RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 05 FÉVRIER 2020

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/04190 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B2XRY

Décision déférée à la Cour : Jugement du 26 Janvier 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 16/16146

APPELANTE

SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 377 944 806

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentée par Me Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat

postulant

Assistée de Me Isabelle HUGUES, avocat au barreau de PARIS, toque : D0872, avocat plaidant

INTIMÉE

SCI ALVERNAISE prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 399 274 695

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034, avocat postulant

Assistée de Me Anne MAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1525, avocat plaidant

PARTIES INTERVENANTES

SAS LA SOCIÉTÉ ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 530 474 915

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

Assistée de Me Isabelle HUGUES, avocat au barreau de PARIS, toque : D0872, avocat plaidant

SA AXA FRANCE IARD agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 722 057 460

[Adresse 3]

[Localité 8]

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111, avocat postulant

Assistée de Me Bénédicte ESQUELISSE de la SCP SOULIE COSTE-FLORET & AUTRES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0267, avocat plaidant

Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] pris en la personne de son syndic actuellement en exercice la

SA CABINET CRAUNOT

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 335 149 647

[Adresse 4]

[Localité 6], elle même prise en la personne de ses représentants légaux.

Représentée par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753, avocat postulant

Assistée de Me Frédérica WOLINSKI, avocat au barreau de PARIS, toque : B0038, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Décembre 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

*****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 21 juillet 2010, la SCI ALVERNAISE a donné à bail à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT un local commercial dépendant d'un immeuble situé [Adresse 2], constituant le lot n° 2 de l'état descriptif de division et composé d'une boutique et d'un sous-sol avec escalier intérieur, moyennant un loyer annuel de 24.000 euros, hors taxes et hors charges.

Par acte sous seing privé du 12 février 2011, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT a donné une partie des locaux sus-visés, à savoir les locaux situés au sous-sol et une partie des locaux situés au rez-de-chaussée et en mezzanine, en sous-location à la SAS ART INVEST CONSEIL, Mme [H] [G] [O], gérante de la SCI ALVERNAISE, étant informée de cette sous-location, suivant déclaration manuscrite du 17 février 2011, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la SAS ART INVEST CONSEIL ayant le même gérant, M. [B] [P]. Les lieux sous-loués sont destinés à l'activité d'exposition d'oeuvres d'art.

Par courrier daté du 17 octobre 2012, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, faisant état de la présence de salpêtre et de cloques d'humidité sur les murs, a mis en demeure la SCI ALVERNAISE de remédier à l'insalubrité des locaux, objet du bail.

Par courrier du 15 novembre 2012, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT a informé son assureur, la société INFORMATIONS ET ASSURANCES, de la survenance d'un sinistre dans les locaux, objet du bail, affectés d'infiltrations tant au niveau du sous-sol qu'au rez-de-chaussée. Par courrier daté du 25 février 2013, la société INFORMATIONS ET ASSURANCES a avisé son assurée de son refus de prendre en charge le sinistre, faute de connaître l'origine de la fuite et d'être informée de sa réparation.

Par courrier recommandé du 5 juin 2014 avec accusé de réception, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT a sollicité de la SCI ALVERNAISE la réalisation de travaux de remise en état des murs ainsi que la réduction du montant du loyer depuis le mois d'octobre 2012.

Par courriers datés des 4 décembre 2015 et 8 janvier 2016, la SAS ART INVEST CONSEIL a informé la SCI ALVERNAISE des infiltrations affectant les locaux.

Par courriel du 9 mai 2016, la SCI ALVERNAISE a sollicité de la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT l'accès aux locaux afin d'effectuer des travaux de consolidation de l'immeuble.

Des travaux de consolidation de l'immeuble nécessitant des forages en rez-de-chaussée de l'immeuble ont été réalisés au cours de l'été 2016.

Par acte du 9 novembre 2016, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, autorisée par ordonnance du 7 novembre 2016, a fait assigner à jour fixe la SCI ALVERNAISE devant le tribunal de grande instance de Paris.

La SCI ALVERNAISE n'a pas constitué avocat.

