

25 janvier 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 14/01978

Pôle 4 - Chambre 5

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRÊT DU 25 JANVIER 2017

(n° , 39 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/01978

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Décembre 2013 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 06/17681

APPELANTES

SA AXA FRANCE IARD, assureur de la société CFAB, agissant en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 1]

[Localité 1]

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

Assistée par : Me Bernard FLORENT , avocat au barreau de PARIS, toque : E 549

SAS S.A.P.A agissant en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 2]

[Localité 2]

N° SIRET : 319 060 7455

Représentée par : Me Bernard CADIOT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0061

Assistée par : Me Dominique OZENNE, avocat au barreau de PARIS , toque : AK 136

INTIMES

Monsieur [T] [U]

[Adresse 3]

[Localité 3]

né le [Date naissance 1] 1976 à [Localité 4]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Monsieur [T] [N]

[Adresse 4],

[Adresse 4]

[Localité 5]

né le [Date naissance 2] 1970 à [Localité 6]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Monsieur [I] [E]

[Adresse 5]

[Localité 7]

né le [Date naissance 3] 1951 à [Localité 8]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [R] [E]

[Adresse 5]

[Localité 7]

née le [Date naissance 4] 1954 à [Localité 9]

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Monsieur [V] [J]

[Adresse 6]

[Localité 10]

né le [Date naissance 5] 1962 à [Localité 11]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [Z] [J]

[Adresse 6]

[Localité 10]

née le [Date naissance 6] 1971 à [Localité 12]

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Monsieur [U] [Z]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

[Localité 5]

né le [Date naissance 7] 1947 à [Localité 13]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [D] [F] épouse [Z]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

[Localité 5]

née le [Date naissance 8] 1957 à [Localité 13]

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [S] [A]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

[Localité 5]

née le [Date naissance 9] 1938 à [Localité 14] (Rép. Tchèque)

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Monsieur [P] [M]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

[Localité 5]

né le [Date naissance 10] 1955 à [Localité 15]

Représenté et assisté par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [M] [M]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

[Localité 5]

née le [Date naissance 11] 1959 à [Localité 16] (Mali)

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Madame [F] [Q]

[Adresse 8]

[Localité 17]

née le [Date naissance 12] 1944 à [Localité 18] (91)

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

Maître [L] [X] en qualité d'administrateur judiciaire de la société PETOLLA

[Adresse 9]

[Localité 19]

Défaillante

Monsieur [H] [O]

[Adresse 10]

[Localité 20]

Représenté par : Me Jean DE BAZELAIRE DE LESSEUX de l'AARPI COSTER BAZELAIRE ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0244

Assisté par : Me Florence LAROCHE, avocat au barreau de PARIS, toque : P244

LA COMPAGNIE AVIVA ASSURANCES IARD, venant aux droits et obligations de la compagnie ABEILLE PAIX, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 11]

[Localité 21]

N° SIRET : 306 522 665

Représentée et assistée par : Me Guillaume ANQUETIL de l'AARPI ANQUETIL ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : D0156

SA SELECTIRENTE, représentée par Monsieur [N] [D], prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 12]

[Localité 22]

N° SIRET : 414 135 558

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

SCI CARPHILEA, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 4]

[Adresse 4]

[Localité 5]

N° SIRET : 531 572 964

Représentée et assistée par : Me Costelle RENAUT de la SELARL TARANSAUD RENAUT - AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0465

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES , représenté par son syndic le Cabinet JEAN HAMEON - [Adresse 13] - [Localité 23], prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée par : Me [O] [R], avocat au barreau de PARIS, toque : G0334

LA COMPAGNIE ALLIANZ IARD , venant aux droits et obligations de la compagnie GAN EUROCOURTAGE, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 14]

[Localité 24]

N° SIRET : 542 110 291

Représentée par :Me Guillaume ANQUETIL de l'AARPI ANQUETIL ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : D0156

SARL COMPAGNIE FRANÇAISE D'ADMINISTRATION DE BIENS - (CFAB) prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 15]

[Localité 25]

Représentée par : Me Charles-hubert OLIVIER de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER, avocat au barreau de PARIS, toque : L0029

Assistée par : Me Pierre MORELON, avocat au barreau de PARIS , toque : B151

SARL LONGUET, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée et assistée par : Me Luc MICHEL, avocat au barreau de PARIS, toque : C0314

SA MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD ,venant aux droits de la société WINTERTHUR recherchée en sa qualité d'assureur de la société PETOLLA, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 16]

[Localité 26]

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

Assistée par : Me Stéphane LAMBERT , avocat au barreau de PARIS, toque : C 10

SAS TBPM LES TECHNICIENS DES ARCHITECTES ET PHILIPPE prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 17]

[Localité 27]

Représentée par : Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de PARIS, toque : L0056

Assistée par : Me Patrice CHARLIE, avocat au barreau de PARIS toque : D 1172

SA AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur du syndic SDC - prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par : Me Edmond FROMANTIN, avocat au barreau de PARIS, toque : J151

Assistée par : Me Florence MONTERET-AMAR, avocat au barreau de PARIS, toque : P184

Société PETOLLA, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 18]

[Localité 28]

Assignée - Défaillante (PV 659)

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 Novembre 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, Présidente de chambre, chargée du rapport et de Madame Maryse LESAULT, Conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, Présidente de chambre

Madame Maryse LESAULT, Conseillère

Madame Madeleine HUBERTY, Conseillère

qui en ont délibéré

Rapport ayant été fait par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre, conformément à l'article 785 du Code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Madame Vidjaya DIVITY

ARRÊT :

- défaut

- 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 Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente et par Madame Vidjaya DIVITY, greffier présent lors du prononcé.

Exposé du litige

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

La résidence située [Adresse 4]) est divisée en cinq bâtiments: A, B, C, D et E :

- Le bâtiment A (immeuble de 4 étages sur caves) se divise en plusieurs lots ;
- Le bâtiment B (garage sur fondations superficielles) appartient à la SARL LONGUET,
- La société LONGUET possède aussi les bâtiments C et D (un étage chacun) à l'époque des faits à l'exception des WC longtemps abandonnés et réhabilités à partir des années 1993-1994 (1er étage) puis 1996 (rez-de-chaussée) pour de l'habitation,
- Le bâtiment E appartient à la SCI [Adresse 4] et à M. [Z].

Du 1er octobre 1980 au 1er octobre 1996, l'immeuble a, aux termes d'un contrat 'multirisque immeuble', été assuré par la société ABEILLE PAIX aux droits de laquelle vient finalement depuis le 14 septembre 2012 la compagnie ALLIANZ IARD venant aux droits de la compagnie GAN EUROCOURTAGE .

Depuis le 1er octobre 1996, l'immeuble est par ailleurs assuré par un contrat 'multirisque immeuble' auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD, venant aux droits de compagnie UAP.

Depuis de très nombreuses années et certainement bien avant 1993, les caves situées sous le bâtiment A ont été affectées par plusieurs infiltrations d'eau. M. [Y], architecte de la copropriété de l'époque, a préconisé divers travaux afin de rechercher les causes exactes du sinistre.

Après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 1995, le syndicat des copropriétaires a, en novembre 1996, fait entreprendre le ravalement de la façade du bâtiment A par la société PETOLLA sous la maîtrise d'uvre de M. [O], architecte de la copropriété succédant à M. [Y].

En 1996, la société LONGUET a, sous la maîtrise d'uvre de M. [O] engagé des travaux de réhabilitation du bâtiment C en particulier sur l'ensemble des canalisations qui desservent exclusivement les parties privatives de ce bâtiment mais pas sur la descente EU/EV desservant les WC du rez-de-chaussée et du 1er étage.

D'importantes fuites ont été constatées sur les canalisations EU-EV situées dans ce bâtiment C depuis le palier du premier étage jusqu'au collecteur enfoui dans la cour commune. Ces fuites semblaient alors anciennes.

Le 4 octobre 1996, le syndic de l'époque, le Cabinet [I] (devenu par la suite C.F.A.B.) a déclaré un sinistre pour fuites sur le réseau enterré auprès de l'assureur multirisque de l'immeuble (la compagnie ABEILLE-PAIX jusqu'au 1er octobre 1996, et l'U.A.P. ensuite).

Dans le cadre de cette déclaration de sinistre, la société LONGUET a perçu ensuite une indemnité versée par la compagnie d'assurance de l'immeuble.

Sur instruction de M. [O], le syndic a fait changer par la société VIDAL la descente EU-EV en cause depuis le palier du 1er étage du bâtiment C jusqu'à son raccordement au collecteur enterré en novembre 1996 .

Au mois de juin 1997, des fissures sont apparues sur la façade du bâtiment A nouvellement ravalée.

Dans ce contexte, le 18 juin 1997, le cabinet [I], ancien syndic de la copropriété, a adressé à la compagnie UAP (en remplacement de la compagnie ABEILLE auparavant) une nouvelle déclaration de sinistre.

Le 23 juillet 1997, le cabinet [I], syndic de la copropriété (devenu CFAB ensuite) a écrit aux copropriétaires du bâtiment A une note indiquant qu'un désordre a fissuré la façade de ce bâtiment nouvellement refaite, que l'architecte mandaté par ses soins, M. [O], afin d'analyser le phénomène, a décelé un affaissement de l'immeuble par tassement différentiel et qu'il a préconisé des travaux de confortation pour reprendre ses fondations.

Par ailleurs, le cabinet [I] n'a pas donné suite à la demande de précisions formulée par la compagnie UAP par lettre du 2 août 1997 concernant les dommages et les causes de l'affaissement invoqué.

