

27 novembre 2019

Cour d'appel de Paris

RG n° 16/02996

Pôle 4 – Chambre 2

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 27 NOVEMBRE 2019

(n° , 12 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/02996 - N° Portalis 35L7-V-B7A-BYAOZ

Décision déferée à la Cour : Jugement du 04 Décembre 2015 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 12/15885

APPELANTE

SA AXA FRANCE IARD

SIRET n° 722 057 460 01971

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

[Localité 1]

[Localité 3]

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

INTIMÉES

SCI VEBA

N° SIRET : 389 774 738 00022

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Me Fabrice AMOUYAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D1653

Syndicat des copropriétaires [Adresse 1]

Représenté par son syndic, La Société CITYA PECORARI IMMOBILIER

SIRET n° 712 001 726 00025

sis [Adresse 5]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me James DUPICHOT de la SELARL PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J149

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 Mai 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller

Madame Muriel PAGE, Conseillère

qui en ont délibéré, dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M. Amédée TOUKO-TOMTA

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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre et par Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier présent lors de la mise à disposition .

Exposé du litige

FAITS & PROCÉDURE

La société civile immobilière (SCI) Veba est propriétaire d'un studio (lot 25) et d'un local commercial (lot 26) au rez-de-chaussée de l'immeuble soumis au statut de la copropriété situé [Adresse 1]. A l'occasion de travaux de rénovation entrepris dans ses lots, est apparu l'état très dégradé du plafond par suite de fuites des canalisations d'eau usées de l'immeuble.

Une expertise judiciaire a été organisée en référé dont la société Veba a demandé qu'elle lui soit rendue commune, ce qui a été obtenu par ordonnance du 20 novembre 2009. L'expert judiciaire, M. [O], a déposé son rapport le 27 juillet 2011.

La société Veba a saisi le tribunal par assignation en date des 5 et 6 novembre 2012 d'une action en exécution forcée des travaux retenus par l'expert judiciaire et en indemnisation dirigée contre le syndicat des copropriétaires et l'assureur de celui-ci, la société AXA France.

Par jugement du 4 décembre 2015, le tribunal de grande instance de Paris a :

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à réaliser les travaux préconisés par l'expert dans son rapport afin de faire cesser les désordres, assurer la reprise des planchers et de sécuriser les lieux,
- débouté la société Veba de sa demande non justifiée par les pièces produites à hauteur de 19.205,23 € TTC sauf à parfaire ou actualisation concernant la reprise des travaux intérieurs du studio,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à verser à la société Veba la somme de 135.000 € en compensation du préjudice né de la perte de chance de louer les parties privatives bien du fait du mauvais état de l'immeuble imputable au syndicat des copropriétaires,
- dit que la société AXA France doit sa garantie au syndicat des copropriétaires à la hauteur d'un préjudice subi par la société Veba, copropriétaire, et évalué à 135.000 € comme ci-dessus, sans préjudice des limites de garanties éventuellement applicables par sinistre aux termes des conditions générales pour les préjudices immatériels subis par les tiers,

- dispensé la SCI Veba de toute participation aux frais de procédure en sa qualité de copropriétaire conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens et dit que les avocats qui en ont fait la demande pourront recouvrer contre cette partie ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société Veba la somme de 5.000€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toute autre demande.

La société AXA France a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 28 janvier 2016 ;

La procédure devant la cour a été clôturée le 17 avril 2019.