Par jugement en date du 26 janvier 2017, le tribunal de grande instance de Paris a :

Condamné la SCI ALVERNAISE à payer à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT la somme de 24.500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance,

Condamné la SCI ALVERNAISE à payer à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT la somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté la SCI ALVERNAISE du surplus de ses demandes,

Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,

Condamné la SCI ALVERNAISE aux dépens, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration en date du 24 février 2017, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT a interjeté appel de ce jugement.

Par déclaration du 14 mars 2017, la SCI ALVERNAISE a relevé appel de ce jugement.

Par ordonnance du 3 mai 2017, la jonction de ces deux procédures a été ordonnée sous le numéro RG 17/04190.

Par acte d'huissier de justice du 11 janvier 2018, la SCI ALVERNAISE a assigné en intervention forcée et en garantie le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2] et la compagnie AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur du syndicat.

Par ordonnance rendue le 20 mai 2019, le conseiller de la mise en état a dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer dans l'attente de la décision du tribunal de grande instance sur le principe de la responsabilité du syndicat et la garantie de AXA FRANCE.

Par conclusions notifiées par RPVA le 12 novembre 2019, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISONS CONTEMPORAINES anciennement dénommée ART INVEST CONSEIL, intervenante volontaire, demandent à la cour de :

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a jugé que la SCI L'ALVERNAISE a commis un manquement à l'obligation d'assurer à son locataire une jouissance paisible et l'a condamnée à des dommages et intérêts ;

- INFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté la SARL TRANSACTIONS ET INVESTISSEMENT de ses demandes en minoration de loyer à 15 000 € jusqu'à la réalisation des travaux d'isolation et peinture des murs, de remboursement de 7 000 € de travaux de réfection, de condamnation à l'exécution des travaux de remise en état des locaux suite aux infiltrations récurrentes non traitées à ce jour et en ce qu'il a minoré les dommages et intérêts à 24 500 € ;

- DECLARER l'action de la SARL TRANSACTIONS ET INVESTISSEMENT recevable ;

- DIRE ET JUGER que les clauses de prise des lieux en l'état et d'exonération des vices cachés ne peuvent avoir pour effet de dispenser la SCI ALVERNAISE de son obligation de délivrance ainsi que de son obligation d'assurer les réparations de l'article 606 du Code civil ;

- RECEVOIR la SARL ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES en son intervention volontaire ;

- CONDAMNER la SCI ALVERNAISE à payer à la SARL ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES 650 000 € au titre des préjudices liés à la perte d'exploitation et atteinte à l'image de marque ;

- DÉBOUTER la SCI ALVERNAISE de toutes ses demandes ;

- DÉBOUTER le SDC du [Adresse 2] et la société AXA de toutes leurs demandes;

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil

- DIRE ET JUGER que la SCI ALVERNAISE n'a pas rempli depuis octobre 2012 à l'égard de la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT son obligation de délivrance d'un local commercial sis [Adresse 2] en état d'être exploité, en raison de l'humidité récurrente des deux tiers du local, des interventions avec sondages destructifs et privation de jouissance aux fins de travaux sans embellissement consécutifs aux dégradations,

- DIRE ET JUGER que la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT subit de ce fait :

° Un préjudice de jouissance évalué à 30% du loyer d'octobre 2012 à juin 2016, soit 33 750 €, puis à 70% du loyer de juillet 2016 à mai 2017, soit 17 500 €,

° Un préjudice relatif à la nécessité de repeindre à plusieurs reprises et un coût des constats d'huissier, soit 12 000 €,

° Condamner la SCI ALVERNAISE à payer à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT 58 250 € du chef desdits préjudices,

- FIXER le loyer qui sera dû jusqu'à réception finale des travaux sur une base annuelle de 26 464 € TTC,

- CONDAMNER la SCI L'ALVERNAISE à réaliser ou faire réaliser par le SDC les travaux mettant un terme aux infiltrations subsistantes sous astreinte de 100 €/jour suivant la signification du jugement ;