Par une assemblée générale extraordinaire du 17 septembre 1997, les copropriétaires ont décidé d'engager des travaux conservatoires (maçonnerie et charpente) sur le bâtiment A en confiant la maîtrise d'œuvre à l'architecte M. [O]. Ces travaux ont été réalisés par les entreprises PETOLLA (suivant devis du 23 juillet 1997) et TBPM (suivant devis du 14 octobre 1997) du mois de septembre 1997 au premier trimestre 1998.

Au mois de septembre 1998, le bâtiment A a été affecté de nouveaux désordres en super-structure au niveau des parties privatives. Les entreprises PETOLLA et TBPM ont construit un portique sur longrine à rez-de-chaussée .

Le ravalement a été repris au printemps 2000 par la société EHP (Entreprise Harmonie Peinture) mais à partir du mois de juillet 2000, l'immeuble A a encore été affecté de nouveaux désordres en super-structure, au niveau des fenêtres puis à partir du mois de décembre 2000, sur l'ensemble de la façade.

En décembre 2000, M. [O] a constaté que le bâtiment A continuait à bouger et a souhaité lancer une recherche de fuite dans les conduites enterrées de la cour.

Le 15 mai 2001, lors de l'assemblée générale ordinaire, les copropriétaires du [Adresse 4], ont voté en urgence la recherche de fuite auprès de la société SANITRA compte tenu des indications fournies par l'architecte M. [O] .

En octobre 2001, M. [O] a fait réaliser une inspection télévisée du réseau enterré. Il a indiqué qu'il n'y avait plus de nouvelle fuite, que c'est la fuite de 1996 qui avait fait bouger le bâtiment A et qu'il subsistait des mouvements différentiels entre le portique sur passage cocher en place depuis le début du 20ème siècle et le portique sur commerces Blanchard mis en place à l'automne 1998 (cf P 9 du rapport).

L'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2001 a mandaté le syndic CFAB pour faire effectuer des sondages.

Le 8 janvier 2002, le cabinet CFAB a informé un copropriétaire du bâtiment A que le sinistre de la façade provenait de la fuite de 1996 et qu'en conséquence il procédait à une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble. Toutefois, il n'a pas fait procéder à des sondages.

Le syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 février 2002 a décidé :

- de rompre ses relations avec M. [O],
- de nommer un nouvel architecte, Messieurs [K] ou [V],
- de solliciter de son syndic la communication du contrat d'assurance actuel, du précédent contrat UAP, du dossier de déclaration à l'assurance à l'époque de la fuite (1997), du rapport de l'entreprise SANITRA,
- d'obtenir de son syndic une nouvelle proposition d'entreprise spécialisée dans les sondages de sol.

Aucune entreprise n'a effectué les sondages demandés.

Par acte d'huissier des 6 et 8 janvier 2003, des copropriétaires de l'immeuble A ont sollicité, en référé, la désignation d'un expert, aux fins de rechercher les causes du désordre et de déterminer les responsabilités encourues et les travaux éventuellement nécessaires à la conservation de l'immeuble. Par ordonnance en date du 17 janvier 2003, M. [C] a été désigné en qualité d'expert judiciaire. Ce dernier ayant renoncé à sa mission, a été remplacé par M. [L] par ordonnance du 9 mai 2005.

Par acte d'huissier du 30 novembre 2006, M. [T] [U], M. [T] [N], M. [I] [E] et Mme [R] [E], M. [V] [J] et Mme [Z] [J], M. [U] [Z] et Mme [D] [Z], Mme [S] [A], la SA SELECTIRENTE, M. [P] [M] et Mme [M] [M], Mme [F] [Q] et Mme [K] [T], tous copropriétaires dans le bâtiment A, ont fait assigner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], le cabinet CFAB, ancien syndic de la copropriété, la société AXA FRANCE IARD, en sa qualité d'assureur de l'immeuble, la société LONGUET FRERES, la société PETOLLA, la société MMA, venant aux droits de WINTHERTUR, assureur de la société PETOLLA, Maître [X] en sa qualité d'administrateur de la société PETOLLA, la société SAPA, repreneur de la société PETOLLA, M. [H] [O], architecte et la société TBPM afin d'être indemnisée de leurs préjudices.

Le 10 juin 2010, M. [T] [L] a déposé son rapport.

Par actes des 16 novembre 2010 et 22 février 2012, les demandeurs ont sollicité la mise en cause respectivement de la société AVIVA ASSURANCE IARD, assureur de la société TBPM, et de la société AXA FRANCE IARD, ès qualité d'assureur du cabinet CFAB, ancien syndic de l'immeuble.

Ces instances ont été jointes respectivement les 30 juin 2011 et 5 avril 2012.

Par ordonnance du 13 mai 2011, le juge de la mise en état a rejeté l'exception de péremption de l'instance soulevée .

Par ordonnance du 13 avril 2012, le juge de la mise en état a déclaré parfait le désistement d'instance requis par [K] [T].

Par jugement du 16 décembre 2013, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- reçu l'intervention volontaire de la SCI CARPHILEA aux côtés des époux [Z] ;
- donné acte à la compagnie ALLIANZ IARD de son intervention volontaire ;
- mis hors de cause la compagnie AVIVA ;
- rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par M. [O] ;
- rejeté l'exception d'irrecevabilité tirée de l'action individuelle soulevée par les MMA ;
- déclaré le cabinet CFAB, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET, responsables des désordres relatifs aux fissures de façade du bâtiment A côté cour ;
- dit que la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB doit sa garantie ;
- condamné in solidum, le cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 115.775,14 € TTC au titre de la reprise des désordres relatifs aux fissures de la façade du bâtiment A côté cour ;
- condamné in solidum, le cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] les sommes de 22.003,59 € TTC au titre des travaux de confortement réalisés en 1997/1998 et de 40.414,21 € TTC au titre des ravalements de 1996 et de 2000 ;
- débouté les copropriétaires requérants de leur demande relative au préjudice moral et de jouissance';
- dit que dans les rapports entre co-obligés, le partage de responsabilité s'effectuera de la manière suivante :
 - 40 % pour le cabinet CFAB,
 - 30 % pour la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA,
 - 30% pour la SARL LONGUET ;
- dit que dans leurs recours entre eux, les parties déclarées responsables et leurs assureurs respectifs, dans les limites contractuelles des polices souscrites, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion de leurs parts de responsabilité ci-dessus indiquées ;
- dit que ces dispositions relatives à la contribution de la dette sont applicables aussi aux frais irrépétibles et aux dépens ;
- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement;
- condamné in solidum le cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de

la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer aux demandeurs la somme de 5.000 € au titre des frais irrépétibles de la procédure;

- rejeté toutes les autres demandes formées par les parties;
- condamné in solidum le cabinet CFAB et son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET aux dépens qui comprendront les frais d'expertise;
- admis les avocats qui en font la demande et qui peuvent y prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration du 28 janvier 2014, la SAS S.A.P.A a interjeté appel de ce jugement. Cette affaire a été enrôlée sous le RG 14/1978 .

Par déclaration du 4 février 2014, la SA AXA FRANCE IARDa interjeté appel de ce jugement. Cette affaire a été enrôlée sous le RG 14/02464 .

Par ordonnance du 30 septembre 2014, ces deux affaires ont été jointes.

Moyens

Par conclusions d'intimés n°4 du 25 janvier 2016, M. [T] [U], M. [T] [N], M. [I] [E] et son épouse, Mme [R] [E], M. [V] [J] et son épouse, Mme [Z] [J], M. [U] [Z] et son épouse Mme [D] [F] épouse [Z], Mme [S] [A] , la S.A. SELECTIRENTE, M. [P] [M] et son épouse Mme [M] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA, copropriétaires dans le bâtiment A, demandent à la cour, au visa des articles 1147, 1382 et 1992 du code civil, de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, des éléments et des faits de la cause, de :

- les recevoir en leur appel incident et les dire bien-fondés,
- constater que les désordres subis par le bâtiment A de la copropriété du [Adresse 4] ont pour origine une fuite provenant du bâtiment C de cette même copropriété,
- constater que les désordres ont affecté les fondations du bâtiment suite à la décompression du sol au droit de la façade, laissant les fondations en cave du bâtiment côté cour sans soutènement, et provoquant des fissures importantes de l'enduit, générant une humidification grave des pans de bois de la structure,
- retenir la responsabilité du cabinet CFAB ès qualité d'ancien syndic de copropriété, de M. [O] ès qualité d'ancien architecte de la copropriété et de la SARL LONGUET FRERES, de la SARL LONGUET FRERES, de la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et de la société TBPM ;

A titre subsidiaire,

- condamner AXA, ALLIANZ et AVIVA, en leurs qualités d'assureurs successifs de l'immeuble à les indemniser en leur qualité de copropriétaires du bâtiment A du [Adresse 4] du sinistre subi du fait du dégât des eaux ayant pour origine une partie commune,

- condamner la société AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur professionnel de l'ancien syndic, le cabinet CFAB, à le garantir des sommes mises à sa charge au titre de la mauvaise exécution de son mandat,

- fixer les taux de responsabilité pour chacun d'entre eux,

- constater la nécessité, pour assurer la pérennité du bâtiment A du [Adresse 4], de faire procéder à des travaux de confortement en sous-uvre,

- condamner solidairement les responsables à payer les sommes suivantes au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] qui en a fait l'avance :

- 140.417,41 € TTC au titre des travaux de confortement,

- 127.724,96 € TTC au titre de la réparation des pans de bois et du

ravalement,- remboursement des travaux de confortement de 1997-1998 - 22.003,59 € TTC outre les honoraires de syndic et d'architecte, et le coût de la D.O. (mémoire),

- travaux de reprise du mur en cave en 1995 : 5.243,33 €

- remboursement des ravalements de 1996 et de 2000 : 49.057,61 €, outre le coût de la D.O. (mémoire),

A titre subsidiaire,

- condamner solidairement les responsables à leur rembourser la quote-part de leur avance dans la copropriété à hauteur de 70 %.

