

7 juin 2018

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 16/15992

4e Chambre A

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

4e Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 07 JUIN 2018

sl

N° 2018/ 488

Rôle

N° RG 16/15992

N° Portalis DBVB-V-B7A-7FYY

Louisa X... épouse Y...

Syndicat des copropriétaires LA GALIOTE

C/

SAS NEXITY LAMY

SCI BLS

Compagnie d'assurances AXA ENTREPRISES

Alain Z...

Mutuelle des Architectes Français MAF

SARL CB CONSTRUCTIONS

SARL CB GESTION

Société d'Assurances Compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE

Grosse délivrée

le :

à :

la SCP B... Q...

Me Eric C...

Me Michaël D...

la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ

la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON

SELARL LEXAVOUE AIX EN PROVENCE

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 09 Août 2016 enregistré au répertoire général sous le n° 13/05640.

APPELANTES

Madame Louisa X... épouse Y...

demeurant [...]

représentée par Me Michaël D... de la SELARL E..., avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Syndicat des copropriétaires LA GALIOTE , dont le siège social est Quai de la Galiote - Les Marines de Cogolin - [...] , représenté par son Syndic en exercice, la société NEXITY GASSIN sise 5 route départementale 61, [...] , elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

représenté par Me Q... F... de la SCP B... Q..., avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Michel G... de la SCP LES AVOCATS G... & PRADEAU, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

APPELANTE et INTIMEE

SCI BLS

prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié [...]

représentée par Me Michaël D... de la SELARL E... , avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

INTIMEES

SAS NEXITY LAMY, dont le siège social est [...] - [...] prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège en son établissement à GASSIN, NEXITY GASSIN, sise 5 route départementale 61

représentée par Me Eric C... de la SCP H... , avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Compagnie d'assurances AXA ENTREPRISES prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est Bât. Euclide Technopole de Château Gombert - [...]

représentée par la SELARL LEXAVOUE AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Antoine R... I... de la SCP I... & R... I..., avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

PARTIES INTERVENANTES

Monsieur Alain Z...,

demeurant [...]

représenté par la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Gérard J..., avocat au barreau de TOULON substitué par Me Olivier J..., avocat au barreau de TOULON, plaidant

Mutuelle des Architectes Français MAF

dont le siège social est [...]

représentée par la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Gérard J..., avocat au barreau de TOULON substitué par Me Olivier J..., avocat au barreau de TOULON, plaidant

SARL CB CONSTRUCTIONS

dont le siège social est Grand Pont - [...]

représentée par la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me François I..., avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

SARL CB GESTION

dont le siège social est Quartier du Grand Pont - [...]

représentée par la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me François I..., avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

Société L'AUXILIAIRE Société d'assurance mutuelle, prise en la personne de son représentant légal en exercice dont le siège social est 50 S... Roosevelt, [...]

représentée par la SELARL LEXAVOUE AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Sébastien K... de la SCP L..., avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 27 Mars 2018 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Sophie LEONARDI, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de:

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Sophie LEONARDI, Conseiller

Monsieur Luc BRIAND, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 07 Juin 2018

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 07 Juin 2018,

Signé par Madame Hélène GIAMI, Conseiller, , faisant fonction de Président de chambre, et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

FAITS et PROCÉDURE - MOYENS et PRETENTIONS DES PARTIES

La SCI BLS, dont la gérante est Mme Louisa X... épouse Y..., possède dans l'ensemble immobilier en copropriété la Galiote sis à Cogolin le lot n°301.

Mme Y... y a exploité un fonds de commerce de restauration à l'enseigne de Brasserie du Port, suivant bail commercial en date du 31 juillet 2002 et avenants des 31 juillet 2002 et 16 octobre 2003.

Dans la nuit du 16 au 17 novembre 2004, un incendie est survenu endommageant notamment

des parties communes de l'immeuble et la Brasserie du Port.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE a été indemnisé par son assureur, la compagnie AXA ENTREPRISES.

Le cabinet LAMY, syndic de la copropriété, a confié des travaux de reprise à la société CB CONSTRUCTIONS sous la maîtrise d'oeuvre de M. Z..., architecte ; une étude de renforcement des planchers a été réalisée par M. M... cabinet AD Ingénierie, la société SOCOTEC étant chargée du contrôle.

Une expertise a été ordonnée en référé le 18 juin 2008 afin de chiffrer le préjudice de Mme Y... du fait du sinistre au contradictoire de sa compagnie d'assurances, AVIVA.

L'expert judiciaire, M. N..., a déposé son rapport le 9 avril 2010.

A la suite d'une procédure au fond engagée par Mme Y... contre AVIVA devant le tribunal de grande instance de Draguignan, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a, par arrêt du 5 avril 2012, condamné l'assureur dans la limite du plafond de garantie.

Suivant acte du 08 septembre 2006, la SCI BLS a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Draguignan le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE et son assureur la compagnie AXA ENTREPRISES en vue de l'indemnisation de ses préjudices.

Un jugement est intervenu le 25 janvier 2007, contre lequel appel a été interjeté.

Le conseiller de la mise en état de la cour d'appel a ordonné une expertise le 21 octobre 2008.

M. O... qui a été désigné a déposé son rapport le 21 mars 2013 en concluant à des non exécutions de travaux et à des non conformités ainsi qu'à un chiffrage des travaux de reprise à hauteur de 77572,32 €.

La cour d'appel d'Aix en Provence a statué le 31 janvier 2014, confirmant la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE prononcée en première instance et condamnant la société AXA ENTREPRISES à payer diverses sommes au profit de la SCI BLS.