- DEBOUTER le SDC du [Adresse 2] de sa prétention à voir juger que les dommages invoqués par le locataire de la SCI ALVERNAISE n'ont pas pour origine un défaut d'entretien ou un vice de construction de l'immeuble,

- CONDAMNER la SCI ALVERNAISE à payer à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et à la SARL ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES 8.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile au stade de l'appel,

- CONDAMNER la SCI ALVERNAISE en tous les dépens dont distraction au profit de la SELARL BDL AVOCATS en application des dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 28 novembre 2019, la SCI ALVERNAISE demande à la cour de :

Vu l'article 31 du Code de procédure civile,

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil,

Vu l'article 1148 du Code civil,

Vu les clauses du bail,

Vu le contrat de sous-location,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [R],

- DIRE ET JUGER la SCI ALVERNAISE recevable et bien fondée en son appel ainsi qu'en ses demandes en garantie formées à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de la compagnie AXA,

A titre principal

- CONSTATER que la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES sont irrecevables et mal fondées en leurs demandes,

EN CONSEQUENCE,

- INFIRMER le jugement déféré en ce qu'il a condamné la SCI ALVERNAISE à verser à la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT la somme de 24.500 € à titre de dommages-intérêts, outre celle de 2.500 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

ET STATUANT A NOUVEAU :

- DECLARER la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT irrecevable à agir faute de qualité à agir pour solliciter la réparation d'un trouble de jouissance subi par le sous-locataire et, subsidiairement, mal fondée,

- DECLARER la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES irrecevable en ses demandes formées pour la première fois en cause d'appel,

- DEBOUTER la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT de l'ensemble de ses demandes,

- DEBOUTER la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES de l'ensemble de ses demandes,

- CONDAMNER la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES in solidum à verser à la SCI ALVERNAISE la somme de 8.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNER la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES in solidum aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître BAECHLIN conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

A titre subsidiaire,

- CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et la compagnie AXA France IARD in solidum à garantir et relever indemne la SCI ALVERNAISE de l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

- CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et la compagnie AXA France IARD in solidum à verser à la SCI ALVERNAISE la somme de 8 000 € en application des dispositions de l'article 700 du CPC,

- CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] et la compagnie AXA France IARD in solidum aux entiers dépens, dont recouvrement au profit de Maître Jeanne BAECHLIN, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 18 octobre 2019, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], intervenant forcé, demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 554, 555 et 564 du CPC,

- DECLARER irrecevable la SCI ALVERNAISE en ses demandes à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]) et son assureur AXA ;

Vu les dispositions des articles 554, 555 et 564 du CPC,

- DECLARER irrecevables les demandes formées par la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES ;

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [R] en date du 15 février 2017,

- DIRE ET JUGER infondées les demandes formées par la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES ;

En conséquence,

- LES DEBOUTER de toutes leurs demandes ;

- REFORMER le jugement entreprise en ce qu'il a condamné la SCI ALVERNAISE à indemniser la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT ;

Subsidiairement,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [R] du 15 février 2017,

- DIRE ET JUGER que les dommages invoqués par le locataire de la SCI ALVERNAISE ayant pour origine le sinistre 1, n'ont pas pour origine un défaut d'entretien ou un vice de construction inhérent à l'immeuble ;

En conséquence,

- DEBOUTER la SCI ALVERNAISE de sa demande en garantie à l'encontre du syndicat du [Adresse 2], sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Pour le cas où la Cour estimerait pouvoir entrer en voie de condamnation à l'égard du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],

Vu le contrat d'assurance multirisques-immeuble à date d'effet au 1er janvier 2011 souscrit sous le n° 4856486304 auprès de la Cie AXA,

Vu les conditions particulières du contrat : n° 4856486304,

Les conventions spéciales Intercalaires : RSMRI : 720/10/209,

Vu les Conditions générales,

Vu la garantie complémentaire effondrement RS MRI 720/07/2003,

Vu l'article 1103 du Code civil,

Vu l'article L113-1 du code des assurances,

Vu l'article L124-3 du code des assurances,

- CONDAMNER la compagnie AXA FRANCE IARD à garantir et relever indemne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]), de l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