Moyens

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 7 novembre 2018 par lesquelles la société AXA France, appelante, invite la cour, au visa des articles L 113-1 du code des assurances et 1964 du code civil, à :

à titre principal,

- infirmer le jugement en ce qu'il a jugé que les garanties souscrites auprès d'elle devaient recevoir application,
- rejeter toute demande qui pourrait être formulée à son encontre,

à titre subsidiaire,

- confirmer le jugement en ce qu'il a considéré qu'elle ne pouvait être tenue de garantir le coût des réparations de la cause des dommages et la réalisation des travaux,
- dire que sa garantie ne peut excéder la somme de 19.250 € au titre des pertes de loyers,
- dire que le préjudice relatif aux pertes de loyers ne peut excéder la somme totale de 92.400 €,

en tout état de cause,

- condamner tout succombant aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 22 septembre 2016 par lesquelles la SCI Veba, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa de l'article 1382 du code civil, à :

- confirmer partiellement le jugement,
- débouter AXA de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- la dire recevable et fondée et ses demandes incidentes,

y faisant droit,

- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à réaliser les travaux préconisés par l'expert dans son rapport afin de faire cesser les désordres, assurer la reprise des planchers et de sécuriser les lieux,
- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] et son assureur, AXA France, à lui payer la somme de 19.205,23 € TTC sauf à parfaire ou actualisation concernant la reprise des travaux intérieurs du studio,
- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] et son assureur, AXA France, à lui payer la somme indemnitaire de 281.050 € sauf à parfaire,
- ordonner à son bénéfice la dispense de participation aux frais de procédure en sa qualité de copropriétaire conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par loi n°2006-872 du 13 juillet 2006,
- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] et son assureur, AXA France, aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 7.500 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 21 mars 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], intimé ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1382 et suivants du code civil, à :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il :

'Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1]

Paris à réaliser les travaux préconisés par l'expert dans son rapport afin de faire cesser les désordres, assurer la reprise des planchers et de sécuriser les lieux,

Débouté la société Veba de sa demande non justifiée par les pièces produites à hauteur de

19.205,23 € TTC sauf à parfaire ou actualisation concernant la reprise des travaux intérieurs du studio,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] à verser à la société Veba la somme de 135.000 € en compensation du préjudice né de la perte de chance de louer les parties privatives bien du fait du mauvais état de l'immeuble imputable au syndicat des copropriétaires,

Dispense la SCI Veba de toute participation aux frais de procédure en sa qualité de copropriétaire conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,

Condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens et dit que les avocats qui en ont fait la demande pourront recouvrer contre cette partie ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires à payer à la société veba la somme de 5000 €

en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile',

et, statuant à nouveau,

- débouter AXA France et la SCI Veba de l'ensemble de leurs demande, fins et conclusions,
- constater qu'il n'a commis aucune faute causant les infiltrations dans le local commercial et dans le studio,
- constater qu'il a réalisé les travaux préconisés par l'expert afin de faire cesser les désordres,
- rejeter l'ensemble des demandes formées à son encontre,

subsidiairement, dans l'hypothèse où, par extraordinaire, sa responsabilité serait retenue à quelque titre que ce soit,

- revoir le chiffrage des préjudices imputés au syndicat des copropriétaires dans de plus justes proportions,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société AXA France, assureur de la copropriété jusqu'en 2009, à le relever et le garantir indemne de l'ensemble des condamnations pouvant être prononcées à son encontre au titre des désordres et préjudices allégués par la SCI Veba, et plus généralement de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,

en tout état de cause,

- condamner solidairement, et à tout le moins in solidum, tout succombant aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 8.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur les désordres affectant les lots de la société Veba

Il ressort du rapport d'expertise de M. [O] que les locaux de la société Veba sont affectés de désordres par le fait des parties communes défectueuses et sont inutilisables ;

L'expertise établit formellement en premier lieu que l'immeuble a été affecté de multiples fuites depuis longtemps, cette situation étant due aux circuits anarchiques des canalisations d'évacuation eaux usées et eaux vannes modifiées au fil du temps ; l'expert a demandé au cours des opérations d'expertise de les faire modifier, ce qui a été fait ; mais, en particulier, la situation existante encore en mai 2009 démontre que la chute collective n°3 n'avait pas de pente au niveau du rez-de-chaussée, ce qui est relevé comme générateur d'obstructions et doit être qualifié de vice de construction ; ainsi, le rapport d'expertise précise que la zone studio des locaux de la société Veba est affectée au niveau de l'ensemble des structures du plancher haut en solives de bois par un large pourrissement dont les causes sont dues à la vétusté aggravée par les multiples fuites dont le rez-de-chaussée est le réceptacle ; le plancher haut de la zone commerciale est également 'largement affaibli par les mêmes causes à savoir la vétusté des bois, aggravée par les fuites répétées et anciennes sur les chutes collectives de l'immeuble' ;