- condamner solidairement les responsables à payer les sommes suivantes :

- à M. et Mme [Z] : 1.135,28 € TTC

- à M. et Mme [M] : 561,26 € TTC

+ 5.511,46 € TTC au titre du remplacement des fenêtres et fenestron

- condamner solidairement les responsables à :

- à leur rembourser les frais de recherche, de sondages et d'assistance à l'expert, engagés et évalués au jour de rédaction des présentes à : 31.982,69 €

- condamner solidairement les responsables à payer la somme de 20.000 € à chacun des demandeurs à titre d'indemnisation du préjudice moral et de jouissance - ordonner que les demandeurs à l'instance soient dispensés de toute participation aux dépenses communes composées des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires du [Adresse 4],

- condamner solidairement les succombants à payer à chacun d'entre eux la somme de 8.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner solidairement les mêmes aux entiers dépens comprenant l'intégralité des frais engagés dans le cadre de la présente expertise.

Par conclusions récapitulatives n°6 du 2 octobre 2015, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice, le cabinet Jean [S], pris lui-même en la personne de son représentant légal demande à la cour, au visa des articles 1147 et 1382 du code civil, de loi du 10 juillet 1965 et du rapport d'expertise, de :

- débouter la société AXA IARD assureur de CFAB, AXA IARD assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4], la société CFAB, la SARL LONGUET, la société SAPA SA, la société des MUTUELLES DU MANS, M. [H] [O], la compagnie AVIVA Assurances IARD, la compagnie ALLIANZ IARD, la société TBM de toutes leurs demandes de condamnation dirigées à son encontre ;

- confirmer le jugement rendu le 16 décembre 2013 par la 7ème chambre 1ère section du tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par M. [O], rejeté l'exception d'irrecevabilité tirée de l'action individuelle soulevée par les MMA, déclaré le Cabinet CFAB, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET responsables des désordres relatifs aux fissures de façade du bâtiment A côté cour, dit que la société AXA FRANCE IARD ès qualité d'assureur du syndic CFAB doit sa garantie, condamne in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], représenté par son syndic, le Cabinet Jean [S], pris en la personne de son représentant légal, la somme de 112.014,54 € TTC à laquelle devra cependant être ajoutée celle de 15.710,42 €, soit un total de 127.724,96 € au titre de la facture définitive de la reprise des désordres relatifs aux fissures du bâtiment A côté cour,

- condamner in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet Jean [S], pris lui-même en la personne de son représentant légal, les sommes de 22.003,59 € TTC au titre des travaux de confortement réalisés en 1997 et 1998 et de 49.057,61 € TTC au titre des ravalements de 1996 et de 2000 ,

- infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté les autres demandes formées par le syndicat des copropriétaires.

Et statuant à nouveau :

- condamner M. [O] [H] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet Jean [S], pris lui-même en la personne de son représentant légal, la somme de 128.978,83 € TTC au titre de la reprise des désordres relatifs aux fissures de la façade du bâtiment A côté cour et à la restauration des pans de bois,
- condamner M. [O] [H] et la société TBPM à lui payer les sommes de 22.003,59 € TTC au titre des travaux de confortement réalisés en 1997 et 1998,
- condamner M. [O] [H] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], prise en la personne de son syndic en exercice, le cabinet Jean [S], pris lui-même en la personne de son représentant légal, la somme de 49.057,61 € TTC outre le coût de l'assurance dommage ouvrage pour mémoire au titre des ravalements de 1996 et de 2000,
- condamner in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA, et M. [O] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet Jean [S], pris lui-même en la personne de son représentant légal, les sommes de 15.710,42 € TTC au titre de la restauration des pans de bois effectuée en 2011 et 2012 par la société BEPOX, et 140.417,41 € TTC correspondant aux travaux de confortement réalisés en 2012 par la société CI BTP conformément aux préconisations de l'Expert, montant intégrant les frais d'étude du confortement commandé par le syndicat des copropriétaires auprès de M. [H], architecte, et du bureau d'étude ACCOTEC, concernant les reprises en sous-uvre,
- condamner in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD à lui payer la somme de 5.243,33 € au titre des travaux de reprise du mur de la cave en 1995.

Subsidiairement,

- ordonner une mesure d'instruction complémentaire aux fins de vérification que les travaux de confortement réalisés par la société CIBTP sont conformes aux préconisations de l'expert judiciairement désigné .

Vu l'article 123 du code de procédure civile ,

- condamner la société SAPA à lui régler la somme globale de 361.411,19 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par la privation de la possibilité d'exercer un recours à l'encontre des sociétés cessionnaires ou absorbantes,
- condamner in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA, la société TBPM et M. [O] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], pris en la personne de son syndic, la somme de 30.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum le Cabinet CFAB, son assureur, la société AXA FRANCE IARD, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et M. [O] aux entiers dépens de la procédure comprenant l'intégralité des frais engagés dans le cadre de la présente expertise,

- autoriser Maître [O] [R] à recouvrer les dépens d'appel conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile .

Par conclusions signifiées le 4 juillet 2014 et ressignifiées le 2 avril 2015, la SA AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de l'immeuble sis [Adresse 4], intimée et appelante provoquée, demande à la cour, au visa de l'article 564 du code de procédure civile et des articles 1101 et 1134 du code civil, de:

- la recevoir en ses écritures et y faisant droit ;

En conséquence,

- confirmer le jugement de la 7ème Chambre ' 1ère Section du tribunal de grande instance de PARIS du 16 décembre 2013 en ce qu'il l'a mise hors de cause ;

A titre principal

- la mettre hors de cause en sa qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], faute de demande des copropriétaires à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4].

En conséquence,

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, fins et conclusions formulées à son encontre comme venant aux droits de la compagnie UAP, ès qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4].

A titre subsidiaire,

- dire et juger que le risque était déjà réalisé à la date de la souscription de la police d'assurance de la compagnie UAP, à

laquelle la compagnie AXA FRANCE IARD vient aujourd'hui aux droits, ce qui rend la police dépourvue d'aléa.

- dire et juger que les dommages ne revêtent pas un caractère accidentel.

En conséquence,

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, fins et conclusions formulées à son encontre comme venant aux droits de la compagnie UAP, ès qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4].

A titre infiniment subsidiaire ,

- dire et juger que les garanties « dégât des eaux » et « effondrement » de la police de la compagnie UAP, à laquelle elle vient aujourd'hui aux droits, ne peuvent pas être mobilisées ;

En conséquence,

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, fins et conclusions formulées à son encontre comme venant aux droits de la compagnie UAP, ès qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4].

En tout état de cause ,

- dire et juger que le sinistre déclaré par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] auprès de la compagnie UAP est prescrit ;

En conséquence,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] de ses demandes, fins et conclusions formulées à son encontre comme venant aux droits de la compagnie UAP, ès qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4].

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, fins et conclusions formulées à son encontre comme venant aux droits de la compagnie UAP, ès qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] ;

- condamner tout succombant à verser à la compagnie FRANCE IARD, venant aux

droits de la compagnie UAP, la somme de 3.000 € au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont le montant sera directement recouvré par Maître FROMANTIN, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile .

Par conclusions du 31 mars 2015, la compagnie AVIVA ASSURANCES IARD, venant aux droits et obligations de la compagnie ABEILLE PAIX, intimée et la compagnie ALLIANZ IARD, venant aux droits et obligations de la compagnie GAN EUROCOURTAGE, recherchée en sa qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires également intimée, demandent à la cour, au visa des articles 9, 14 et 56 du code de procédure civile, de l'article L.113-1 al. 2, L.114-1 et suivants du code des assurances, des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, des articles 189 bis et L.110-4 du code du commerce, du rapport de M. l'expert judiciaire [T] [L] et du jugement du 16 décembre 2013 de :

- en tant que de besoin, confirmer les dispositions du jugement qui ont mis hors de cause la compagnie AVIVA et qui ont fait droit à l'intervention volontaire de la compagnie ALLIANZ, venant aux droit et obligation de la compagnie GAN EUROCOURTAGE ;

En toute hypothèse :

- donner acte à la compagnie ALLIANZ IARD de son intervention volontaire comme venant aux droits et obligations de la compagnie GAN EUROCOURTAGE ;

- mettre hors de cause la compagnie AVIVA ;

Sur la mise en cause de la compagnie ALLIANZ recherchée en sa qualité d'assureur du syndicat :

- dire et juger irrecevable comme nouvelle la demande formée par les copropriétaires [U] et consorts de voir la Cour constater que les dommages subis par le bâtiment A ont pour origine une fuite provenant du bâtiment C c'est-à-dire de nature à engager la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ;

- constater que les copropriétaires [U] et consorts ne sollicitent pas que la Cour 'retient' la responsabilité du syndicat des copropriétaires ;

- confirmer la mise hors de cause de la compagnie ALLIANZ recherchée en sa qualité d'assureur du syndicat, faute de demande des copropriétaires à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

- constater que si M. [O] conclut en garantie dans son dispositif à son encontre dans ses conclusions, le corps de ses conclusions ne présente aucune demande en garantie à l'encontre de la société ALLIANZ cet appel en garantie n'étant donc pas justifié, ni explicite ;

En conséquence

- débouter purement et simplement M. [O] de sa demande en garantie à l'encontre de la compagnie ALLIANZ,
- dire et juger irrecevables et mal fondées toutes les demandes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires demandeurs à l'encontre de la compagnie ALLIANZ,
- débouter toutes les parties des demandes formulées à l'encontre de la compagnie ALLIANZ ;
- rejeter toutes demandes contraires formulées à l'encontre de la compagnie ALLIANZ;

A titre subsidiaire, en cas de condamnation prononcée à l'encontre de la compagnie ALLIANZ ;

- dire qu'elle sera entièrement relevée et garantie des sommes mises à sa charge par :
 - M. [O] ;
 - La société TBPM ;
 - La société LONGUET Frères;
 - La compagnie AXA FRANCE;
 - Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ;
 - La société CFAB.
 - La compagnie MMA, anciennement WINTERTHUR, en sa qualité d'assureur de la société PETOLLA.
- condamner in solidum, et à défaut conjointement et solidairement, M. [O], la société SAPA, la compagnie AXA FRANCE, M. [U] et tous les autres demandeurs et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], ainsi que tout succombant à verser à la compagnie ALLIANZ la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner in solidum, et à défaut conjointement et solidairement, M. [O], la société SAPA, la compagnie AXA FRANCE, M. [U] et tous les autres demandeurs et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], ainsi que tout succombant aux entiers dépens de l'article 695 du code de procédure civile dont distraction au profit de Maître Guillaume ANQUETIL, avocat au barreau de Paris et aux offres de droit, en application de l'article 699 du code de procédure civile .

Par conclusions récapitulatives en défense et appel incident du 27 février 2015, la société LONGUET demande à la cour, au visa des articles 5 et 564 du code de procédure civile, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et des articles 1382 à 1384 du code civil et de tous autres à produire, à déduire, ou à suppléer, au besoin d'office, de:

Tout d'abord

- constater que le syndicat des copropriétaires n'a formulé en première instance aucune demande de condamnation à son encontre ;

- en conséquence infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 16 décembre 2013, en ce qu'il l'a condamnée à verser différentes sommes au syndicat des copropriétaires ;

Ensuite,

Principalement

- dire et juger irrecevables les prétentions nouvelles en appel du syndicat des copropriétaires tendant à sa condamnation à son profit,

- nul ne plaidant par procureur, dire et juger irrecevables les demandes des copropriétaires agissant à titre personnel, tendant à ce qu'elle soit condamnée à verser quelque somme que ce soit au syndicat des copropriétaires,

- dire et juger que les fuites localisées au droit de la descente d'eau du bâtiment C ont porté sur des éléments relevant intégralement des parties communes de l'immeuble et non sur des parties privatives lui appartenant,

- en conséquence, la mettre purement et simplement hors de cause et rejeter tous les appels en garantie et demandes de condamnations formulés à son encontre par les différentes parties à la procédure,

- débouter en particulier le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de toutes leurs demandes formulées à son encontre dans le cadre de leurs appels incidents respectifs,

- constater en outre que la société SAPA n'a formulé en appel aucune demande à son encontre ;

Subsidiairement,

- dire et juger que 50% des désordres ont pour origine les parties communes générales de l'immeuble et doivent donc être pris en charge par le syndicat, et que sur les 50% restants qui auraient pour origine les parties communes spéciales la société LONGUET ne saurait devoir en supporter plus de la moitié, l'autre moitié, soit 25%, devant être mise à la charge du syndicat des copropriétaires ,

- en conséquence, dire et juger que 75% (50 % + 25%) des préjudices qui seraient imputés à la descente d'eau doivent rester à la charge du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant condamner le syndicat des copropriétaires à garantir la société LONGUET de 75% de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,

- par ailleurs, dire et juger que les préjudices sont essentiellement imputables aux fautes commises par la société C.F.A.B. (ex Cabinet [I]), par M. [H] [O] et par la société PETOLLA,

- en conséquence, réduire à 10% la part de responsabilité pouvant être imputée aux fuites survenues sur la descente EU-EV du bâtiment C,

- dire et juger à ce titre que la société AXA FRANCE IARD doit bien sa garantie à raison des fautes commises par la société C.F.A.B., les demandes formées à son encontre en première instance n'étant nullement prescrites,

- dire et juger que la société SAPA vient bien aux droits et obligations de la société PETOLLA ,

- en conséquence, condamner in solidum la société C.F.A.B., la société AXA FRANCE IARD, M. [H] [O], la société PETOLLA, la société SAPA à la relever et garantir de 90% des condamnations qui seraient prononcées à son encontre,

- condamner en outre la seule société C.F.A.B à la relever et garantir de la totalité des condamnations qui seraient prononcées à son encontre,

- en tout état de cause, dire et juger que les préjudices réparables sont limités aux sommes de 115.775,14 € au titre de la reprise des désordres relatifs aux fissures de la façade sur cour du bâtiment A, de 22.003,59 € au titre des travaux de confortement qui ont été réalisés en 1997/1998 et de 9.853,37 € au titre du ravalement de 2000 ;

Encore plus subsidiairement

- confirmer le jugement dont appel ;

Dans tous les cas

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4], les copropriétaires demandeurs en première instance, M. [H] [O], la société C.F.A.B. et son assureur la société AXA FRANCE IARD, et enfin la société SAPA à lui verser la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner les mêmes aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions du 19 août 2014, la société CFAB- COMPAGNIE FRANCAISE D'ADMINISTRATION DE BIENS ès qualités d'ancien syndic, intimée, demande à la cour, au visa des dispositions du code civil et du rapport d'expertise judiciaire du 10 juin 2010 de :

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il la condamne à 40% et la déclarer hors de cause ; - à titre subsidiaire, en cas de condamnation, dire qu'elle sera garantie par son assureur AXA FRANCE IARD.
- débouter les appelants, et tous autres concluants de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions.

Ce faisant,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il la condamne à 40% et la déclarer hors de cause ;

- à titre subsidiaire, en cas de condamnation, dire qu'elle sera garantie par son assureur AXA FRANCE IARD ;

- condamner les consorts [T] [U], [I] [E], [T] [N], [R] [E], [V] [J], [Z] [J], [U] [Z], [D] [F] épouse [Z], [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, [P] [M], [M] [M], [F] [Q], [K] [T] à lui payer une somme de 8.782, 43 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamner les consorts [T] [U], [I] [E], [T] [N], [R] [E], [V] [J], [Z] [J], [U] [Z], [D] [F] épouse [Z], [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, [P] [M], [M] [M], [F] [Q], [K] [T] aux entiers dépens ;

- lui donner acte de ce qu'elle sollicite d'ores et déjà le débouté de tous moyens et prétentions contraires aux présentes écritures et toutes demandes additionnelles, qui pourraient être développés ultérieurement par tout contestant.

Par conclusions du 28 mai 2015, la SA AXA FRANCE IARD, en sa qualité d'assureur du syndic CFAB demande à la cour de :

A titre principal:

Vu les articles L. 114-1 et L. 124-3 du code des assurances,

- la dire et juger recevable et bien fondée en son appel,

En conséquence :

- infirmer le jugement du 16 décembre 2013 en ce qu'il a dit que l'action des copropriétaires demandeurs n'était pas prescrite,

Et statuant à nouveau :

- constater que toute action dirigée contre la société AXA FFRANCE ès-qualité d'assureur de la société CFAB est prescrite,

En conséquence :

- dire et juger les copropriétaires demandeurs et toute autre partie irrecevables en leurs demandes dirigées contre elle en sa qualité d'assureur de la société CFAB,

A titre subsidiaire:

- dire et juger que la société CFAB a souscrit un contrat d'assurance auprès de la société AXA FRANCE IARD prenant effet le 1er janvier 2000 et l'a résilié le 30 septembre 2005,

- dire et juger qu'il ressort du rapport d'expertise de M. [L] que les désordres ont pris leur origine en 1996,
- dire et juger que les fautes reprochées au syndic CFAB remontent à 1996,

En conséquence :

- infirmer le jugement du 16 décembre 2013 en ce qu'il a retenu sa garantie en sa qualité d'assureur du cabinet CFAB,
- dire et juger que les désordres et les fautes reprochées à la société CFAB sont antérieurs à la souscription à l'assurance,
- la mettre hors de cause en sa qualité d'assureur du syndic CFAB, et débouter toute partie de toute demande à son encontre,

A titre très subsidiaire :

- dire et juger que la société CFAB n'a commis aucune faute permettant d'engager sa responsabilité,
- débouter toutes les parties de toutes leurs demandes formées à son encontre en qualité d'assureur de la société CFAB,

A titre infiniment subsidiaire :

- réduire à de plus justes proportions le quantum des demandes et la part de responsabilité incombant au cabinet CFAB,
- condamner M. [O], la société MMA IARD, ès-qualité d'assureur de la société PETOLLA dont la responsabilité aura été retenue, la société SAPA repreneur de la société PETOLLA, la société LONGUET FRERES, et la société TBPM, ainsi que leurs assureurs à garantir le syndic, la société CFAB et son assureur la société AXA FRANCE IARD de toutes condamnations qui pourraient prononcées contre eux,

En tout état de cause :

- lui donner acte de ce qu'elle a réglé la somme de 179.053,92 € au titre de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 16 décembre 2013,
- condamner les parties succombantes à lui rembourser cette somme,
- condamner les parties succombantes à lui payer en sa qualité d'assureur de la société CFAB la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- les condamner également in solidum aux dépens qui pourront être recouverts par la SCP GRAPPOTTE-BENETREAU, avocat au Barreau de Paris, selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile .

Par conclusions n°3 du 24 juin 2014, M. [H] [O] demande à la cour, au visa des articles 1147 et 1382 et 1371 et 1792 et suivants du code civil et des articles 9, 31 et 122 du code de procédure civile de :

A titre principal

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a déclaré hors de cause et de débouter toutes les parties de l'intégralité de leurs demandes formées à son encontre ;

A titre subsidiaire

- réduire à de plus justes proportions le quantum des demandes et retenir la solution réparatoire préconisée par l'Expert (consolidation légère et non lourde) et encore plus subsidiairement s'il retenait les travaux les plus lourds, retenir un montant total maximum de 221.6383, 56 € TTC tous préjudices confondus;

- Si par impossible la Cour entrait en voie de condamnation à son encontre, condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] représenté par son syndic le Cabinet Jean [S], [Adresse 13], la société CFAB, la société AXA FRANCE IARD, la société AXA ASSURANCE, la société LONGUET FRERES, la société MMA IARD venue aux droits de la société WINTHERTUR SUISSE D'ASSURANCES es qualité d'assureur de la société PETOLLA, la société PETOLLA, Maître [L] [X] es qualité d'administrateur judiciaire de la société PETOLLA, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA, et la société LES TECHNICIENS DU BATIMENT ET PHILIPPE MOURGUIART, la société ALLIANZ IARD, la société GAN EUROCOURTAGE, la société AXA ASSURANCE, la société AVIVA ASSURANCES, venant aux droits de la compagnie ABEILLE PAIX et la société AXA FRANCE IARD, à le relever et à le garantir indemne de l'intégralité des condamnations qui seraient par impossible prononcées à son encontre ;

En tout état de cause,

- condamner tous succombants aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts directement par Maître Jean de BAZELAIRE de LESSEUX, avocat aux offres de droit ;

- condamner tous succombants à verser à M. [O] la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives n°1 du 10 novembre 2015, la société TBPM, intimée, demande à la cour, au visa du jugement prononcé le tribunal de grande instance de PARIS le 16 décembre 2013 (RG : 06/17681), des articles 544, 1147 et 1382 du code civil, du rapport déposé par M. [T] [L] le 10 juin 2010 et des pièces versées aux débats, de :

A titre principal,

- confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions,

- la mettre hors de cause la société TBPM

En effet,

- constater, dire et juger que les travaux réalisés par la société TBPM n'ont aucun lien de causalité avec les désordres allégués, et que M. [L] ne suggère pas la responsabilité de la société TBPM dans son rapport;

A titre subsidiaire,

- dire et juger que les copropriétaires sont mal fondés à solliciter des préjudices de jouissance qui n'ont pas été débattus dans le cadre des opérations d'expertise et qui ne sont pas justifiés,

- les en débouter,

- dire et juger en tout état de cause que les demandes relatives au coût du ravalement sont mal fondées,

- entériner le rapport d'expertise judiciaire sur la solution réparatoire et débouter tout concluant de toute demande excédant les sommes validées par M. [L] dans son rapport,

- condamner in solidum le Cabinet CFAB, en qualité d'ancien Syndic de la copropriété, la société AXA FRANCE IARD, en sa qualité d'assureur de l'immeuble, la société LONGUET à relever et garantir intégralement la société TBPM de toutes

condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

- débouter tout concluant de toute autre demande plus ample ou contraire dirigée contre la société TBPM,

- condamner in solidum la société SAPA, AXA FRANCE IARD et tout succombant à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner les mêmes succombants en tous les dépens dont distraction, pour ceux la concernant, au profit de la SELARL 2H AVOCATS en la personne de Maître HARDOUIN, et ce conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 16 juin 2014, la SA MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD, venant aux droits de la société WINTERTHUR recherchée en sa qualité d'assureur de la société PETOLLA, intimée demande à la cour, au visa des articles 1382 et 1792 et suivants du code civil, de l'article L.241-1 du code des assurances, du rapport de M. [L] et des pièces, de :

- constater que les réclamations formulées à son encontre relèvent de la seule responsabilité contractuelle de la société PETOLLA,

- dire que le risque couvert par la police 'Responsabilité civile Décennale' n° 3415879HD souscrite par la société Petolla n'est pas réalisé,

En conséquence,

- confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que ses garanties n'avaient pas vocation à s'appliquer,

- rejeter toute demande à son encontre,

- prononcer sa mise hors de cause ;

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où une quelconque condamnation était prononcée à son encontre,

- condamner M. [O], la société TBPM, la société LONGUET Frères, la compagnie AXA FRANCE, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], et la société CFAB à la relever et garantir de toute condamnation qui serait mise à sa

charge .

Par conclusions du 31 mars 2015, la SAS SAPA, venant aux droits de la société PETOLLA, demande à la cour, au visa des articles 1147, 1382,1371 et 1792 du code civil, des articles 9,31, et 122 du code de procédure civile et du rapport d'expertise judiciaire du 10 juin 2010 :

A titre principal

- d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement en date du 16 décembre 2013,

Ce faisant de recevoir ses écritures comme bien fondées.

- de débouter toutes les parties de l'intégralité de leurs demandes formées à son encontre ;

A titre subsidiaire,

- de réduire à de plus justes proportions le quantum des demandes et retienne la solution réparatoire préconisée par l'expert (consolidation légère et non lourde) et encore plus subsidiairement s'il retenait les travaux les plus lourds, retenir un montant maximal de 221 683,56 € TTC tous préjudices confondus ;

Ce faisant,

Si, par impossible la Cour entrain en voie de condamnation à son encontre,

- de condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], représenté par son syndic le Cabinet Jean [S], [Adresse 13], la société SA SCAB, la société AXA FRANCE IARD venue aux droits de la société WINTHRTUR Suisse Assurances es qualité de la société PETOLLA, la société PETOLLA et la société Les Techniciens du bâtiment et Philippe MOURGUIART, la société ALLIANZ IARD, la société GAN Eurocourtage , la société AXA ASSURANCE et AXA IARD, ainsi que M. [H] [O] à la relever et à la garantir indemne de l'intégralité des condamnations qui seraient par impossible prononcées à son encontre ;

En tout état de cause

- de condamner tous succombants à verser à la société SAPA SA la somme de 8000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile

- de condamner tous succombants aux entiers dépens dont entière distinction au profit de Maître Luc Couturier, avocat au Barreau de Paris, conformément et sur les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- de lui donner acte de ce qu'elle sollicite d'ores et déjà le débouté de tous moyens et prétentions contraires aux présentes écritures et toutes demandes additionnelles, qui pourraient être développés ultérieurement par tout contestant.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 27 septembre 2016.

La cour se réfère pour plus ample exposé des demandes aux conclusions ainsi visées.

Motivation

MOTIFS

- SUR LA RECEVABILITÉ DES DEMANDES

Considérant que la réalité des désordres n'est pas discutée ; que par application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice en réparation des désordres affectant les parties communes d'un immeuble ; que les copropriétaires agissant à titre personnel ont également qualité pour agir conjointement ou non avec le syndicat des copropriétaires ;

Qu'au regard de la gravité des désordres mettant en jeu l'intégrité matérielle de l'immeuble commun, M. [T] [U], M. [T] [N], M. et Mme [I] [E], M. et Mme [V] [J], M et Mme [U] [Z], Mme [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, M. et Mme [P] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA, tous copropriétaires du bâtiment A, (ci-après désignés sous l'appellation 'les copropriétaires agissant à titre individuel') sont donc tous recevables en leur action personnelle ;

Considérant par ailleurs que ces copropriétaires agissant à titre individuel sont recevables à demander à la Cour de prononcer des condamnations à paiement au profit du syndicat des copropriétaires dont ils sont membres dès lors que les sommes réclamées ont pour objet de réaliser des travaux de réfection sur des parties communes de l'immeuble ; qu'en effet, seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour les faire exécuter ; que le jugement sera confirmé en ce sens ;

- SUR LES RESPONSABILITÉS ET SUR LES GARANTIES DES ASSUREURS

Considérant qu'à l'issue de ses investigations, l'expert s'est livré à une analyse minutieuse et pertinente des désordres et de leur origine en prenant en considération les observations des parties ; qu'au vu de la qualité de son travail, la Cour retiendra ses conclusions techniques ;

Qu'ainsi, comme l'a indiqué l'expert, 'ce sont les fuites du bâtiment C tant sur le réseau EP (eau pluviales) que EU-EV qui ont aggravé la déstabilisation de la façade du bâtiment A, entamée dès avant le ravalement' (cf P25) ; que 'les fuites sur réseau EP-EU-EV du bâtiment C sont incontestablement à l'origine de l'affaiblissement de la qualité du sol sous l'immeuble A au voisinage de la cave n°33" (cf P 27) ;

'Que ces fuites sur un bâtiment hétérogène avec une façade sur cour fondée à faible profondeur, contrairement au reste du bâtiment sur caves, ont entraîné des mouvements de cette façade, mais sans enfoncement de l'immeuble comme le prétendent les demandeurs, puisque l'expert judiciaire n'a observé nulle part en infrastructure ou sur les immeubles contigus de déstabilisation ou même fissuration des maçonneries en caves ou en élévation ' (cf P 24) ;