Par actes d'huissier signifiés les 14 juin et 26 juillet 2013, Mme Y... et la SCI BLS ont fait assigner en responsabilité devant le tribunal de grande instance de Draguignan le syndicat des

copropriétaires de l'immeuble la Galiote, la société AXA ENTREPRISE assureur du syndicat, la société NEXITY LAMY et le cabinet LAMY, motif pris de la carence du syndicat des copropriétaires assuré auprès de AXA et de ses syndics successifs qui ont fait procéder à des travaux insuffisants à la suite de la survenance du sinistre.

Par actes d'huissier délivrés les 19 février, 18 juillet et 5 et 6 août 2014, ont été appelés en la cause M. Z..., la SARL CB GESTION, anciennement SARL CB CONSTRUCTIONS, la compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE et M. M... Cabinet AD Ingénierie.

Par jugement rendu le 9 août 2016, le tribunal a :

- prononcé la mise hors de cause du cabinet LAMY.

- dit que le tribunal se trouve dessaisi de la demande de la SCI BLS relative à la perte de loyers en l'état de son désistement par courrier ;

- dit que la SCI BLS est recevable en ses demandes fondées à titre principal sur l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et formées contre le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE ;

- condamné le syndicat, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter d'un délai de six mois suivant la

signification du présent jugement, à faire exécuter les travaux relatifs aux parties

communes préconisés par l'expert judiciaire M. O..., dans son rapport dressé le 21 mars 2013, dans le respect de l'avis de SOCOTEC et conformément aux préconisations de cet expert concernant le recours à un bureau d'études et à un maître d'oeuvre ;

- dit que Mme Y... est irrecevable en ses demandes pour défaut de qualité à agir ;

- rejeté la demande de jonction du syndicat des copropriétaires avec les appels en garantie formés contre l'architecte, son assureur et les entreprises chargées des travaux de reprise postérieurs à l'incendie ;

- dit que le présent tribunal n'est pas valablement saisi des demandes du syndicat tendant à la condamnation en relevé et garantie et en paiement de la somme de 20000 € de dommages-intérêts formées contre M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES DE FRANCE, et les sociétés CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION chargées des travaux ;

- rejeté l'appel en garantie formé par le syndicat des copropriétaires contre la société NEXITY LAMY pour toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de la SCI BLS ou de Mme Y... ;

- dit que le présent tribunal n'est pas valablement saisi de l'appel en garantie formé par la SAS NEXITY LAMY contre M. Z... architecte et les sociétés CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION non appelées à la cause ;

- condamné la SCI BLS à restituer à la société AXA ENTREPRISES la somme de 302.395,02€, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

- ordonne la capitalisation annuelle des intérêts, conformément à la demande de la société AXA ENTREPRISES et à l'article 1154 du code civil ;

- condamné le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE à payer à la SCI BLS la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- rejeté le surplus des demandes sur même le fondement ;

- fait masse des dépens et condamné Mme Y... et le syndicat des copropriétaires qui succombent chacun à l'instance aux dépens, y compris les frais d'expertise judiciaire à raison respectivement de trois quarts et un quart ;

- ordonné l'exécution provisoire dans la limite de la condamnation du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE à exécuter les travaux sus-énoncés.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE ainsi que la SCI BLS et Mme Y... ont régulièrement relevé appel, les 1er et 2 septembre de ce jugement en vue de sa réformation.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE a, par actes d'huissier signifiés les 24 et 25 octobre 2017, assigné en intervention forcée M. Z..., son assureur la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONTRUCTIONS et CB GESTION, et la compagnie d'assurance de celle-ci, l'AUXILIAIRE.

Moyens

Dans leurs conclusions déposées le 13 mars 2018, la SCI BLS et Mme Y... demandent à la cour de :

Vu la loi du 10 juillet 1965,

Vu les articles 1235, 1722, 1382 et 1384 du code civil,

Vu l'article L121-17 du code des assurances,

Vu les articles 554 et 555 du code de procédure civile,

- déclarer irrecevables les assignations en intervention forcée ;

- débouter le syndicat des copropriétaires La Galiote de sa demande de jonction, d'intervention forcée, et d'expertise judiciaire, ainsi que de toutes ses autres demandes ;

- dire que Mme Y... et la SCI BLS ont convenu de déroger aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et de suspendre le paiement des loyers ;

- dire en conséquence que les demandes de Mme Y... en qualité de locataire sont recevables, car le bail s'est poursuivi

après l'incendie ;

- dire que M. O... a confirmé que les travaux préconisés par SOCOTEC n'ont pas tous été réalisés et que ceux exécutés dans la partie restaurant ne sont pas conformes aux plans d'exécution de l'architecte ni aux règles de l'art ;

- constater par ailleurs que le syndicat des copropriétaires a été indemnisé dès le 4 octobre 2005 par l'allocation d'une somme de 173.393,99 € ;

- dire que la SCI BLS ne pouvait pas engager de travaux de réhabilitation des parties privatives tant que les travaux préconisés par M. O... n'avaient pas été entrepris ;

- dire que le rapport P... n'est pas opposable aux appelantes ;

- dire par ailleurs que le syndic a commis une faute :

- . en ne vérifiant pas que les travaux exécutés en 2004 et 2005 étaient conformes aux

préconisations de SOCOTEC,

- . en ne vérifiant pas que l'indemnité versée par l'assureur de la copropriété avait été affectée

à l'exécution de la totalité travaux,

- . en ne procédant pas depuis aux travaux nécessaires ;

- dire que par leurs absences fautives malgré de nombreuses mises en demeure et procédures, le syndicat des copropriétaires requis et le syndic sont responsables des dommages causés aux appelantes alors qu'au surplus l'expert a confirmé que le syndicat « ne pouvait ignorer que les travaux exécutés n'étaient ni conformes à l'avis de SOCOTEC ni aux préconisations du bureau d'étude ni à celles du maître d'œuvre ».