- CONDAMNER in solidum la SCI ALVERNAISE, la société TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES et la Cie AXA à verser au syndicat du [Adresse 2]) la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du CPC ;

- CONDAMNER in solidum la SCI ALVERNAISE, la société TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES et la Cie AXA en tous les dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 12 novembre 2019, la SA AXA FRANCE IARD, intervenante forcée, demande à la cour de :

A titre principal, sur l'irrecevabilité des demandes dirigées contre AXA

Vu les dispositions des articles 554, 555 CPC, et 564 du CPC

- DECLARER irrecevable l'assignation délivrée par la SARL ALVERNAISE contre la société AXA,

- DIRE ET JUGER irrecevable la SCI ALVERNAISE en ses demandes à l'encontre de la compagnie d'assurance AXA,

- DECLARER irrecevable l'intervention volontaire de la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES,

- DIRE ET JUGER irrecevables les demandes formées par la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES,

A titre subsidiaire, sur le mal fondé des demandes dirigées contre AXA

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [R] en date du 15 février 2017,

Vu le contrat d'assurance

- DIRE ET JUGER que la responsabilité du Syndicat des copropriétaires n'est pas engagée du fait des dommages allégués,

- DIRE ET JUGER mal fondées les demandes dirigées contre la société AXA, ès qualité d'assureur responsabilité civile du syndicat des copropriétaires, en l'absence d'événement relevant des garanties du contrat,

- REJETER TOUTES DEMANDES DIRIGEES CONTRE LA SOCIETE AXA.

A titre infiniment subsidiaire, sur le montant des demandes

- DIRE ET JUGER que les sociétés TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES n'apportent pas la preuve du préjudice qu'elles allèguent,

- Les DEBOUTER de leurs demandes et subsidiairement, ORDONNER une expertise comptable afin de déterminer les préjudices allégués par la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES à leurs frais avancés,

En tout état de cause :

- DIRE ET JUGER la société AXA bien fondée à opposer ses limites de garantie

A titre reconventionnel

- CONDAMNER in solidum la SCI ALVERNAISE, la SARL TRANSACTION ET INVESTISSEMENT et la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES à régler à la compagnie d'assurance AXA la somme de 5.000,00 € en vertu des dispositions de l'article 700 du CPC et les condamner aux entiers dépens de la procédure dont distraction au profit de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU en application de l'article 699 du CPC.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 3 décembre 2019.

La cour renvoie pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties à la décision déférée et aux écritures susvisées, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'intervention volontaire de la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES :

Il résulte de la combinaison des articles 325 et 554 du code de procédure civile que peuvent intervenir en cause d'appel dès lors qu'elles y ont un intérêt les personnes qui n'ont été ni parties, ni représentées en première instance ou qui y ont figuré en une autre qualité à condition que l'intervention se rattache aux prétentions de parties par un lien suffisant.

La société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES se prévaut de sa qualité de sous-locataire et soutient que ses prétentions procèdent directement de la demande originaire présentée par la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, locataire des lieux, et tendent aux mêmes fins à savoir la réparation d'un préjudice de jouissance lié à l'impossibilité d'occuper les locaux.

La société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES entend intervenir pour solliciter l'indemnisation d'une perte

d'exploitation et d'une atteinte à son image, c'est-à-dire d'un préjudice personnel. Si cette prétention découle des désordres invoqués en première instance par la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT, instance dont elle avait parfaitement connaissance dès lors que ces deux sociétés ont le même représentant légal, elle institue néanmoins un nouveau litige qui ne se rattache pas par un lien suffisant aux prétentions originaires formées par le demandeur originaire.

Son intervention volontaire aux débats sera en conséquence déclarée irrecevable.

Sur la recevabilité des interventions forcées du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et de la société AXA FRANCE IARD :

Selon l'article 555 du code de procédure civile, les personnes qui n'ont été ni parties ni représentées en première instance ou qui y ont figuré en une autre qualité peuvent être appelées devant la cour, même aux fins de condamnation, quand l'évolution du litige implique leur mise en cause.