Considérant que l'expert a précisé que la façade du bâtiment A n'est pas fondée comme le reste de l'immeuble sur cave en profondeur mais plus haut en sol (cf P24 du rapport) ; qu'ainsi les fondations de ce bâtiment ont été affectées par les fuites, ce qui a provoqué des fissures importantes de l'enduit et généré une humidification des pans de bois de la structure qui ont dû être repris ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel ne recherchent pas la responsabilité du syndicat des copropriétaires mais à titre principal celle du cabinet CFAB, en sa qualité d'ancien syndic de la copropriété, de M. [O] en sa qualité d'ancien architecte de la copropriété et de la SARL LONGUET FRERES, de la SARL LONGUET FRERES, de la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA, et de la société TBPM ; que ce n'est qu'à titre subsidiaire, qu'ils dirigent leurs demandes à l'encontre des assureurs successifs de l'immeuble à savoir les compagnies AXA, ALLIANZ et AVIVA en invoquant le sinistre subi du fait du dégât des eaux ayant pour origine une partie commune ; que le syndicat des copropriétaires met en cause les mêmes parties, à l'exception de la SARL LONGUET à l'encontre de laquelle il ne dirige aucune demande;

Sur la responsabilité de la société CFAB, ancien syndic de la copropriété :

Considérant que les copropriétaires demandeurs à titre individuel recherchent tout d'abord la responsabilité de la CFAB, ancien syndic de la copropriété, sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires la recherche pour sa part sur celui de l'article 1147 du code civil ; que dans les deux cas, il leur incombe de rapporter la preuve d'une faute de la CFAB, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux ; que le syndicat des copropriétaires invoque aussi l'article 1992 du code civil, aux termes duquel le mandataire répond des fautes qu'il commet dans sa gestion ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel produisent aux débats un courrier du 23 juin 1993 aux termes duquel l'entreprise LAVILLAUGOUET relatait au syndic [I] sa visite des lieux et indiquait qu'avant d'établir un devis, il serait préférable d'effectuer des recherches des parcours d'étanchéité des réseaux enterrés dans la cour ainsi que du réseau d'égout en élévation dans les caves du bâtiment sur rue ; qu'elle signalait par ailleurs que les caves du bâtiment sur rue étaient humides et soulignait la vétusté du branchement d'égout situé à proximité du bâtiment sur rue (cf pièce n°19) ; que le syndic était clairement informé par ce courrier de l'importance des désordres qui nécessitait des investigations et une intervention ; qu'il n'est nullement établi que le cabinet [I] devenu CFAC a effectué les recherches des parcours d'étanchéité des réseaux enterrés alors demandés ;

Considérant qu'il ressort par ailleurs du rapport d'expertise (cf P 9 et 26) que le syndic [I] devenu CFAB n'a pas fait procéder aux sondages alors qu'il avait clairement reçu mandat de les réaliser ; que l'expert a notamment souligné que s'il l'avait fait en 1993 lorsque l'architecte [Y] l'a demandé, 'les problèmes auraient alors été mis clairement en évidence. L'architecte [O] aurait alors pu préconiser les réparations au réseau enterré, les confortements de l'immeuble et le type de ravalement nécessaire et adapté et le sinistre ne se serait pas constitué';

Considérant en outre que les assemblées générales de copropriétaires ultérieures ont à nouveau et tout aussi vainement demandé au cabinet CFAB d'agir ;

Qu'ainsi, l'assemblée générale des copropriétaires du 15 mai 2001 a expressément demandé au syndic de donner l'ordre de service en urgence et sans attendre l'expiration du délai de deux mois suivant la signification du procès-verbal de l'assemblée générale à la société SANTRA pour procéder à une recherche de fuite ;

Que l'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2001 lui a également expressément donné mandat de missionner un bureau d'études après que M. [O] l'a informée de l'affaissement du bâtiment A, 'consécutif à la fuite d'eau importante qui s'est produite il y a 5 ans' ;

Que l'assemblée générale des copropriétaires du 21 février 2002, qui a par ailleurs mis un terme à l'intervention de l'architecte M. [O], l'a encore vainement désigné pour 'obtenir une nouvelle proposition d'entreprise spécialisée dans les sondages de sol' ;

Considérant que comme l'a souligné l'expert (cf P26), il n'est produit aucun élément de nature à établir que le syndicat des copropriétaires aurait refusé au syndic la réalisation des sondages demandés, notamment par les architectes [Y] et [O] ;

Considérant que l'inertie dont a fait preuve tout au long de ces années la société CFAB, en sa qualité de syndic, a privé le syndicat des copropriétaires des informations techniques qui auraient permis aux professionnels qu'il a fait intervenir de déterminer l'origine des désordres et les moyens d'y remédier ; que dans ces conditions, il n'a pas pu voter les travaux de réfection adaptés pour y mettre un terme et limiter ainsi l'ampleur du sinistre ;

Que la menace d'effondrement évoquée par l'expert dans son rapport daté du 2 juin 2010 (cf P 29) est la conséquence directe de l'absence de toute intervention efficace pour mettre fin aux fuites d'eau signalées dès 1993 et qui ont perduré ensuite presque jusqu'à la désignation de l'expert, dix ans plus tard ; que c'est la durée pendant laquelle ces fuites d'eau se sont produites qui a fini par mettre le bâtiment A au bord de l'effondrement;

Que le lien de causalité entre l'inaction durant toutes ces années de la CFAB face aux demandes de sondages qui lui ont été adressées et le préjudice subi a clairement été mis en évidence par le rapport d'expertise ;

Que dans ces conditions, la CFAB a, par ses manquements dans les obligations contractuelles résultant de son mandat, retardé la mise en oeuvre de la solution réparatoire et aggravé les conséquences des fuites; qu'à ce titre, elle a engagé sa responsabilité tant à l'égard du syndicat des copropriétaires que des copropriétaires ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a, sur le fondement des articles 1382 du code civil à l'égard des copropriétaires et 1147 du code civil à l'égard du syndicat des copropriétaires, retenu la responsabilité de la société CFAB ;

Sur la garantie de la compagnie AXA FRANCE en sa qualité d'assureur de la société CFAB, ancien syndic de la copropriété

Considérant que la compagnie AXA FRANCE en sa qualité d'assureur de la société CFAB, ancien syndic de la copropriété soulève en premier lieu la prescription biennale de l'action du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires en application de l'article L114-1 du code des assurances et demande à la cour d'infirmier le jugement sur ce point ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires qui agissent à son encontre en vertu de l'article L124-3 du code des assurances en qualité de tiers lésés, exercent à son encontre un recours direct ;

Que cependant, la victime ne peut exercer l'action directe à l'encontre de l'assureur de responsabilité de l'auteur de son dommage que tant que ce dernier reste soumis au recours de son assuré ; que lorsque l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, son action se prescrit par deux ans à compter du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ;

Considérant qu'en l'espèce, les copropriétaires ne contestent pas avoir assigné le cabinet CFAB en référé aux fins de désignation d'expert le 6 janvier 2003 comme le soutient la compagnie AXA FRANCE recherchée en qualité d'assureur de la CFAB ; que celle-ci n'a pour autant pas assigné la compagnie AXA FRANCE dans le délai de deux ans;

Qu'assignée devant le juge du fond le 30 novembre 2006, la société CFAB n'a pas davantage agi à l'encontre de son assureur la compagnie AXA FRANCE ; que certes, à cette date, le rapport n'était pas encore déposé mais l'expertise était en cours depuis plus de trois ans et l'expert avait déjà organisé des réunions et déposé des notes ; qu'en outre et surtout, aux termes de leur assignation du 30 novembre 2006, les copropriétaires à titre individuel recherchaient expressément sa responsabilité ; que par application de l'article L114-1 du code des assurances, il incombait par conséquent à la société CFAB d'agir à l'encontre de son assureur dans le délai de deux ans suivant le 30 novembre 2006 ce qu'elle n' a pas fait ;

Considérant que ce n'est que par une assignation le 22 février 2012, soit près de six ans après cette assignation, donc bien plus de deux ans après, que les copropriétaires agissant à titre individuel ont mis en cause la compagnie AXA FRANCE, recherchée en sa qualité d'assureur de la CFAB ; que la date des premières conclusions du syndicat des copropriétaires recherchant la garantie de celle-ci sont postérieures ;

Que par application de l'article L114-1 du code des assurances, l'action dirigée à l'encontre de la compagnie AXA FRANCE, recherchée en sa qualité d'assureur de la CFAB est donc irrecevable comme prescrite ; que par conséquent, toutes les demandes dirigées à son encontre sont déclarées irrecevables, y compris notamment l'appel en garantie formé par son assurée, la CFAB ;

Considérant qu'au vu du justificatif présenté, il convient de donner acte à la compagnie AXA FRANCE recherchée en sa qualité d'assureur de la CFAB de ce qu'elle a réglé la somme de 179.053,92 € au titre de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 16 décembre 2013 ; qu'elle sollicite la condamnation des parties succombantes à lui rembourser cette somme ; que cependant, un arrêt infirmatif qui ouvre droit à restitution des sommes versées en exécution de la décision réformée du premier juge, constitue le titre exécutoire permettant d'en poursuivre le recouvrement forcé ; qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner la restitution des sommes versées en exécution de la décision reformée ;

- Sur la responsabilité de l'architecte M. [O]

Considérant qu'en l'absence de réception, c'est sur le fondement de l'article 1147 du code civil que doit être appréciée la responsabilité de l'architecte M. [O] à l'égard du syndicat des copropriétaires et sur celui de l'article 1382 du code civil à l'égard des copropriétaires agissant à titre individuel à son encontre, à charge pour tous de rapporter la preuve de sa faute génératrice du dommage ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel reprochent à M. [O] de ne pas avoir mis en 'uvre des solutions adaptées à la situation après avoir eu connaissance de l'importance de la fuite d'eau décelée en 1996 sous le bâtiment C, puis quelques mois à peine plus tard, des problèmes de tassement du bâtiment A et de ne pas avoir

déterminé l'origine des désordres subis par le bâtiment A alors qu'il disposait de tous les éléments d'information nécessaires ;

Considérant néanmoins qu'il ressort du rapport d'expertise que le syndic de l'époque, le cabinet CFAB, ne lui a pas donné tous les éléments en sa possession pour apprécier la gravité des désordres ; qu'il n'avait notamment pas connaissance des désordres sur plomberie enterrée, de l'origine des réparations effectuées par l'architecte [Y] et des recommandations de ce dernier qui avait notamment vainement demandé au syndic la réalisation de sondages ; que ne disposant pas de ces éléments d'information importants, il ne saurait lui être fait grief de ne pas avoir été en mesure de déterminer l'origine des dommages ;

Qu'en outre, en 1996, M. [O] a lui aussi demandé tout aussi vainement au syndic CFAB de faire réaliser des sondages après avoir détecté la présence de fuites d'eau sous le bâtiment C ; que ces sondages étaient justement destinés à lui permettre de déterminer l'origine des désordres et leur gravité ;

Considérant que l'expert a certes souligné que les fuites d'eau qui humidifiaient les fonds ne permettaient pas de réaliser le ravalement en peinture à la pliolite choisi par M. [O] et qu'il aurait fallu un ravalement souple type imperméabilisation ; qu'il a cependant observé qu'à l'époque les Architectes des bâtiments de FRANCE étaient très hostiles à celui-ci, ce qui aurait en principe dû les conduire dans ces conditions à refuser leur accord sur les travaux, et qu'en outre, l'humidité des fonds et la production de vapeur des logements habités ne l'aurait pas permis (cf P24 du rapport) ; que dans ces conditions, aucun grief ne saurait être retenu à l'encontre de M. [O] pour avoir choisi un ravalement en peinture à la pliolite ;

Considérant également que l'expert a relevé que M. [O] a stabilisé la superstructure au dessus du rez-de-chaussée en ajoutant un autre portique au rez-de-chaussée du commerce [W] posé sur une longrine au niveau du rez-de-chaussée à un endroit où il n'y a pas de cave (cf P24) ; que s'il s'est fondé sur un sol encore fortement humide en superficie comme l'indique l'expert (cf P24), il ne pouvait pas l'anticiper à défaut de réalisation des sondages demandés ;

Considérant en définitive que compte tenu de l'ensemble de ces observations, le jugement sera confirmé en ce qu'il a mis M. [O] hors de cause, à défaut de preuve d'une faute de sa part ayant contribué au sinistre ;

- Sur la responsabilité de la SARL LONGUET :

Considérant que les copropriétaires recherchent la responsabilité de la SARL LONGUET sur le fondement de l'article 1382 du code civil en sa qualité de propriétaire du bâtiment C dans lequel la fuite à l'origine des désordres a été localisée ;

Considérant que la société LONGUET soulève l'irrecevabilité des demandes des copropriétaires agissant à titre personnel tendant à obtenir sa condamnation au profit du syndicat des copropriétaire au motif que celui-ci n'a pour sa part

formulé aucune demande de condamnation à son encontre en première instance et n'en formule pas davantage devant la cour d'appel ; qu'elle demande en conséquence à la Cour d'infirmier le jugement en ce qu'il l'a condamnée à verser différentes sommes au syndicat des copropriétaires ;

Considérant cependant que comme précédemment indiqué, le syndicat des copropriétaires a seul qualité pour réaliser des travaux sur les parties communes et a par conséquent seul qualité pour recevoir les fonds destinés à les exécuter ;

Considérant par ailleurs que les copropriétaires sont recevables à rechercher la responsabilité de la SARL LONGUET sur le fondement de l'article 1382 du code civil à charge pour eux de rapporter la preuve de sa faute génératrice du dommage, étant observé que la société LONGUET fait l'objet d'appels en garantie qui exigent en toute hypothèse de déterminer si elle a ou non engagé sa responsabilité en l'espèce ;

Que le jugement sera en tout cas confirmé en ce qu'il a admis la recevabilité de l'action individuelle des copropriétaires à rechercher la responsabilité de la SARL LONGUET ;

Considérant que la SARL LONGUET, seule copropriétaire du bâtiment C, fait valoir que le réseau collectif d'eau est une partie commune générale de la copropriété ;

Considérant que selon l'article 5-II du chapitre 3 du règlement de copropriété intitulé 'Choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires', les choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent notamment la totalité du sol de l'immeuble bâti et non bâti... ;

Que selon l'article 5-II du chapitre 3 du règlement de copropriété intitulé 'Choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment', 'Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion et suivant la répartition propre à chaque bâtiment.

Les choses parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment comprennent :

(')

- les appareils, canalisations, conduits et colonnes montantes et descendantes et en général tous appareils et installations concernant la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, sauf cependant pour les appareils et la partie de ces installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affecté à l'usage exclusif et particulier de celui-ci,

- les canalisations et tuyaux du tout-à-l'égout d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment (sauf cependant pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local) .

(') » ;

Considérant enfin que le règlement de copropriété stipule (page 31) :

« I ' Choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires.

Les choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent :

['] les water-closet dans la cour, ceux situés dans le bâtiment C au rez-de-chaussée et au premier étage ['] ».

Considérant qu'en vertu de ces dispositions, la SARL LONGUET, seule copropriétaire du bâtiment C, à l'exception des WC, est seule copropriétaire des canalisations desservant l'ensemble du bâtiment C lorsqu'elles se trouvent à l'intérieur du bâtiment à l'exclusion des WC, qui sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires ;

Que les canalisations qui traversent les WC du bâtiment C deviennent parties communes à l'ensemble des copropriétaires comme lorsqu'elles sont extérieures au bâtiment et lorsqu'elles sont enterrées ;

Considérant en l'espèce que lorsqu'il a effectué une déclaration de sinistre auprès de la compagnie ABEILLE PAIX, en sa qualité d'assureur de l'immeuble, le cabinet [I], syndic, a déclaré une : ' Fissure sur bâtiment cour : suite à affaissement du sol de la cour dû à une fissuration du réseau eaux pluviales enterré en cour' ;

Qu'il ressort du rapport d'expertise (cf P 8) que dès avant 1995, des désordres se sont produits sur les canalisations EP-EU-EV enterrées, défectueuses , fuyardes depuis le collecteur commun à l'extérieur dans l'axe de la cour, à l'aplomb de l'entrée, jusqu'au palier du premier étage ; que dans son rapport, l'expert a évoqué à plusieurs reprises la présence de désordres sur une canalisation enterrée (cf P 8, 9 , 12, 23) ;

Que par ailleurs, en 1996, la société LONGUET a engagé des travaux de réhabilitation des canalisations qui desservent exclusivement les parties privatives du bâtiment C ; qu'elle n'a en revanche rien fait sur la descente EU/EV desservant les WC du rez-de-chaussée et du 1er étage, parties communes à l'ensemble des copropriétaires ; que c'est ainsi le syndic agissant en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires qui a fait changer par la société VIDAL la descente EU-EV en cause depuis le palier du 1er étage du bâtiment C jusqu'à son raccordement au collecteur enterré en novembre 1996 pour ce motif ; que le mémoire établi par la société VIDAL le 30 novembre 1996 était ainsi expressément adressé au cabinet [I] en sa qualité de syndic de la copropriété ;

Que compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les demandes dirigées à l'encontre de la SARL LONGUET seront rejetées comme mal fondées, le jugement étant infirmé en ce sens dès lors que les fuites localisées au droit de la descente d'eau du bâtiment C ont porté sur des éléments relevant intégralement des parties communes générales de

l'immeuble et non sur des parties privatives lui appartenant ;

Qu'en définitive, la SARL LONGUET sera mise hors de cause comme non responsable des désordres affectant la canalisation, partie commune à l'ensemble des copropriétaires ;

- Sur la responsabilité de la société SAPA

Considérant que les copropriétaires recherchent la responsabilité de la société SAPA comme venant aux droits de la société PETOLLA au titre des travaux de ravalement que celle-ci a réalisés en 1997 sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Que le syndicat des copropriétaires met également en cause sa responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du code civil ; qu'en l'absence de production d'un procès-verbal de réception, l'apparition des fissures alors que le ravalement était 'à peine terminés (cf P 9 du rapport) conduit à retenir que le sinistre est intervenu avant réception et relève de la responsabilité contractuelle de l'entreprise PETOLLA ;

Considérant cependant que la société SAPA recherchée comme venant aux droits de la société PETOLLA prétend n'avoir aucun lien avec celle-ci et conteste donc venir à ses droits ; qu'elle affirme que cette dernière a poursuivi son activité jusqu'en 2001 et qu'elle n'a pour sa part jamais eu de lien de droit avec elle soit au moment des travaux soit lors de l'assignation ;

