PRÉJUDICE FUTUR CERTAIN :

LA COUR DE CASSATION REJOINT LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ !

Par Jacqueline BERGEL
Avocate à la Cour

Si un désordre existe partiellement, que l'origine a été trouvée et que nous savons qu'une réparation ponctuelle s'avèrerait inefficace, l'idéal, bien entendu, est d'obtenir une réparation totale.

Il est difficile d'imaginer une situation qui consiste à demander la réparation totale d'une façade alors qu'aucune fissure n'est apparue ou qui ne s'est que partiellement déclarée, il faut savoir pourtant que la preuve du préjudice futur certain permet aujourd'hui de l'obtenir.

Souvent une copropriété hésite à introduire une action en justice surtout lorsque les désordres relevant de la garantie décennale ne se sont que partiellement déclarés.

En effet, en vertu d'un grand principe de droit, le préjudice indemnisable doit être né et actuel.

Un dommage éventuel ou incertain ne pourrait donner lieu à réparation.

Ainsi, il a été jugé, que si un seul des 21 ouvrages construits suivant le même procédé est impropre à sa destination, le maître de l'ouvrage ne saurait prétendre à la réparation des 20 autres.

Cette décision en date du 21 mai 1970 rendue par la 3ème Chambre de la Cour de Cassation est contredite par une nouvelle notion qu'il convient d'analyser concernant le préjudice futur certain.

Ce préjudice futur certain peut résulter de différentes situations :

Par exemple, en matière d'étanchéité : sur un complexe étanche qui ne remplissait plus son office et dont la cause avait été trouvée au cours des opérations d'expertise, alors que ce désordre était localisé et se traduisait par l'existence d'une importante humidité résiduelle, la Cour d'Appel a considéré que le dommage était futur et certain et a ordonné la reprise intégrale au coût le plus économique.

Elle a donc ordonné la généralisation des travaux, en précisant bien que dans l'avenir, d'une façon certaine, le dommage se déclarerait en totalité.

Il en est de même d'une décision du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 27 mars 1984 qui a ordonné la réparation de tous les blocs douche en précisant que la preuve, toujours au cours d'expertise, fut rapportée d'un préjudice futur certain de désordres nés sur une partie seulement de bloc douche.

Autrement dit, elle a considéré que le désordre général des blocs douche devait être réparé bien que la preuve rapportée des désordres nés et actuels n'existait que pour une partie des blocs douche.

C'est toujours dans le cadre de l'expertise qu'il a pu être démontré le manquement de l'architecte à sa mission d'exécution ainsi que la responsabilité de l'entrepreneur-fabricant pour manquement à son obligation de résultat.

Une autre décision concerne les vices cachés des tuiles, qui ont pu être découverts lors des opérations d'expertise, résultant de la mauvaise mise en œuvre de l'isolation.

En l'espèce, la Cour d'Appel de Versailles a précisé que la toiture était impropre à sa destination et en conséquence, que l'action des propriétaires était "recevable même si la défectuosité des tuiles n'a pas encore entraîné d'infiltration dans le pavillon des propriétaires".

Dans le même esprit, la Cour d'Appel de Poitiers, par une décision du 18.09.85, a considéré que le désordre d'étanchéité avait un caractère "évolutif", les tuiles étant impropres à l'usage.

Elle a pu considérer que le désordre, dans l'avenir allait s'accentuer puisque les tuiles présentaient "une décomposition progressive" et de ce fait, a ordonné la réfection totale des toitures.

Le préjudice futur pourra être indemnisé à condition qu'il soit certain, c'est à dire dont il est sûr qu'il se produira dans l'avenir.

Cependant, le désordre doit déjà être réalisé même s'il l'est partiellement ou

ponctuellement, il faut démontrer que son aggravation est inéluctable.

Toutes ces décisions sont intéressantes.

L'une des plus caractéristiques est celle de la construction d'un ensemble pavillonnaire qui était atteint de défectuosités concernant les gardes corps et l'entrée d'eau dans les logements avec la corrosion consécutive sur les aciers de liaison des balcons.

Selon la Cour d'Appel de Versailles, les désordres futurs seraient inéluctables pour l'ensemble des balcons et la Cour a estimé "la nécessité de procéder à la réfection totale de ces balcons" en précisant que ce désordre était inéluctable sur les autres balcons, le préjudice étant considéré comme futur mais certain.

De façon plus nuancée, il a été démontré :

"que le préjudice futur ne peut être réparé que s'il constitue la prolongation certaine et directe d'un état de chose actuel.

"qu'à défaut il constitue un préjudice éventuel.

"C'est pourquoi le remplacement de 74 chaudières a été décidé en considérant que les accidents intervenus sur deux d'entre elles caractérisait l'existence du préjudice actuel et certain retenant souverainement que les vices touchaient à "l'ensemble des chaudières" (C. Cass. 3ème Ch, 10.05.89).