Il est constant que l'évolution du litige n'est caractérisée que par la révélation d'une circonstance de fait ou de droit, née du jugement ou postérieure à celui-ci, modifiant les données du litige.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires et son assureur font grief à la SCI ALVERNAISE de ne pas établir l'existence d'un élément nouveau justifiant leur intervention forcée en cause d'appel, faisant valoir d'une part que les désordres allégués et les opérations d'expertise diligentées en vertu d'une ordonnance de référé du 10 mai 2013 étaient connus de cette dernière et d'autre part que l'intervention forcée ne peut avoir pour objet de réparer une négligence du demandeur en intervention forcée.

Si effectivement comme le fait valoir la SCI ALVERNAISE, le dépôt du rapport d'expertise est postérieur au jugement critiqué pour être intervenu le 15 février 2017, les courriels qu'elle a adressés à la société locataire établissent cependant qu'elle était parfaitement informée par le syndic des différentes phases des opérations d'expertise et qu'elle disposait ainsi des éléments nécessaires dès la première instance pour apprécier l'opportunité d'une mise en cause du syndicat et de son assureur, étant au surplus relevé qu'à la date d'introduction de cette instance, le syndicat avait déjà fait procéder aux travaux préconisés par l'expert pour consolider l'immeuble. Le dépôt de ce rapport ne peut dès lors caractériser un élément nouveau justifiant la mise en cause du syndicat et de son assureur, cette mise en cause étant uniquement destinée à pallier la carence de la SCI ALVERNAISE en première instance.

Sur la recevabilité des demandes de la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT :

La SCI ALVERNAISE soutient que la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT est irrecevable à agir au visa de l'article

31 du code de procédure civile, se prévalant à cet effet du contrat de sous-location consentie à la société ART INVEST CONSEIL dont elle prétend qu'elle occupe seule les lieux. Elle considère dès lors que la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT n'a pas qualité pour solliciter la réparation du préjudice subi par le sous-locataire.

La cour relève que la sous-location consentie par la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT ne porte que sur une partie des locaux dont elle est locataire ; qu'elle ne la prive dès lors pas de sa qualité pour solliciter la réparation de son préjudice personnel, étant au surplus retenu qu'en sa qualité de locataire principale, elle est tenue à l'égard de la société sous-locataire des obligations d'un bailleur ordinaire et doit ainsi lui assurer la jouissance paisible des lieux loués.

Ce moyen d'irrecevabilité sera en conséquence écarté.

La SCI ALVERNAISE oppose par ailleurs à la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT le caractère nouveau en cause d'appel de la demande de condamnation à réaliser ou faire réaliser les travaux mettant un terme aux infiltrations subsistantes et par voie de conséquence son irrecevabilité au regard des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile.

Les travaux dont l'exécution est sollicitée en cause d'appel diffèrent de ceux réclamés devant le premier juge lesquels correspondaient à des travaux d'isolation, de peinture des murs, de remise en état des canalisation d'eau, de réfection des sols et de rebouchage des peintures, la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT reconnaissant que des travaux de réparation des murs fissurés ont été réalisés postérieurement au jugement entrepris, courant mai 2017.

Pour autant la présente demande de travaux ne constitue que l'exercice d'un même droit pour la société locataire et ne s'analyse pas en une prétention nouvelle de sorte que ce moyen d'irrecevabilité sera écarté.

Sur les désordres :

La SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu l'existence d'un manquement du bailleur à son obligation de lui assurer la jouissance paisible des lieux loués mais son infirmation concernant le montant des dommages-intérêts alloués et le rejet de la demande de travaux. Au bailleur qui reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte des stipulations du bail, elle réplique que la clause du bail selon laquelle elle prend les lieux en l'état n'exonère pas celui-ci de son obligation de délivrance et ne fait pas obstacle à un recours pour vice caché ; qu'elle est en droit d'exiger que les locaux soient clos et couverts et que la SCI ALVERNAISE est tenue d'une obligation d'étanchéité s'agissant de la partie des locaux en sous-sol sans pouvoir tirer argument du fait qu'ils se trouvent en sous-sol.