La situation était telle que l'expert a demandé que les planchers hauts soient étayés provisoirement dans l'attente d'une réponse complète selon étude de l'ingénieur [F] et travaux selon devis de la société Badessi (note aux parties n° 10 du 8 février 2010) ;

Les premiers juges ont exactement retenu que le syndicat des copropriétaires soutient vainement que ces désordres relèvent des parties privatives, puisque si le règlement de copropriété (non produit à hauteur de première instance et pas davantage devant la cour) décide que les embellissements et les gros oeuvres des planchers des lots 57 et 58 (qui ne sont pas concernés par le présent litige car ils n'appartiennent pas à la SCI Veba) et les canalisations ou réseaux affectés à l'usage du local pour la distribution intérieure des fluides et la vidange sont des parties privatives, ce même règlement retient, selon le syndicat, qu'à partir des chutes et descentes les canalisations ne sont plus privatives, et donc deviennent communes, d'où il suit que les dommages causés aux plafonds par suite des fuites émanant des chutes et descentes du fait du vice de leur conception sont imputables au syndicat des copropriétaires qui doit indemnisation au copropriétaire subissant un trouble dans la jouissance de ses parties privatives, sur le fondement de l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

Comme l'a dit le tribunal, il est indifférent dans ces conditions que la SCI Veba - à qui nulle faute ne peut être reprochée dans la survenance du sinistre qui l'affecte, et pour laquelle la présomption de connaissance des désordres lors de son acquisition, d'ailleurs non établie serait de toutes manières inopérante pour exonérer le syndicat des copropriétaires de sa responsabilité - fasse valoir les multiples et anciennes fuites sur les parties privatives des canalisations ; de la même manière apparaît inopérant le moyen pris de la découverte par l'expert judiciaire d'un renfort du plancher haut existant antérieurement à l'acquisition par la société Veba ;

En second lieu, la mise en évidence de mouvements de l'immeuble a rendu nécessaire la conception et le vote en cours d'expertise d'un projet de réfection des structures porteuse de l'ensemble des planchers et façades, l'expert ayant pris sur lui, au titre des dispositions relatives à l'urgence dans un bâtiment menaçant ruine, de conserver ces locaux

inhabités, lesquels sont dans les faits encombrés d'étais et inutilisables ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité du syndicat des copropriétaires ;

Sur les remèdes à apporter et les préjudices réparables

Sur les travaux de réparations des parties communes

Il résulte du rapport d'expertise de M. [O] et de sa note du 10 juillet 2013 (pièce SCI n°19) que les travaux de réfection des parties communes consistent, d'une part en la reprise de toutes les canalisations collectives, d'autre part en des travaux de confortement des structures de tout l'immeuble ;

La reprise des canalisations collectives a été exécutée au cours des opérations d'expertise; l'expert indique au terme de son rapport du 27 juillet 2011, que tous les appartements, à l'exception d'un seul, ont été raccordés à ces nouvelles chutes collectives ;

Les travaux de réfection des structures porteuses ont commencé le 24 janvier 2014, date de l'ouverture du chantier (pièce SCI n°23) ; en effet, lors d'une réunion d'expertise organisée le 11 juin 2013, M. [O], désigné en qualité d'expert par une ordonnance du 23 novembre 2012 rendue à la requête du syndicat des copropriétaires, a constaté qu'à 'ce jour [11 juin 2013], aucune décision n'a été prise par le syndicat pour procéder au renforcement structurel de l'immeuble' (pièce SCI n° 19) ; le syndicat s'est d'ailleurs désisté de cette demande d'expertise en novembre 2013 (pièce SCI n° 20) ; le compte rendu n° 61 de la réunion de chantier du 28 avril 2015 mentionne que la fin complète du chantier est prévue fin avril 2015 (pièce SCI n° 23) ; cette date de fin avril 2015 constitue selon la SCI Veba la date de fin de son préjudice immatériel ; le syndicat ne discute pas cette date de fin avril 2015 comme étant celle de l'achèvement des travaux de réfection des structures porteuses ;