- condamner in solidum la société AXA ENTREPRISES et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la Galiote à payer à Mme Y... la somme de 2.428.979 € au titre de la perte d'exploitation subie et ce avec intérêts de droit à compter de l'assignation somme à parfaire au jour de la décision à intervenir ;

- subsidiairement, si la cour estimait que les demandes se heurtent à la prescription quinquennale, dire que la faute reprochée est une faute continue constituée par l'abstention de faire reprendre les travaux, et que le préjudice de Mme Y... doit en conséquence être réparé sur une durée de 5 années précédant la délivrance de l'assignation ;

- condamner en conséquence in solidum AXA et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la Galiote à payer à Mme

Y... la somme de 2.098.510 € à Mme Y... ;

- condamner en outre in solidum les intimés à indemniser Mme Y... pour les 2 mois de perte d'exploitation supplémentaires du fait de la durée des travaux restant à exécuter (selon le rapport de M. O...) soit $198.284 / 12 \times 2 = 33.047,33$ € ;
- dire qu'en engageant les procédures contre le syndicat des copropriétaires, la SCI BLS accomplit toutes les diligences nécessaires en vue de l'affectation de l'indemnité reçue à la réalisation de travaux ;
- infirmer le jugement du 9 août 2016 en ce qu'il a condamné la SCI BLS à restituer à la société AXA ENTREPRISES la somme de 302.395,02 € ;
- débouter la compagnie AXA de toutes ses demandes, et notamment de sa demande de remboursement des sommes versées à la SCI BLS au titre de son indemnisation des préjudices subis et de sa demande d'expertise judiciaire ;
- condamner in solidum AXA ENTREPRISES et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la Galiote à payer à la SCI BLS la somme de 15.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Elles ont déposé le 20 mars 2018 des conclusions tendant au rabat de l'ordonnance de clôture.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE sollicite de voir, suivant conclusions déposées le 8 mars 2018 :

- ordonner une expertise aux fins notamment de vérifier la conformité des travaux réalisés en exécution du jugement entrepris ;
- constater le défaut de réponse à la sommation de communiquer adressée à la SCI BLS et Mme Y... et en tirer toutes conséquences de droit ;
- débouter M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION, la compagnie L'AUXILIAIRE et la SCI BLS et Mme Y... de toutes leurs prétentions dirigées contre le syndicat ;
- réformer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de jonction avec les appels en garantie diligentés par le syndicat contre M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION, et la

compagnie L'AUXILIAIRE ;

- constater que le concluant les a appelés en la cause devant la cour en vertu de l'article 555 du code civil, eu égard notamment aux conclusions de l'expert P... effectuées à leur contradictoire ;

- condamner solidairement M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION, et la compagnie L'AUXILIAIRE en application des articles 1134 et 1147 anciens, 1103, 1104, 1193, 1217 nouveaux et 1792 du code civil à relever et garantir le syndicat de toute condamnation qui pourrait être éventuellement prononcée à son encontre au profit de la SCI BLS et Mme Y... en ce compris le coût des travaux ordonnés par le tribunal ;

- condamner, en application de l'article 1382 ancien et 1240 nouveau du code civil, M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTION et CB GESTION, et la compagnie L'AUXILIAIRE au paiement de la somme de 20.000 € à titre de dommages-intérêts ;

- les condamner solidairement aux dépens ainsi qu'à payer la somme de 10.000 € au titre des frais irrépétibles ;

- ayant tels égards que de droit pour le rapport M. O..., le déclarer inopposable pour ne pas être conforme à la mission donnée par la cour ;

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné le syndicat fait effectuer les travaux préconisés par cet expert sous astreinte ;

- constater que les travaux ont été exécutés par le syndicat en raison l'exécution provisoire du jugement entrepris ;

- dire que ces travaux ont été exécutés pour le compte de qu'il appartiendra, et en l'occurrence, M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTION et CB GESTION, et la compagnie L'AUXILIAIRE

- réformer le jugement en ce qu'il dit et jugé que le syndicat a manqué à son obligation d'entretien et débouter la SCI BLS de toutes ses demandes en vertu des articles 14 de la loi du 10 juillet 1965, 1384 ancien, 1242, 1382 ancien, 1240 du code civil et 954 du code de procédure civile ;

- réformer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat de son appel en garantie contre la société NEXITY LAMY pour le cas où une quelconque condamnation serait prononcée à son encontre au profit de LA GALIOTE faire droit conformément aux articles 1991, 1992 du code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré être dessaisi de la demande de la SCI BLS relative à la perte de loyers ;

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré Mme Y... irrecevable en ses demandes, conformément aux articles 2224,

1282 ancien, 1384 ancien, 1240, 1241, 1722, 1741, 1165 ancien, 1199, 1200 du code civil et 32 du code de procédure civile ;

- réformer le jugement s'agissant de l'article l'article 700 du code de procédure civile, et condamner LA GALIOTE à payer de ce chef la somme de 10.000 € ;

- condamner solidairement soit le le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE, soit la société NEXITY LAMY, ou encore solidairement M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les sociétés CB CONSTRUCTION et CB GESTION, et la compagnie L'AUXILIAIRE aux dépens, à l'exclusion des frais d'expertise de M. O... déjà pris en charge selon arrêt en date du 31 janvier 1994 ;

Dans ses écritures déposées le 23 mars 2018, la compagnie d'assurances AXA ENTREPRISES demande à la cour de :

Avant dire droit :

- désigner tel expert judiciaire qu'il plaira aux frais avancés du syndicat des copropriétaires

LA GALIOTE en complétant la mission judiciaire aux fins de déterminer le montant total des indemnités versées par AVIVA et AXA au profit de la SCI BLS et de Mme Y... et dire s'il y a cumul et le chiffrer.