Si elle reconnaît qu'il a été mis fin à une partie des désordres par des travaux réalisés en janvier 2017 puis en mai 2017, elle soutient que les problèmes d'humidité persistent ; qu'il y a lieu de prendre en compte les conditions d'hygiène dégradées par une humidité permanente et par des WC hors service ; que l'état des lieux interdit l'exposition d'oeuvres d'art.

La SCI ALVERNAISE distingue deux types de désordres allégués, à savoir des fissures causées par des écoulements d'eau au 2ème sous-sol de l'immeuble et des problèmes d'humidité se manifestant par des décollements de peinture.

Elle fait valoir que les fissures ont pour origine les parties communes de l'immeuble et qu'elle ne pouvait dès lors procéder aux travaux rendus nécessaires ; qu'elle n'a commis aucune faute à l'origine du préjudice allégué. Elle soutient que si elle est tenue d'assurer au preneur le clos et le couvert, elle n'est pas tenue de par le bail à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol et les bâtiments et sa responsabilité est écartée en cas d'inondation par fuite d'eau.

Elle précise enfin que le syndicat des copropriétaires a fait procéder aux travaux mettant fin à ces désordres et qu'elle a financé les travaux de reprise des fissures selon devis validé par l'expert.

S'agissant de l'humidité, elle fait grief à la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT de ne rapporter la preuve ni de la réalité de ces désordres, ni de leur cause, ni de leur imputabilité au bailleur. Elle soutient en tout état de cause que l'humidité alléguée est inhérente à des locaux situés en sous-sol et qu'elle n'est dès lors tenue d'aucune obligation de nature à rendre ce sous-sol parfaitement étanche et dépourvu de trace d'humidité.

En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il est par ailleurs tenu, en vertu de l'article 1720 du même code, de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et doit y faire, pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Le bail liant les parties stipule que 'le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts'.

Le bail énonce par ailleurs s'agissant des obligations du bailleur qu'il 's'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation ne contrevienne en rien à celles mises à la charge du preneur, concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ces locaux. Il ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol et les bâtiments'.

Un paragraphe intitulé 'non-responsabilité du bailleur' dispose :

'Toute responsabilité du bailleur est écartée, vis à vis du preneur,(...) en cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements,

le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toute autre éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur'.

Le bail prévoit enfin concernant les travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires : 'durant le bail, le preneur souffrira toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble. A cet égard, il est rappelé au preneur qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet et ne pourra demander aucune diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, excédât-elle quarante jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. Il supportera également tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations (...)'.

En l'espèce, la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT a informé le bailleur de problèmes d'humidité affectant les lieux loués dès le mois d' octobre 2012. Le constat d'huissier dressé le 4 mai 2016 fait ressortir deux types de désordres, à savoir des fissurations très importantes constatées tant au niveau du rez-de-chaussée et de la mezzanine qu'au sous-sol, d'une part, et des traces d'humidité révélées par la présence de salpêtre, des écaillements de peinture et gonflement du revêtement mural, d'autre part.

* sur les fissurations :

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire déposé le 15 février 2017 par M. [R] désigné par ordonnance de référé du 10 mai 2013 que des écoulements d'eau provenant d'une résurgence accidentelle de nappe phréatique, apparus dans le deuxième sous-sol de l'immeuble en septembre 2012 et ayant cessé définitivement au cours de l'été 2014, ont entraîné un affouillement sous la fondation de l'immeuble et un affaissement dudit immeuble avec un risque d'effondrement, cet affaissement provoquant des fissures dans les parties communes et les parties privatives et notamment le local commercial loué à la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT tant en ce qui concerne le rez-de-chaussée et la mezzanine que le sous-sol. Ces désordres ont donné lieu, dans les locaux loués, à des travaux de confortation de l'immeuble au cours de l'été 2016, de remise en état du carrelage en janvier 2017 et de reprise des fissures du 17 mai au 18 juin 2017.