C'est donc à juste titre que le syndicat des copropriétaires a soutenu dans ses dernières conclusions du 10 juin 2015 devant le tribunal que les travaux préconisés par l'expert pour faire cesser les désordres avaient été réalisés ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à réaliser les travaux préconisés par l'expert dans son rapport afin de faire cesser les désordres, assurer la reprise des planchers et de sécuriser les lieux, cette condamnation étant sans objet du fait de la réalisation de ces travaux ;

Sur le préjudice matériel de la SCI Veba

La société Veba, qui produit devant la cour le devis Badessi à hauteur de 38.410,47 € (pièce n° 22), cité par le rapport d'expertise, sollicite d'être indemnisée à hauteur de la moitié du montant de ce devis, soit 19.205,23 € TTC ;

Ce devis chiffre la réfection du studio avec confortation des structures ; l'expert indique qu'il s'agit de la reconstruction à neuf en totalité du studio ;

La SCI Veba a acquis ce studio (lot n° 25) suivant acte authentique du 17 novembre 2008; elle a décidé de le rénover entièrement afin de le mettre en location ; à l'occasion de ces travaux, l'enlèvement du faux plafond a révélé que la structure portante du plancher (partie commune) en poutre bois était vermoulue ; la société Veba a obtenu que les opérations d'expertises de M. [O], en cours depuis le 8 février 2008, lui soient rendue communes (ordonnance du 20 novembre 2009) ; lors de sa réunion du 2 février 2010, l'expert a constaté que 'la stabilité du plancher n'est plus assuré, il y a danger d'effondrement'; l'expert a demandé en urgence la pose d'étais pour prévenir tout effondrement (note aux parties du 8 février 2010) ; il doit être rappelé que des étais ont été posés dans le local commercial de la SCI Veba dont le plancher haut était également largement affaibli par la vétusté des bois, aggravé, tout comme pour le studio, par les fuites répétées et anciennes sur les chutes collectives de l'immeuble (page 64 du rapport d'expertise) ;

Les travaux de confortation des structures incombent au syndicat ; il a été vu qu'ils ont été réalisés et achevés fin avril 2015 ; le surplus du devis de la société Badessi (19.205,23 € TTC) concernent les travaux de reconstruction du studio qui ont été décidé par la SCI Veba avant l'expertise indépendamment des désordres litigieux ; ils doivent donc rester à la charge de la SCI Veba, s'agissant de travaux dans des parties privatives qui ne sont pas nécessités par des désordres en provenance des parties communes ; la SCI Veba n'allègue ni ne démontre que ses travaux privatifs ont été rendus plus coûteux que prévus initialement du fait de la découverte de la défaillance des parties communes ;

Pour ces motifs se substituant à ceux des premiers juges, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté la SCI Veba de sa demande en paiement de la somme de 19.205,23€ TTC au titre de la reprise des travaux intérieurs du studio ;

Sur le préjudice financier du fait de l'inutilisation des deux locaux

Les premiers juges ont justement retenu que le syndicat des copropriétaires est responsable, sur le fondement de l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, des dommages résultant de la perte de chance de louer les biens, par suite de l'état dégradé de l'immeuble, sans préjudice des recours pour faute que le syndicat des copropriétaires n'a pas intenté contre les copropriétaires voisins qu'il estime avoir contribué au dommage par de multiples fuites sur les canalisations privatives ;

Il est rappelé que les deux locaux de la SCI Veba sont encombrés d'étais et que leur neutralisation est patente (page 66 du rapport d'expertise) ;

L'expert a validé le montant des préjudices sollicités par la SCI Veba, à savoir 650 € par mois pour l'inutilisation du studio et 3.200 € par mois pour celle des locaux commerciaux;

¿ L'évaluation de la perte locative

* Le local commercial

La société Veba produit un avis de valeur, daté de juin 2010, émanant de la société Gemofis pour le local commercial (pièce n° 7) ; cet avis contient des comparaisons avec des locations de locaux commerciaux situés dans les 10ème et 18ème arrondissement ; compte tenu des valeurs locatives telles que résultant des éléments de comparaison indiqués, des avantages (proximité du métro et de la [Localité 4], proximité des commerces et services, entrée indépendante sur rue, grande hauteur sous plafond en sous-sol, places de parking, quartier populaire), des inconvénients (nécessité d'une restructuration totale, rez-de-chaussé sur cour sombre, faible demande sur ce type de produit), la société Gemofis estime la valeur locative entre 240 et 250 € /m², à condition de livrer les locaux rénovés, pour les surfaces de rez-de-chaussé, le sous-sol étant à pondérer à 30% de sa surface totale;

Il est également produit un courrier de la société Mariage du 2 janvier 2008 confirmant l'intérêt de cette société pour prendre à bail les locaux commerciaux de la SCI Veba sur la base d'un loyer de 45.000 € hors taxe (HT) et hors charges (HC), par an (pièce SCI n° 10) ;

La SCI Veba indique que la superficie de son local commercial est de 180 m², ce qui n'est pas contesté par le syndicat ;

En prenant en considération cette surface de 180 m², les éléments de comparaison aboutissent à ce qui suit :

- la société Mariage a accepté de verser un loyer mensuel de $45.000 \text{ €} / 12 = 3.750 \text{ €}$,
- un local de 130 m² situé [Adresse 2] est loué 314 € HT et HC /m² par an, soit pour 180 m² et par mois : $314 \text{ €} \times 180 \text{ m}^2 / 12 = 4.710 \text{ €}$ par mois,
- un local de 190 m² situé [Adresse 3] est loué 260 € HT et HC /m² par an, soit pour 180 m² et par mois : $260 \text{ €} \times 180 \text{ m}^2 / 12 = 3.900 \text{ €}$ par mois,
- un local de 158 m² situé [Adresse 4] est loué 230 € HT et HC /m² par an, soit pour 180 m² et par mois : $230 \text{ €} \times 180 \text{ m}^2 / 12 = 3.450 \text{ €}$ par mois,

- estimation basse de la société Gemofis : $240 \text{ € HT et HC} \times 180 \text{ m}^2 / 12 = 3.600 \text{ € par mois}$;

Par ailleurs, les locaux ne peuvent être loués sur ces bases que s'ils sont rénovés, leur état tel qu'il résulte du rapport d'expertise les rendent inaptes à toute location ; les travaux ont été réalisés par la SCI Veba, qui indique, sans être contredite, avoir loué ses locaux commerciaux à partir du 15 avril 2016 moyennant un loyer annuel de 80.000 € HT et HC, soit 6.666,66 € par mois ;

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'il doit être seulement tenu compte du profit subsistant, à savoir 5/ du revenu brut tiré d'une location ;

Le raisonnement du syndicat ne peut être retenu ; les frais de gestion, d'entretien et réparation, les impositions (taxe foncière notamment) sont déjà payés par la SCI Veba qui ne réclame rien à ce titre comme il a été vu ; les prendre en compte dans l'indemnisation de ce poste de préjudice reviendrait à faire payer deux fois ces frais à la société Veba ;

La somme de 3.200 € par mois sollicitée par la SCI Veba et validée par l'expert, se situe dans la fourchette basse ; elle doit être retenue ;

* Le studio

Il s'agit d'un studio situé au rez-de-chaussée sur cour, d'une superficie loi Carrez de 18 m², composé d'une pièce principale, un coin cuisine, une salle de bains et un WC ;

La société Veba produit un avis de valeur locative, daté du 3 novembre 2010, émanant de la société Gerando (pièce n° 12) qui indique que, compte tenu des prix pratiqués dans cette partie de l'arrondissement et de la très forte demande de location, une valeur de 670 € est envisageable ; il est indiqué que l'immeuble se situe dans un quartier bien situé appelé le quartier Trudaine, à proximité du centre de [Localité 5], des transports en communs, des gares et RER et que 'les écoles, la marché du vendredi autour du square, les restaurants, les magasins, supérettes, particulièrement appréciés concourent à une bonne vie du quartier' ;

La somme de 650 € par mois sollicitée par la SCI Veba et validée par l'expert, est inférieure à l'estimation de la société Gerando ; elle doit être retenue ;

¿ La durée du préjudice

La société Veba demande à ce que l'indemnisation de son préjudice court à compter du 27 mars 2009, date d'un constat

d'huissier qu'elle a fait établir, jusqu'au mois d'avril 2015, date de fin des travaux de structure ;

Le constat d'huissier ne porte que sur le studio, et à cette époque, seules les infiltrations en provenance des parties privatives étaient mises en cause par la SCI Veba (pièces SCI n° 3 et 4) ; en réalité, la perte totale de l'usage des deux locaux de la SCI VEBA ne date que du jour où l'expert a constaté la gravité des désordres affectant le plancher, partie commune, et a demandé la pose immédiate d'étais pour éviter tout effondrement, soit à compter du 2 février 2010, étant rappelé que les étais ont été posés dans les deux locaux de la SCI Veba ; l'indisponibilité a perduré jusqu'à la fin du mois d'avril 2015, date d'achèvement des travaux de structure réalisés par le syndicat comme il a été vu ;

A partir du mois de mai 2015 la SCI Veba a été en mesure d'entreprendre les travaux sur ses parties privatives ; elle ne demande d'ailleurs aucune indemnisation pour la période de réalisation de ses travaux ;

L'inexploitation des locaux a duré de février 2010 à avril 2015 inclut, soit 63 mois ;

L'indemnisation s'établirait à :

- 3.200 € x 63 mois = 201.600 €,

- 650 € x 63 mois = 40.950 €,

total : 242.550 € ;

¿ Sur l'indemnisation de la perte de chance

L'objet social de la SCI Veba est d'acquérir des locaux afin de les louer (pièce SCI n 9 : Kbis) ; il est incontestable que les deux locaux litigieux étaient destinés à la location après la réalisation des travaux indispensables ; elle a donc subi une perte de chance de pouvoir louer ses deux locaux à cause du mauvais état de l'immeuble ;

Il ressort des notes des sociétés Gemofis et Gerando qu'il y avait une quasi certitude pour la SCI Veba de trouver des locataires pour chacun de ses locaux ; il a été vu que la société Mariage avait accepté en janvier 2008 une proposition de la SCI Veba et que celle ci a pu louer le local commercial au mis d'avril 2016 ; s'agissant du studio, son attractivité est amplement caractérisée par la société Gerando ;

La perte de chance doit donc être évalué à 90 %, soit $242.550 \text{ €} \times 0,9 = 218.295 \text{ €}$;

Mais il faut aussi considérer que, si l'état délabré des parties communes a joué un rôle prépondérant dans la survenance du préjudice de la SCI Veba, il ressort du rapport d'expertise que des parties privatives sont aussi en cause ; l'expert a constaté les raccordements privatifs anarchiques sur les canalisations communes, générateurs de fuites d'eau qui ont abouti au rez-de-chaussée, dans les locaux de la SCI Veba ; ces infiltrations en provenance des parties privatives ont aggravé, tout comme celles en provenance des réseaux communs, le délabrement des planchers porteurs en solives bois ;

Le syndicat des copropriétaires est, quant à lui, responsable de la vétusté des planchers porteurs et des nombreuses fuites des canalisations collectives (l'expert a constaté, s'agissant des trois fuites collective, des défauts de pente générateurs d'engorgement, et donc de fuites qui aboutissent au rez-de-chaussée), c'est à dire qu'il porte l'essentiel de la responsabilité ;

Le syndicat des copropriétaires doit donc indemniser 80 % du préjudice de perte de chance de la SCI Veba , soit 218.295 € x 0,80 = 174.636 € ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à payer à la société Veba la somme de 135.000 € en compensation du préjudice né de la perte de chance de louer les parties privatives bien du fait du mauvais état de l'immeuble imputable au syndicat des copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires doit être condamné à payer à la SCI Veba la somme de 174.636 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier du fait de l'inutilisation de ses deux locaux ;

Sur la garantie de l'assureur AXA France

Le syndicat des copropriétaires et la SCI Veba recherchent la garantie de la société AXA France ;

Le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le 27 juin 1988 ; le syndicat des copropriétaires a souscrit une police d'assurance multi-risques immeuble auprès de la société AXA France le 17 novembre 2005 (pièce AXA n° 1) ;

Aux termes de l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance est un contrat aléatoire, ce qui est rappelé dans les conditions générales de la police souscrite par le syndicat auprès d'AXA en page 21 :

'Aux termes de l'article 1964 du code civil :

Le contrat d'assurance garantit un risque aléatoire et par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépend par

nature d'un événement incertain.

Ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré ou connu de lui';

L'absence d'aléa ne constitue pas une cause d'exclusion de garantie mais une cause de non assurance ; l'exigence que les désordres aient un caractère accidentel correspond en effet à une condition d'ouverture de la garantie et non à une exclusion de garantie ;

Il a déjà été dit que les désordres ont essentiellement pour origine les canalisations d'évacuation et les chutes d'eaux usées et pluviales collectives entraînant un délabrement des planchers porteurs en solives bois, par ailleurs déjà vétustes et non entretenus ;

L'expert indique à cet égard, comme il a été vu, que 'l'immeuble a fait l'objet de multiples fuites depuis longtemps. Cette situation est due aux circuits anarchiques des canalisations d'évacuation des EU (eaux usées), EV (eaux vannes), qui ont été modifiés au fil du temps.

On constate que la chute collective n°1 n'a pas de pente au PH 2 (engorgement de Calmon) et au PH0 ;

Que la chute collective n°2A n'a pas de pente au PH3 et au PH2 (engorgement Calmon);

Que la chute n°3 n'a pas de pente au PH 0 ;

Que les eaux vannes de l'appartement [V] sont raccordés sur l'EP de façade en contradiction formelle avec le règlement sanitaire du département de paris ;

Que l'évacuation des EU (eaux usées) de l'évier de l'appartement [T] n'a pas de pente';

Concernant les désordres affectant les locaux de la société Veba, il doit être rappelé que l'expert a constaté :

- 'deux zones sont à distinguer, l'ancien studio qui comporte une reprise ponctuelle par deux fers et la zone commerciale sous l'appartement de Monsieur [Q] qui comporte un renforcement plus général mais pour laquelle les fers ne sont pas calés et mal répartis';

- s'agissant de la zone du studio, 'les structures du plancher haut (PH) dans leur ensemble en solives bois dont l'état est très largement attaqué de pourrissement dont les causes sont dues à la vétusté, aggravée par les multiples fuites dont le rez-de-chaussée est le réceptacle' ;

- en ce qui concerne la zone commerciale, 'le plancher haut est également largement affaibli pour les mêmes causes à savoir la vétusté des bois, aggravée par les fuites répétées et anciennes sur les chutes collectives de l'immeuble' ;

Il a été vu que l'expert a ensuite imputé l'origine des préjudices allégués par la SCI Veba, tenant à l'inutilisation du studio et du local commercial, encombrés par des étais provisoires dont il a préconisée la mise en place par mesure de sécurité, 'à la vétusté des solives qui sont une partie commune de l'immeuble';

Il en résulte que, dans les deux locaux de la SCI Veba, la vétusté des solives et les infiltrations en provenance des parties communes sont anciennes, donc bien antérieures à la date de souscription du contrat d'assurance ;

Les désordres proviennent donc d'un mauvais fonctionnement structurel ; ils étaient par conséquent prévisibles et dépourvus de caractère aléatoire ;

Les désordres litigieux ont pour origine un vice de construction de l'immeuble pour lequel le syndicat est responsable de plein droit en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, comme il a été vu ; le syndicat se retranche derrière son ignorance de ce vice lors de la souscription du contrat ; mais cette ignorance est en elle même fautive car il résulte du rapport d'expertise que le syndicat n'a pas procédé aux réparations nécessaires alors que les dégâts des eaux sont récurrents depuis plusieurs années, l'expert indiquant 'l'immeuble a fait l'objet de multiples fuites depuis longtemps. Cette situation est due aux circuits anarchiques des canalisations d'évacuation des EU, EV, qui ont été modifiés au fil du temps' ;

Il résulte d'ailleurs des pièces produites par la société AXA (pièce n° 9 : arrêt de cette cour du 26 janvier 2016) que des infiltrations se sont produites dès les années 2000-2001, soit avant la prise d'effet de la police souscrite auprès de la société AXA France, et que l'origine des désordres apparus en 2001 dont s'est plaint un occupant de l'immeuble est un défaut d'entretien et de réparations du syndicat des copropriétaires ;

Compte tenu de cet absence d'aléa au moment de la souscription du contrat, la société AXA France ne doit pas sa garantie ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a dit que la société AXA France doit sa garantie au syndicat des copropriétaires à la hauteur d'un préjudice subi par la société Veba, copropriétaire, et évalué à 135.000 € comme ci-dessus, sans préjudice des limites de garanties éventuellement applicables par sinistre aux termes des conditions générales pour les préjudices immatériels subis par les tiers ;

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et la SCI Veba doivent être déboutés de leurs demandes contre la société AXA France ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le syndicat des copropriétaires, partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- à la SCI Veba : 6.000 €,
- la société AXA France : 4.000 € ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ;

Selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 'le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires' ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dispensé la SCI Veba de toute participation aux frais de procédure en sa qualité de copropriétaire conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

Il doit être fait application du même texte pour la procédure d'appel à l'égard de la SCI Veba ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement ;

Réforme le jugement en ce qu'il a :

- condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à réaliser les travaux préconisés par l'expert dans son rapport afin de faire cesser les désordres, assurer la reprise des planchers et de sécuriser les lieux,
- condamné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à payer à la société Veba la somme de 135.000 € en compensation du préjudice né de la perte de chance de louer les parties privatives bien du fait du mauvais état de l'immeuble imputable au syndicat des copropriétaires,
- dit que la société AXA France doit sa garantie au syndicat des copropriétaires à la hauteur d'un préjudice subi par la société Veba, copropriétaire, et évalué à 135.000 € comme ci-dessus, sans préjudice des limites de garanties éventuellement applicables par sinistre aux termes des conditions générales pour les préjudices immatériels subis par les tiers.

Statuant à nouveau sur les chefs réformés,

Déboute la SCI Veba de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux préconisés par l'expert pour faire cesser les désordres, ces travaux ayant été réalisés avant que le tribunal ne statue ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à payer à la SCI Veba la somme de 174.636 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier du fait de l'inutilisation de ses deux locaux ;

Déboute le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] et la SCI Veba de leurs demandes contre la société AXA France ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du même code en cause d'appel :

- à la SCI Veba : 6.000 €,
- la société AXA France : 4.000 € ;

Dispense la SCI Veba de toute participation à la dépense commune des frais de procédure d'appel, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Deuxième chambre civile 14 octobre 2021

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 14-10-2021
- Cour d'appel de Paris G2 27-11-2019