A titre principal :

- confirmer dans son intégralité le jugement rendu et notamment :

Vu les articles 1355, 2224, 1103 et 1104 du Code civil,

Vu l'article 26 de la loi n°2008-561 du 1 7juin 2008,

Vu les articles 122, 524 et 526 du code de procédure civile,

- dire que les demandes présentées par Mme Y... et la SCI BLS se heurtent à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix en Provence le 31 janvier 2014 ;

- dire prescrites les actions engagées par la SCI BLS et Mme Y... au visa des articles 1382 et 1384 alinéa 1 du Code civil ;

- dire que Mme Y... n'a pas qualité à agir en l'état de la résiliation de plein droit du bail commercial pour destruction totale de la chose louée ;

- dire irrecevable comme nouvelle la demande présentée à l'encontre d'AXA en cause d'appel à hauteur de 1.982.840 € actualisée à 2.379.408 € ;

- déclarer irrecevables les demandes formées à l'encontre d'AXA ;

Vu les article 1103, 1104 et 1235 du Code civil,

Vu les articles L. 121-17 du Code des assurances,

- dire non acquise la garantie souscrite auprès d'AXA ;

- dire qu'aucune faute d'AXA n'est démontrée ;

- rejeter toute demande formulée à l'encontre d'AXA ;

- dire que la SCI BLS ne justifie pas de la détention et de l'affectation de l'indemnité de 302.395,02 € aux travaux préparatoires ;

- condamner la SCI BLS à restituer ladite indemnité à AXA avec intérêt au taux légal à compter de son paiement et subsidiairement, la somme de 156.163 € payée par AVIVA ;

- ordonner la capitalisation des intérêts ;

- dire que la SCI BLS qui n'a pas conclu sur ce point en 1ère instance n'est plus en mesure de présenter une demande nouvelle à cet égard ;

En tout état de cause,

- dire que la demande formée par Mme Y... au titre de la perte d'exploitation n'est étayée par aucun élément probant contradictoire ;

- condamner in solidum la SCI BLS et Mme Y... à régler à AXA la somme de

10.000 € au titre des frais irrépétibles

- condamner tout succombant aux entiers dépens.

Dans leurs écritures déposées le 27 décembre 2017, M. Alain Z... et sa compagnie d'assurances La Mutuelle des Architectes Français sollicitent de voir :

Vu les articles 554 et suivants du code de procédure civile,

Vu les articles 1217 et 131-1 du code civil,

- dire et juger irrecevable l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires contre M. Z... et de son assureur la MAF ;
- dire prescrites les demandes du syndicat à l'encontre de M. Z... et de la MAF ;

A titre subsidiaire,

- dire que les travaux de reprise ont donné toute satisfaction dans le délai d'épreuve de 10 ans;
- dire que l'expert judiciaire, pas plus que le syndicat n'ont démontré une quelconque faute de M. Z... dans l'accomplissement de sa mission ;
- dire que, dans le cas où la faute de M. Z... serait stigmatisée, en l'absence de désordres, aucun lien d'imputabilité ne saurait être consacré par les parties demanderesses ;
- mettre purement et simplement hors de cause M. Z... et la MAF ;

A titre infiniment subsidiaire,

- condamner la SARL CB CONSTRUCTIONS, la SARL CB GESTION, et leurs assureurs respectifs, ainsi que Monsieur M... et son assureur, à relever et garantir indemnes de toute

condamnation, M. Z... et la MAF ;

En tout état de cause,

- confirmer les termes du jugement querellé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes de

Mme Y..., notamment pour défaut de qualité à agir ;

- dire que M. Z... et la MAF ne sauraient être tenus à garantir le syndicat des copropriétaires d'une obligation de faire, à savoir exécuter des travaux devenus obsolètes par le rapport de M. P... ;

- condamner le syndicat à payer à M. Z... et à la MAF, la somme de 5.000 € chacun

en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner tout succombant aux dépens.

Aus termes de leurs conclusions déposées le 24 janvier 2018, les SARL CB CONSTRUCTIONS et CB GESTION demandent à la cour de :

Vu les articles 555 et suivants du code de procédure civile,

Vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

- dire juger qu'aucune circonstance nouvelle n'est intervenue depuis le jugement entrepris et ne justifie l'appel en cause des sociétés CB CONSTRUCTIONS ET CB GESTION ;

- dire que le tribunal de grande instance de Draguignan étant actuellement saisi du même appel en cause, les parties seront renvoyées à y intervenir, ou à y faire tel appel en cause qu'elles estimeront nécessaires ;

- dire que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas d'un mandat d'ester en justice donné au syndic ;

En conséquence,

- dire l'appel en cause diligenté par le syndicat à l'encontre des sociétés CB GESTION ET CB CONSTRUCTIONS irrecevable ;

- de la même manière, débouter M. Z... et sa compagnie d'assurance la MAF de leur appel en cause fait à l'encontre des sociétés CB GESTION ET CB CONSTRUCTIONS et le déclarer irrecevable ;

- débouter le syndicat des copropriétaires de son appel en cause à l'encontre de la société CB

CONSTRUCTIONS qui n'existait pas lors de la réalisation des travaux ;

- constater que c'est la société CB GESTION qui a réalisé les travaux de remise en état demandés par le syndicat des copropriétaires ;

- dire que les travaux réalisés par la société CB GESTION sont conformes aux règles de l'art, et

qu'aucun désordre n'est apparu 12 ans après la réalisation des travaux ;

- en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes ;

- condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la société CB GESTION la somme de

5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

La compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE, selon conclusions déposées le 12 mars 2018 demande à la cour de :

- dire irrecevables, en vertu des articles 554 et 555 du code de procédure civile, les prétentions du syndicat des copropriétaires tendant à obtenir la condamnation de L'AUXILIAIRE dès lors que les circonstances conduisant le syndicat à poursuivre celle-ci étaient connues de lui dès la première instance ;

- dire inopposable à L'AUXILIAIRE le rapport de M. O... ;

- en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires de ses prétentions ;

- dire qu'il résulte de l'attestation de l'architecte que les travaux litigieux n'ont pas été réceptionnés, ou à tout le moins, que les désordres étaient apparents au moment de ladite réception ;

- dire que les désordres examinés par M. P... ne sont pas de nature décennale dès lors que la solidité ou la destination de l'ouvrage ne sont pas compromises ;

- en conséquence, mettre hors de cause L'AUXILIAIRE ;

Très subsidiairement,

- dire qu'il n'existe pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par les demandeurs au principal et les éventuelles fautes commises par les locuteurs d'ouvrage ;

- dire que les locateurs d'ouvrage ne peuvent être rendus responsables de l'insuffisance des travaux qui s'explique en grande partie par l'inemploi des indemnités qui avaient été versées au syndicat des copropriétaires par l'assureur de celui-ci ;

- en conséquence, débouter le syndicat de son appel en garantie ;

A titre infiniment subsidiaire,

- autoriser L'AUXILIAIRE à opposer son plafond de garantie ainsi que le franchise contractuelle;

- débouter le syndicat de sa nouvelle demande d'expertise ;

- le condamner aux dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 2500 € au titre des frais irrépétibles.

Selon conclusions déposée le 5 octobre 2017, la société NEXITY LAMY sollicite de voir :

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a mis hors de cause la société NEXITY

LAMY, syndic de copropriété de la résidence la GALIOTE ;

- confirmer la mise hors de cause du cabinet LAMY ;

- dire que l'action de la SCI BLS, de Mme Y... et du syndicat des copropriétaires contre la concluante est atteinte de

prescription quinquennale et en conséquence les en débouter ;

- dire que Mme Y... n'a pas d'intérêt à l'action ;

- dire que la société NEXITY LAMY, syndic de copropriété de la résidence la GALIOTE n'est débitrice d'aucune responsabilité pour faute tant à l'égard de la SCI BLS, qu'à l'égard de Mme Y... et qu'à l'égard du syndicat ;

- en conséquence dire ces trois parties infondées dans leurs réclamations contre elle, comme de leur appel en garantie, et les en débouter ;

- dire que la société NEXITY LAMY, syndic de copropriété de la résidence la GALIOTE n'est pas civilement responsable de l'architecte et des entreprises dont il n'a pas à répondre des fautes et défaillances ;

- dire que la société NEXITY LAMY n'a pas failli aux obligations qui pèsent sur elle en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- condamner solidairement Mme Y..., la SCI BLS, le syndicat des copropriétaires et tout autre succombant à payer à la concluante une somme de 10000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens

Il est renvoyé, pour l'exposé complet des moyens et prétentions des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

C'est en l'état que l'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 mars 2018.

Motivation

MOTIFS de LA DÉCISION

Il convient liminairement de relever que ne sont pas discutées la renonciation par la SCI BLS à sa demande d'indemnisation au titre de la perte de loyers ni la mise hors de cause du cabinet LAMY.

Sur le rabat de l'ordonnance de clôture

Le principe du contradictoire justifie que soit révoquée l'ordonnance de clôture et que la clôture de l'instruction soit prononcée le 27 mars 2018.

Sur les demandes de Mme Y...

Mme Y... sollicite, sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 1382 et 1384 du code civil, l'indemnisation de sa perte d'exploitation en arguant qu'elle a été empêchée de reprendre son activité dans le lot n°301 appartenant à la société BLS du fait que les travaux effectués après l'incendie du 17 novembre 2004 par le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE courant 2004-2005 sont insuffisants et non conformes et que les travaux de reprise préconisés par l'expert M. O... dans son rapport du 21 mars 2013 n'ont été réalisés que tardivement fin 2017.

Le syndicat et son assureur AXA ENTREPRISES lui opposent trois fins de non-recevoir tirées de l'autorité de la chose jugée, de la prescription de son action et d'un défaut de qualité.

S'agissant du défaut de qualité qui doit être examiné au préalable, ils prétendent que Mme Y... n'est plus locataire en invoquant de l'article 1722 du code civil selon lequel si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ainsi que l'article 1741 du code civil qui dispose que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, étant observé qu'il n'est pas contesté que le syndicat et son assureur puissent se prévaloir de ces textes.

Le tribunal a fait droit à la fin de non recevoir soulevée de ce chef en estimant que l'incendie ayant détruit la totalité du local commercial, le bail s'est trouvé résilié de plein droit au jour de l'incendie et que de ce fait Mme Y... ne justifiait pas de sa qualité de locataire depuis la survenance du sinistre.

Au soutien de son appel, Mme Y... argue d'un protocole daté du 20 novembre 2004 aux termes duquel la SCI BLS a consenti et établi le présent protocole afin que le ' bail ne soit pas rompu malgré la destruction totale des locaux d'exploitation.

Ce protocole d'accord permet de justifier la reprise des activités par le locataire puisque la SCI BLS s'engage à remettre les lieux en l'état.

La SCI BLS lui permet ainsi de maintenir l'inscription au registre du commerce et des sociétés.

La Brasserie du Port exploitant du fonds de commerce agit tant pour son compte que pour le compte de qui il appartiendra dont notamment la SCI BLS, propriétaire des murs avec laquelle il existe une affinité d'intérêts renoncent toutes deux à recours réciproque (même représentant) comme signalé dans le contrat d'assurance AVIVA n°71391641 du 23 septembre 2004.

Du fait de cette renonciation, la SCI BLS ne pourra être tenue responsable du retard apporté aux travaux donc à la réouverture et ne pourra être susceptible d'être condamnée à indemniser son locataire des surplus de perte de loyers non indemnisés par les compagnies'.

L'existence de ce document ne saurait être discutée puisqu'il avait été produit dans la cadre d'une procédure antérieure opposant la SCI BLS au syndicat des copropriétaires LA GALIOTE et son assureur AXA ENTREPRISES, les parties ayant même été invitées à s'expliquer sur celui-ci par jugement en date du 25 janvier 2007 qui a été frappé d'appel et réformé par cette cour le 31 janvier 2014

Ce protocole, s'il ne saurait engager les tiers en vertu de l'effet relatif des contrats consacré par l'article 1165 du code civil leur est néanmoins opposable de sorte que c'est à tort que le syndicat des copropriétaires et son assureur arguent du contraire.

Il n'empêche que l'incendie du 17 novembre 2004 a intégralement détruit les lieux visés par le bail du 31 juillet 2002, comme mentionné par le protocole, mais également et notamment dans un rapport d'assurance du 4 octobre 2005 dressé après réunion contradictoire du 10 décembre 2004, dans une assignation délivrée le 6 septembre 2006 à la requête de la SCI BLS, dans le rapport de M. N... en date du 9 avril 2010, dans deux arrêts rendus par cette cour les 5 avril 2012 et 31 janvier 2014 ayant condamné les compagnies AVIVA et AXA ENTREPRISES à indemniser la SCI BLS et Mme Y... des suites du sinistre.

L'incendie d'origine criminelle constitue bien un cas fortuit, aucune des parties n'ayant été mise en cause.

C'est un fait dont peuvent se prévaloir le syndicat et son assureur qui emporte perte de la chose louée à la date du sinistre au sens de l'article 1741 du code civil.

Au surplus, il doit être relevé que Mme Y... a, dans le cadre d'une procédure l'opposant à la SCI LE LAMBIN qui lui avait loué une cave, sollicité de voir appliquer l'article 1722 du code civil et constater la résiliation de plein droit du bail du fait de l'incendie, la cour rejetant l'action dans un arrêt du 28 octobre 2014 au motif qu'il n'était pas prouvé la destruction totale de cette cave.

Cette procédure même si elle portait sur une annexe au local commercial constituée, ainsi que l'a relevé le tribunal, un aveu extra-judiciaire de ce que Mme Y... considérait que la location du restaurant n'était pas poursuivie.

Au surplus, la SCI BLS et Mme Y... qui présentent effectivement une communauté d'intérêts puisque cette dernière est la gérante de cette société ne pouvaient conclure une convention le 20 novembre 2004 portant sur le lot n°301 totalement détruit le 17 novembre 2004 et échapper à la résiliation de plein droit du bail telle que prévue dans cet acte lui-même et l'article 1722 du code civil, en maintenant fictivement la mise en location des lieux aux fins d'indemnisation par des tiers des dommages subis, étant observé que les loyers n'ont pas été payés depuis lors.

Au vu de ces éléments, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a déclaré Mme Y... irrecevable pour défaut de qualité.

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE

En exécution du jugement entrepris bénéficiant de l'exécution provisoire, le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE a procédé aux travaux recommandés par l'expert M. O... qui ont été réceptionnés le 11 octobre 2017.

Le syndicat, en l'état des contestations émises par la SCI BLS dans une correspondance du 13 février 2018, sollicite en premier lieu devant la cour une mesure d'instruction aux fins de déterminer si ces travaux de reprise sont conformes aux préconisations de l'expert et aux règles de l'art.

Il fournit néanmoins un avis conforme de la SA SOCOTEC concernant le renforcement CF de la dalle sur le restaurant de la SCI BLS.

Au surplus, dans ses dernières écritures du 13 mars 2018, celle-ci indique avoir déposé une déclaration de travaux et être en mesure de procéder à la réfection de ses parties privatives.

La demande d'expertise sollicitée par le syndicat à laquelle s'associe AXA ENTREPRISES n'apparaît donc nullement justifiée dans le cadre de la présente procédure et doit être rejetée.

En deuxième lieu, le syndicat entend voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé la jonction de l'instance avec les appels en garantie formés contre l'architecte, les entreprises chargées de réaliser les travaux postérieurs à l'incendie et les assureurs.

Il s'agit cependant, en application de l'article 368 du code de procédure civile, d'une mesure d'administration judiciaire qui est insusceptible de recours.

En troisième lieu, le syndicat des copropriétaires a assigné en intervention forcée M. Z..., son assureur la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONTRUCTIONS et CB GESTION, et la compagnie d'assurance de celle-ci, L'AUXILIAIRE

aux fins de les voir condamner à le relever et garantir de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de la SCI BLS et Mme Y..., en ce compris le coût des travaux ordonnés par le tribunal, et à lui payer 20000 € de dommages-intérêts.

Il invoque sur ce point l'article 555 du code de procédure civile qui autorise l'intervention en cause d'appel de personnes qui n'étaient pas parties en première instance quand l'évolution du litige implique leur mise en cause

Or, l'évolution du litige n'est nullement caractérisée lorsque les éléments dont se prévaut le demandeur en intervention étaient déjà connus en première instance, ce qui est le cas en l'espèce, la responsabilité des constructeurs, de l'architecte et la garantie des assureurs étant déjà évoquées devant le premier juge, la procédure contre eux étant au surplus toujours en cours devant le tribunal.

Ce texte ne saurait donc permettre au syndicat de contourner ni le refus de jonction décidé par le tribunal ni le principe du double degré de juridiction.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE doit en conséquence être déclaré irrecevable en son appel en cause contre M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONTRUCTIONS et CB GESTION, et L'AUXILIAIRE et de ses demandes subséquentes dirigées à leur encontre.

En quatrième lieu, le syndicat demande à la cour de dire que les travaux ordonnés par le tribunal ont été exécutés pour le compte de qui il appartiendra, en l'occurrence, M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONTRUCTIONS et CB GESTION, et L'AUXILIAIRE.

Cette demande n'a pas lieu d'être accueillie dès lors qu'il convient au préalable que la responsabilité des intéressés soit

retenue, question qui est soumise dans l'instance pendante devant le tribunal.

En cinquième lieu, il est sollicité la réformation du jugement en ce qu'il a été jugé que le syndicat des copropriétaires avait manqué à son obligation d'entretien et en ce qu'il a été condamné à effectuer les travaux préconisés par l'expert M. O..., ainsi que le débouté de la SCI BLS.

Celle-ci a sollicité l'exécution de ces travaux de reprise sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que le syndicat qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le rapport de M. O... qui est détaillé et a été établi le 21 mars 2013 au contradictoire du syndicat des copropriétaires, de la SCI BLS, de Mme Y... et d'AXA ENTREPRISES révèle en particulier que :

- à la suite de l'incendie du 17 novembre 2014, le syndicat a notamment procédé aux travaux de confortement du plancher haut de la pièce principale du local commercial de la SCI BLS avec mise en oeuvre de poutres métalliques ;
- la poutre béton de façade montre un enrobage relativement faible qui est très insuffisant pour assurer une stabilité au feu ;
- la disposition des poutres longitudinales dans la salle de restaurant a été faite à l'inverse de ce qui avait été prévu par AD INGÉNIERIE ;
- le calage des poutrelles n'a pas été réalisé ;
- la poutre béton intermédiaire n'a pas été renforcée ;
- dans la partie bar et cuisine, aucun confortement n'a été réalisé contrairement à l'avis de SOCOTEC ;
- ainsi, les travaux prévus par SOCOTEC n'ont pas tous été réalisés et ceux exécutés dans la partie restaurant ne sont pas conformes aux plans d'exécution, aux prescriptions de l'architecte

et aux règles de l'art ;

- les travaux susceptibles de remédier aux désordres constatés doivent être chiffrés à la somme de 77572,32 €.

Le syndicat des copropriétaires reconnaît en page 33 de ses écritures que le plafond n'est pas conforme aux normes et aux règles de l'art et que s'agissant d'un élément de sécurité du gros oeuvre il doit être refait.

Ces seuls éléments suffisent à engager la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires prévue à l'article 14 susdit sans que soit exigée la preuve d'une faute dès lors qu'il s'agit de travaux portant sur les parties communes et affectant les parties privatives de la SCI BLS.

Pour s'y opposer, le syndicat qui s'abstient de se prévaloir du rapport de M. P... en date du 15 juin 2017 qui n'a pas été fait au contradictoire de la SCI BLS, argue de ce que l'expertise de M. O... serait inopposable et nulle motif pris de ce que ce que ce dernier aurait excédé sa mission en se prononçant sur les responsabilités.

Il convient toutefois de rappeler que conformément à l'article 246 du code de procédure civile,

le juge n'est pas lié par les conclusions de l'expert, il est libre de les faire siennes et d'apprécier leur objectivité, leur valeur et leur portée.

Le syndicat des copropriétaires invoque également la force majeure du fait de l'incendie.

C'est cependant vain dans la mesure où les travaux en cause sont ceux réalisés après survenance de ce sinistre.

Le syndicat ne saurait non plus s'exonérer par l'absence de faute de sa part.

Dés lors, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné sous astreinte le syndicat des copropriétaires à faire réaliser les travaux recommandés par M. O....

En dernier lieu, le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE demande la réformation du jugement en ce qu'il a été débouté de son appel en garantie dirigé contre le syndic NEXITY LAMY et sollicite qu'il y soit fait droit.

Celui-ci oppose la prescription quinquennale ayant pour point de départ un compte rendu d'accès du 14 mai 2007 au cours duquel ont été évoqués les désordres objet du litige, mais sans que soit mentionné un quelconque manquement de la part du syndic.

La demande d'appel en garantie contre le syndic ne saurait donc être prescrite.

En revanche, le seul fait que le syndicat des copropriétaires ait vu sa responsabilité de plein droit engagée en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 comme dit ci-dessus ne saurait caractériser l'existence d'une faute du syndic qui doit être prouvée pour pouvoir retenir la responsabilité de celui-ci conformément aux articles 1991, 1992 du code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, M. O... a certes mentionné dans son rapport que le maître d'ouvrage n'avait pas exercé son contrôle sur les travaux après incendie, mais sans mettre en cause formellement NEXITY LAMY.

Le syndicat ne précise pas quels manquements aurait précisément commis sur ce point le syndic dans l'exercice de sa mission.

En conséquence, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté l'appel en garantie formé par le syndicat contre NEXITY LAMY.

Sur les demandes d'AXA ENTREPRISES

AXAENTREPRISES s'est associée à la demande d'expertise du syndicat des copropriétaires qui a été rejetée ci-dessus.

Selon l'article L121-17 du code des assurances, les indemnités versées en réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti doivent être utilisées pour la remise en état effective de cet immeuble ou pour la remise en état de son terrain d'assiette, sauf en matière de catastrophe naturelle tandis que l'article 1235 du code civil dispose que tout ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition.

Le tribunal a fait droit à la demande, fondée sur ces textes, en répétition de l'indu formée par AXA ENTREPRISES à hauteur de 302.395,02 €.

La SCI BLS entend voir réformer le jugement de ce chef et conclut devant la cour au débouté de l'assureur du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE

Ce dernier soulève l'irrecevabilité de cette prétention comme étant nouvelle.

Le fait toutefois que la SCI BLS n'ait pas conclu en première instance sur ce point ne saurait, au sens de l'article 564 du code de procédure civile, rendre nouvelle sa demande en cause d'appel aux fins de voir écarter toute condamnation à son encontre au profit d'AXA ENTREPRISES.

Sur le fond, cette compagnie d'assurances a, suivant arrêt rendu par cette cour le 31 janvier 2014, été condamnée à payer à la SCI BLS la somme de 302.395,02 € au titre des travaux de remise en état de ses parties privatives, sauf à tenir compte des versements déjà opérés.

Elle s'en est acquittée par deux règlements effectués le 2 mars 2007 pour 60.000 € et le 28 mars 2014 pour 291.176,18 €.

La SCI BLS ne justifie certes pas de la destination de ces paiements.

Néanmoins, depuis le prononcé du jugement entrepris, le syndicat des copropriétaires a fait réaliser les travaux de reprise du plafond du local de la SCI BLS qui ont été réceptionnés le 11 octobre 2017 et celle-ci a récupéré les clés de ce local le 13 février 2018, a déposé le même jour à la mairie une demande de travaux de réhabilitation du restaurant et accepté le 22 février 2018 le devis de la SARL MAKI MONT pour un montant de 383.241,73 €.

Ces faits récents empêchent de considérer qu'il y a violation de l'article L 121-17 ci-dessus rappelé et font donc obstacle à la demande en répétition d'indu formée par AXA ENTREPRISES même s'il s'est écoulé quatre ans depuis le dernier paiement effectué par elle.

Le jugement sera donc réformé et AXA ENTREPRISES déboutée de sa demande en remboursement de la somme de 302.395,02 €.

Subsidiairement, elle sollicite sur les mêmes fondements la restitution par la SCI BLS de la somme de 156.163 €.

Cette somme correspond au montant des condamnations prononcées par arrêt de cette cour rendu le 5 avril 2012 à l'encontre d'AVIVA et au profit de Mme Y... en réparation de la perte de son matériel, dans le cadre d'un contrat d'assurance multirisques professionnels souscrite par cette dernière.

Il ne s'agit donc ni des mêmes personnes ni des mêmes préjudices ainsi que le souligne la SCI BLS et Mme Y...

Il s'ensuit qu'AXA ENTREPRISES est radicalement irrecevable à solliciter le remboursement de sommes qu'elles n'a pas versées à l'encontre en outre de la SCI BLS qui ne les a pas encaissées.

Sur les frais et dépens

Le syndicat qui succombe dans son appel en cause devant la cour de M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB GESTION, et l'AUXILIAIRE devra supporter leurs dépens et les frais irrépétibles exposés par eux devant la cour dans les conditions précisées au dispositif.

Le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE et Mme Y... succombent dans leur appel et doivent être condamnés au surplus des dépens exposés devant la cour dans les mêmes proportions que fixées par le tribunal, mais à l'exclusion des frais d'expertise de M. O... qui ont été mis à la charge d'AXA ENTREPRISES par arrêt du 31 janvier 2014, le syndicat devant en outre verser la somme de 2000 € à la SCI BLS au titre de ses frais irrépétibles.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Ordonne le rabat de l'ordonnance de clôture et prononce la clôture de l'instruction le 27 mars 2018,

Réforme le jugement du tribunal de grande instance de Draguignan en date du 9 août 2016, mais seulement en ce qu'il a :

- condamné la SCI BLS à restituer à AXA ENTREPRISES la somme de 302.395,02 € avec intérêts au taux légal depuis le jugement,

- ordonné la capitalisation des intérêts conformément à la demande d' AXA ENTREPRISES et et à l'article 1154 du code civil,

- inclus dans les dépens de première instance le coût de l'expertise de M. O...,

Statuant à nouveau de ce chef,

Déclare recevable la demande formée de ce chef aux fins de réformation du jugement et de débouté d'AXA ENTREPRISES présentée par la SCI BLS,

Rejette la demande de la compagnie d'assurances AXA ENTREPRISES tendant à voir condamner la SCI BLS à lui restituer la somme de 302.395,02 € avec intérêts au taux légal depuis le paiement, outre capitalisation des intérêts,

Dit que les dépens de première instance ne comprennent pas les frais d'expertise de M. O...,

Confirme le jugement dans le surplus de ses dispositions,

Y ajoutant,

Rejette la demande d'expertise,

Rejette la demande tendant à voir déclarer nul et inopposable le rapport de M. O...,

Déclare le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE irrecevable en son appel en cause devant la cour de M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONSTRUCTION et CB GESTION et la compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE, et en ses demandes subséquentes dirigées contre eux,

Rejette la demande du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE tendant à voir dire que les travaux de reprise préconisés par M. O... ont été exécutés pour le compte de qui il appartiendra, et en l'occurrence, M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONSTRUCTION et CB GESTION, et la compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE,

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la prescription opposée par NEXITY LAMY à l'encontre du syndicat des copropriétaires LA GALIOTE ,

Déclare irrecevable la demande de la compagnie d'assurances AXA ENTREPRISES aux fins de condamnation de la SCI BLS à lui restituer l'indemnité de 156.163 € versée par AVIVA,

Condamne le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE à payer les sommes suivantes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

- 1000 € à M. Alain Z... et à la MUTUELLE DES ARCHITECTES DE FRANCE,

- 1000 € à la SARL CB GESTION,

- 1000 € à la société d'assurance mutuelle L'AUXILIAIRE,

- 2000 € à la SCI BLS,

Rejette toutes autres demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE aux dépens d'appel relatifs à l'appel en cause de M. Z..., la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, les SARL CB CONSTRUCTION et CB GESTION, et la compagnie d'assurances L'AUXILIAIRE,

Fait masse du surplus des dépens d'appel et condamne Mme Louisa X... épouse Y... et le syndicat des copropriétaires LA GALIOTE à hauteur respectivement de trois quarts et un quart,

Dit que les dépens d'appel seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Le greffier Le président

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 6 février 2020

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 06-02-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4A 07-06-2018