Compte tenu de l'origine de ces désordres, la SCI ALVERNAISE est fondée à opposer à la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT la clause de non responsabilité stipulée au bail, étant observé que lesdits désordres n'étaient pas de nature à faire obstacle à l'exploitation de son local par la société locataire qui ne peut dès lors arguer d'un quelconque manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

Il sera par ailleurs relevé que la SCI ALVERNAISE a tenu la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT informée des opérations d'expertise qui ont d'ailleurs conduit l'expert à se déplacer dans lesdits locaux. Aucun défaut de diligence ne peut lui être reproché.

Au regard de ce qui précède, la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT ne peut prétendre à l'indemnisation d'un trouble de jouissance causé par ces désordres.

* sur l'humidité :

L'expert a constaté la présence de traces d'humidité lors ses opérations expertales en précisant qu'elles ne rentraient pas dans le cadre de sa mission et il ressort du constat d'huissier dressé le 4 mai 2016 qu'elle affecte exclusivement le sous-sol des lieux loués et se manifeste par des cloquages avec traces de salpêtre et écaillement de peinture sur deux des murs du WC, un mur du cagibi et en plusieurs endroits de la salle de conférence.

Aucun élément du dossier ne permet de déterminer l'origine de cette humidité et il n'est pas davantage établi que cette humidité persiste alors que les lieux loués, et notamment le sous-sol, ont fait l'objet de travaux en 2017 en suite des travaux de confortation de l'immeuble, étant retenu, d'une part, que les travaux dont la société locataire sollicitait l'exécution en première instance ont été réalisés et, d'autre part, qu'elle-même justifie de la réalisation de travaux de reprise des murs et doublage, suivant facture du 26 septembre 2017.

Au regard de ces constatations, la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT sera déboutée de sa demande tendant à l'exécution de travaux sous astreinte et de minoration du montant du loyer jusqu'à exécution de ces travaux.

Comme relevé ci-dessus, aucun élément ne permet de déterminer l'origine de cette humidité et par conséquent son imputabilité à un manquement du bailleur à son obligation d'assurer le clos et le couvert à la société locataire qui sera en conséquence déboutée de sa demande d'indemnisation du préjudice allégué, étant, à titre surabondant, relevé que dans la mesure où la présence d'humidité n'a été constatée que dans le sous-sol intégralement donné en sous-location à la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES, la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT ne pouvait invoquer un trouble de jouissance personnel en découlant. Elle sera en conséquence déboutée de sa demande de dommages-intérêts et le jugement infirmé de ce chef.

Sur les demandes accessoires :

En application des dispositions des articles 696 et 700 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens et à payer à l'autre partie une somme que le juge détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

La SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT qui succombe supportera les dépens à l'exception de ceux résultant de l'intervention forcée du syndicat des copropriétaires et de son assureur qui resteront à la charge de la SCI ALVERNAISE, le jugement étant infirmé tant en ce qui concerne la charge des dépens que l'indemnité de procédure.

Il n'est pas en revanche inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais irrépétibles exposés par elle en la présente instance.

Il convient d'autoriser la distraction des dépens en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Déclare irrecevable l'intervention volontaire de la société ART & INDIVISIONS CONTEMPORAINES aux débats,

Déclare irrecevable l'intervention forcée du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et de la société AXA FRANCE IARD,

Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir de la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT,

Déclare recevable la demande de la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT présentée en cause d'appel tendant à l'exécution de travaux,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

Déboute la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT de sa demande de dommages-intérêts,

Déboute la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT de sa demande de travaux et de minoration du loyer,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SOCIETE TRANSACTION ET INVESTISSEMENT aux entiers dépens à l'exclusion de ceux résultant de l'intervention forcée du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et de la société AXA FRANCE IARD qui resteront à la charge de la SCI ALVERNAISE,

Autorise la distraction des dépens au profit des avocats postulants qui en ont fait la demande.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE