainement fixée ;

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

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ; [...]

NOTE : À la suite de l'effondrement du plancher haut d'un appartement situé au cinquième étage, consécutif à de multiples infiltrations constatées dans les 10 années précédant le sinistre, le syndicat des copropriétaires assigne le syndic, qui administrait l'immeuble depuis 30 ans, aux fins d'obtenir le remboursement des travaux réparatoires de près de 700 000 €, en invoquant la violation par le syndic de son devoir d'information et de conseil de la copropriété, et d'administration des parties communes dans le cadre de son mandat.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt très motivé (CA Paris, 14 sept. 2016, n° 12/03418) retient :

- que le quitus donné année après année au syndic ne pouvait avoir de valeur exonératoire, dès lors que le syndicat des copropriétaires n'avait pas été « complètement informé par son syndic des risques encourus du fait des défauts d'étanchéité constatés à l'occasion de divers sinistres » (la cour d'appel appliquant ici la jurisprudence constante sur les limites du quitus : Cass. 3^e civ., 23 juin 1999 : *Loyers et copr.* 1999, comm. 251, note G. Vigneron) ;

- que la responsabilité du syndic est incontestablement engagée au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel, le syndic est notamment chargé « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien », et pour défaut d'information complète des copropriétaires, le syndic n'ayant pas porté à la connaissance de ces derniers un rapport d'architecte préconisant une réflexion complète de l'étanchéité, et s'étant contenté de multiplier les réparations ponctuelles pendant près de 10 ans ;

- que cependant, cette responsabilité du syndic devait être plafonnée à 40 %, dès lors que le syndicat était nécessairement informé de l'état de la construction, l'effondrement du plancher ayant été précédé de neuf dégâts des eaux dans le même appartement entre 1987 et 2006, avec pratiquement une réfection partielle d'étanchéité tous les ans dans les 10 années précédant le sinistre. La cour d'appel relève également que ce sinistre est dû pour partie à la conception de l'immeuble, à savoir la présence de coursives et balcons insuffisamment protégés contre les effets des intempéries si bien que la conception de l'immeuble est en cause et que le syndicat doit en supporter les conséquences.

C'est essentiellement la limitation de la quote-part de responsabilité du syndic dans le sinistre qui était critiqué devant la Cour de cassation. Le pourvoi est rejeté, la Cour de cassation considérant que la cour d'appel a suffisamment justifié sa décision dès lors que le « syndicat des copropriétaires était en mesure de décider des travaux pour remédier au défaut d'étanchéité des étages supérieurs ».

On pourra trouver paradoxal que la cour d'appel, approuvée en cela par la Cour de cassation, considère que le syndicat des copro-