Nous voyons donc que ces décisions, en particulier l'arrêt de la Cour de Cassation du 10 mai 1989 est diamétralement opposé à celle de la Cour de Cassation du 21 mai 1970.

En effet, à cette époque, on considérait qu'on ne pouvait indemniser le dommage survenu que sur un seul ouvrage alors que les 21 autres étaient construits suivant le même procédé.

Le maître d'ouvrage ne pouvait prétendre à la réparation des 20 autres.

La jurisprudence actuelle admet lorsque l'origine est démontrée, et ce, bien entendu dans le délai de la garantie décennale, que la généralisation des désordres est possible.

RÉPARATION TOTALE EN FAVEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Il n'échappera pas que cette notion est totalement en faveur des copropriétaires qui, en démontrant l'origine des désordres au cours d'une expertise, peuvent ainsi faire bénéficier à la copropriété d'une réparation totale.

Cette jurisprudence revêt tout son intérêt surtout lorsqu'il s'agit de phénomène présentant un danger potentiel pour la sécurité.

C'est un des rares cas où la réparation sera tout de même décidée même en l'absence de désordres actuels, par exemple : risque d'incendie, chute de matériaux de façades sur la voie publique.

En fait, si le désordre s'est "partiellement" déclaré mais s'il est démontré au cours des opérations d'expertise son caractère évolutif futur, inéluctable, donc certain, le conseil de copropriété peut arriver à obtenir la généralisation des travaux mais encore faut-il qu'il soit vigilant pour obtenir de l'expert qu'il s'attache à démontrer l'origine des désordres.

C'est pourquoi le rapport d'expertise doit être le plus précis possible dans ce domaine car les tribunaux doivent être totalement éclairés sur l'origine et les causes des désordres afin de déterminer les limites des réparations.

TOUT SE JOUE AU COURS DE L'EXPERTISE

A L'occasion d'un procès qui s'est achevé en 1985, nous pensons que nous avons pu observer au travers de cette affaire tous les cas de figures pouvant intervenir en matière de construction.

En effet, dans un premier temps, avant d'introduire une action en justice, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic a écrit au maître d'ouvrage, vendeur, promoteur de la construction pour l'alerter et surtout lui demander des réparations.

N'obtenant aucune réponse dans le cadre de la garantie décennale, les acquéreurs ont intenté une action en justice.

Un référé a eu pour conséquence la nomination d'un expert. Dans un premier temps, celui-ci a constaté les désordres et a préconisé un montant de travaux d'environ 150.000 Francs.

SITUATION DIFFICILE

Cette somme s'avérant nettement insuffisante pour réaliser les réparations la copropriété s'est trouvée dans une situation difficile, d'autant plus que ces désordres en façade s'accompagnaient d'autres désordres relatifs au chauffage.

Un deuxième expert a été nommé, et son rapport a permis la réalisation de travaux plus conséquents.

Mais ce rapport de l'expert judiciaire ne déterminait pas la véritable origine des désordres, qui n'ont fait que s'aggraver. Les façades allant jusqu'à présenter des fissures infiltrantes.

Le rapport de l'expert étant déposé, il n'y avait pas d'autre solution que de revenir devant le Tribunal pour demander qu'une nouvelle mission soit confiée à l'expert.

FISSURES CONTRACTUELLES

La partie adverse a plaidé l'autorité de la chose jugée, mais l'introduction de nouvelles demandes du Syndicat des copropriétaires avec de nouveaux copropriétaires, a permis d'obtenir que l'expert revienne sur les lieux.

A ce moment, il a pu constater qu'il ne s'agissait plus de "petites fissures" contractuelles à réparer ponctuellement mais de fissures infiltrantes dont il fallait déterminer l'origine.

Au cours des opérations d'expertise, le promoteur conscient de l'aggravation des désordres a proposé des travaux qui pouvaient être de l'ordre de 1.500.000 Francs.

Mais la copropriété a souhaité voir reconnaître la généralisation des désordres, car cette proposition de la société venderesse - bien que non négligeable - ne permettait pas la réalisation totale et complète des travaux.

La copropriété s'est donc fait assister d'un expert-conseil qui a pu discuter "à armes égales" avec l'expert judiciaire et avec les experts d'assurances, qui souhaitaient n'accepter de réparer que les désordres visibles. Cet exemple démontre combien la mission d'un expert d'assurance est éloignée de celle d'un expert judiciaire.

Il met en évidence qu'un rapport d'expertise judiciaire ne peut être exploitable que s'il détermine avec précision le constat des désordres.

L'expert d'assurance propose des travaux pour des sinistres présents et actuels, alors qu'un expert judiciaire doit éclairer le Tribunal, en proposant les travaux adaptés aux défauts de conception qui, avec le temps, risquent de s'étendre... au delà de la décennale.

C'est bien ce qui a été fait dans ce dossier puisque l'expert judiciaire a précisé :

"Nous avons suffisamment d'exemples dans notre cabinet de demi-mesures qui avaient été prises en pareille circonstance et qui ont obligé ultérieurement à reprendre les travaux..."

Le Tribunal de Grande Instance de Paris, en entérinant le rapport de l'expert, a condamné les constructeurs à réparer les désordres pour 5.000.000 Francs de travaux.

DÉSORDRES CATASTROPHIQUES

En l'espèce, la "demi-mesure" aurait entrainé des désordres plus catastrophiques et les réparations se seraient avérées inefficaces.

L'expérience tirée de ce type de dossier démontre qu'il est indispensable de connaître la véritable origine des désordres, et ce, au cours d'un rapport d'expertise précis.

Les conséquences ne seront pas les mêmes selons qu'elles résident dans une faute de conception, dans une faute d'exécution ou dans une non conformité soit aux règles de l'art, soit au devis descriptif.

Pour des désordres de cette importance, les demandeurs (copropriétaires qui n'ont certainement pas la qualité d'homme de l'art) doivent se faire assister de techniciens (architectes conseils ou ingénieurs) compétents.

La progression dans la condamnation doit donner à réfléchir. En effet, nous passons de 150.000 Francs à 1.500.000 Francs... à plus de 5.000.000 Francs. Souvent, la justice rejoint l'équité...

L'analyse de cette évolution jurisprudentielle est totalement favorable à la copropriété souvent demanderesse à la réparation.

La copropriété souvent hésite à introduire une action en justice mais l'intérêt qu'il faut y voir est la suspension du délai de garantie décennale permettant lorsque le désordre est inéluctable, évolutif ou lorsque l'aggravation des désordres se traduira dans le futur avec certitude, d'obtenir la généralisation des travaux de réparation.

On pourrait penser tout de même à l'analyse de cette notion que la jurisprudence semble vouloir garantir sur un simple risque et non plus sur un désordre matérialisé.

Or, le critère du préjudice certain et actuel demeure tout de même.

En effet, le désordre doit exister tout du moins en germe.

Les juridictions se rattachent toujours à la notion de préjudice certain et actuel mais qui évoluera avec plus d'ampleur dans le futur.

Pour notre part, nous pensons qu'il est indispensable d'agir dans le délai de garantie décennale afin de démontrer au cours des opérations d'expertise que le désordre déjà réalisé peut évoluer vers une aggravation inéluctable.

Jacqueline BERGEL
Avocate à la Cour

FISCAL

LA MENSUALISATION DES IMPÔTS EN 1992

La dernière campagne de mensualisation à l'impôt sur le revenu et à la taxe d'habitation pour 1992 a donné d'excellents résultats.

1. LA MENSUALISATION DE L'IMPOT SUR LE REVENU progresse puisque 358 000 contribuables supplémentaires ont choisi ce mode de paiement de l'impôt. Près de 6,4 millions de contribuables sont ainsi mensualisés en 1992 et le taux national de mensualisation atteint 45,5 % contre 44,6 % en 1991.

Les meilleurs taux départementaux sont obtenus dans les PYRÉNÉES-ATLANTIQUES (53,8 %), en ALSACE (52,6 %), dans le PUY-DE-DOME (50,2 %) ainsi qu'en ILE-DE-FRANCE dans les départements de la petite et de la grande couronne (48,4 % en moyenne).

En revanche, les taux de mensualisation les plus faibles, voisins de 36 %, sont observés dans des départements à dominante rurale, comme les HAUTES-ALPES, l'AVEYRON ou la VENDÉE.

2. LA MENSUALISATION DE LA TAXE D'HABITATION est désormais offerte sur la totalité du territoire. Elle l'était pour la première fois en 1992 dans la moitié des départements. Elle a connu un réel succès.

10 % des contribuables, soit 2,1 millions sont cette année mensualisés. Ils n'étaient que 940 000 en 1991, soit un taux de mensualisation de 6,16 %.

Là encore, c'est dans les départements de l'Est, de la région parisienne et dans certains départements du centre de la France que l'adhésion à la mensualisation est la plus forte.

Des départements urbains, et en particulier l'Essonne, la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise pour lesquels le système était proposé pour la première fois en 1992 ont un taux égal ou supérieur à 10 %.

En revanche, dans les départements ruraux ainsi qu'à PARIS, l'impact de la mensualisation reste encore nettement plus faible.

Grâce à une progression régulière depuis quelques années de la mensualisation des impôts, le Trésor Public se place parmi les grands organismes gestionnaires de prélèvements mensuels. Répondant à l'attente des contribuables, ce mode sûr, moderne et pratique de paiement de l'impôt fera, cet été, l'objet d'une nouvelle campagne de promotion. Il sera étendu en 1993 dans plusieurs départements pour le paiement des taxes foncières locales conformément aux souhaits de très nombreux contribuables.