Considérant qu'il résulte des pièces produites que par jugement du 25 mai 1999, le tribunal de commerce de Bobigny a arrêté un plan de cession de la société PETOLLA Ravalement Peinture au profit de la société SAPA SA pour le compte d'une société distincte, même si elle a repris le même nom PETOLLA Ravalement Peinture, qui était alors 'à constituer sise [Adresse 19]" ; que ce jugement a par ailleurs désigné Maître [L] [X] en qualité de Commissaire à l'Exécution du Plan ;

Considérant que cette nouvelle société PETOLLA Ravalement Peinture a effectivement été créée le 11 juin 1999 tandis que l'ancienne société PETOLLA Ravalement Peinture mise en cause dans la présente procédure a par la suite fait l'objet d'une fusion absorption le 17 octobre 2001 au bénéfice de la société HERVE entreprise inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 692 028 269; qu'elle a ensuite été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny le 17 décembre 2001 ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, c'est une société dénommée HERVE qui apparaît donc ainsi venir aux droits de l'ancienne société PETOLLA Ravalement Peinture qui a réalisé des travaux en l'espèce ; que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a dit que la société SAPA venait aux droits de la société PETOLLA Ravalement Peinture mise en cause en l'espèce et la société SAPA mise hors de cause ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires reproche alors à la société SAPA de s'être abstenue d'invoquer plus tôt l'existence d'un plan de cession alors qu'elle est assignée depuis plus de dix ans dans une intention dilatoire et de l'empêcher à présent de se retourner contre la société PETOLLA Ravalement Peinture ou HERVE Entreprise ; qu'il demande à la Cour au visa de l'article 123 du code de procédure civile , de condamner la société SAPA à lui régler la somme globale de 361.411,19 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par la privation de la possibilité d'exercer un recours à l'encontre des sociétés cessionnaires ou absorbantes ;

Considérant qu'il résulte du jugement que 'Le juge de la mise en état a prononcé à l'encontre de la SA SAPA une clôture partielle le 5 avril 2012 de sorte que les conclusions notifiées par voie électronique le 19 juin 2012 par la SA SAPA sont irrecevables';

Que le jugement ne reprenant dans ces conditions pas les moyens et demandes de la société SAPA en première instance, la Cour n'en a pas connaissance puisque ni celle-ci ni le syndicat des copropriétaires ni d'ailleurs aucune autre partie ne produit ses conclusions; que la Cour n'est par conséquent pas en mesure d'apprécier si la société SAPA a ou non fourni assez d'éléments pour contester ne pas venir aux droits de la société PETOLLA Ravalement Peinture concernée par le litige ;

Qu'en outre, l'article 123 du code de procédure civile exige la preuve d'une intention dilatoire qui n'est pas établie en l'espèce à l'encontre de la société SAPA; que ce chef de demande sera par conséquent rejeté comme mal fondé ;

- Sur la société PETOLLA Ravalement Peinture

Considérant que l'expert a constaté que la société PETOLLA a commis des défauts d'exécution puisque les sondages de façade sur cours réalisés en mars 2009 et l'examen de laboratoire par le CEBTP GINGER ont révélé que les différentes couches de plâtre mises par la société PETOLLA n'étaient pas adhérentes entre elles ; que le ravalement était constitué à 92% de gypse, 2% de sable et 5% de chaux aérienne alors que le devis avait prévu 52% de plâtre gros, 40% de sable sec et 8% de chaux aérienne ; que l'expert a néanmoins relevé que s'il n'y avait pas eu les problèmes de stabilité de la façade, auxquelles la société PETOLLA est étrangère, 'alors peut-être les travaux de PETOLLA, même mal réalisés, auraient connu une certaine pérennité' (cf P27) ; qu'il en résulte que c'est parce qu'elle a été conjuguée au défaut de stabilité de la façade (cf P 27) que la faute commise par la société PETOLLA dans la réalisation des travaux de ravalement a pu contribuer à donner au sinistre toute son ampleur ;

Considérant cependant que par jugement du 25 juillet 2001, le tribunal de commerce de Bobigny a clôturé la procédure de redressement judiciaire de la première société PETOLLA intervenue en l'espèce, ouverte le 23 mars 1999, et mis fin à la mission de Maître [X] en procédant à la reddition des comptes de la société PETOLLA Ravalement Peinture ; que celle-ci a été radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny le 17 décembre 2001 ; qu'aucune demande n'est d'ailleurs dirigée à son encontre ;

- Sur la garantie de la compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD (dite ci-après MMA) venant aux droits de la

société WINTERTHUR recherchée en sa qualité d'assureur de la société PETOLLA

Considérant que la police "Responsabilité civile Décennale" n° 3415879HD, souscrite par la société PETOLLA, a pour objet en application de l'article L 241-1 du code des assurances de couvrir par les garanties obligatoires, la responsabilité de l'assuré, lorsqu'elle est recherchée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil ;

Qu'en l'espèce, en l'absence de réception des travaux, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées à l'encontre de la compagnie MMA venant aux droits de la société WINTERTHUR ;

- Sur la responsabilité de la société TBPM

Considérant que les copropriétaires recherchent sur le fondement de l'article 1382 du code civil la responsabilité de la société TBPM pour les portiques en charpente métallique qu'elle a réalisés à titre de confortement en 1998 ; qu'ils lui reprochent d'avoir manqué à son devoir de conseil en n'invitant pas le maître d'ouvrage à procéder à une analyse du sol sous les fondations du portique pour vérifier que le sol pouvait en supporter les charges ; que pour sa part le syndicat des copropriétaires recherche également sa responsabilité ;

Qu'en l'absence de production d'un procès-verbal de réception, la Cour confirmera le jugement en ce qu'il a examiné la responsabilité de la société TBPM sur le fondement de l'article 1147 du code civil ce qui exige de rapporter la preuve de sa faute génératrice du dommage ;

Considérant que la société TBPM est intervenue pour construire un portique métallique à titre de travaux conservatoires alors que l'année précédente, en 1997, le ravalement avait commencé à se dégrader ; que c'est l'apparition de nouveaux désordres à partir de septembre 1998 qui a conduit le syndicat des copropriétaires alors qu'il était à peine terminé à faire intervenir la société TBPM pour y remédier;

Considérant que les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires reprochent à celle-ci un manquement à son devoir de conseil pour ne pas avoir invité 'le maître d'ouvrage, connaissant et localisant la fuite, à procéder à une analyse du sol sous les fondations du portique métallique qu'elle a installé pour vérifier que le sol pouvait en supporter les charges (descente de charges du bâtiment A incluant le nouveau portique);'

Considérant qu'il convient néanmoins d'observer que l'expert n'a pas constaté d'affaissement du sol à l'emplacement des portiques ; que par ailleurs, la CFAB, syndic, n'a fait procéder à aucun des sondages qui lui ont été demandés ni avant l'intervention de la société TBPM en 1998 ni après, puisqu'elle n'a pas non plus fait réaliser les sondages demandés par l'assemblée générale des copropriétaires du 4 décembre 2001 ; que compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le lien de causalité entre le manquement au devoir de conseil invoqué et le sinistre n'est pas établi ; que la société TBPM sera mise hors de cause et le jugement confirmé de ce chef ;

- Sur la garantie de l'assureur de l'immeuble, au titre d'une police d'assurance souscrite par le syndicat des copropriétaires

Considérant qu'il convient de rappeler que du 1er octobre 1980 au 1er octobre 1996, l'immeuble a, aux termes d'un contrat 'multirisque immeuble', été assuré par la société ABEILLE PAIX. aux droits de laquelle vient à ce jour la compagnie ALLIANZ IARD ;

Que par ailleurs, depuis le 1er octobre 1996, l'immeuble est assuré par un contrat 'multirisque immeuble' auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD, venant aux droits de compagnie UAP ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel ne formulent pas de demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires ; que la recevabilité de leur action directe à l'encontre de l'assureur de l'immeuble n'est cependant pas subordonnée à l'appel en la cause de l'assuré par la victime ; que par voie de conséquence, l'absence de recherche par les copropriétaires de la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas de nature à rendre irrecevable leur recours ; que les désordres litigieux ayant affecté des parties communes, le syndicat des copropriétaires en est responsable sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant cependant qu'en l'espèce, ce n'est qu'à titre subsidiaire que les copropriétaires agissant à titre individuel forment une demande de condamnation d'AXA, ALLIANZ et AVIVA, en leurs qualités d'assureurs successifs de l'immeuble à les indemniser en leur qualité de copropriétaires du bâtiment A du [Adresse 4] du sinistre subi du fait du dégât des eaux ayant pour origine une partie commune ; que dans la mesure où il a été fait droit, au moins en partie, à leur demande principale, la Cour n'a pas à examiner leur demande subsidiaire qui s'avère sans objet ;

Considérant que pour sa part, le syndicat des copropriétaires ne forme aucune demande à l'encontre d'aucun de ses assureurs successifs ;

Qu'en conséquence, par application de l'article 5 du code de procédure civile, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté toute demande de condamnation des assureurs successifs du syndicat des copropriétaires et mis hors de cause la compagnie AVIVA non concernée par le litige ;

Considérant en définitive qu'il ressort de ces éléments que seule la SARL CFAB sera condamnée à indemniser le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant à titre individuel du préjudice qu'ils ont subi du fait des fautes qu'elle a commises dans l'accomplissement de son mandat ;

Considérant que comme indiqué précédemment, les travaux de réfection portant sur des parties communes, seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour les réaliser et doit à ce titre percevoir les fonds, le jugement étant confirmé en ce sens ;

Considérant que l'expert M. [L] architecte, s'est fait assister pour l'analyse des sondages de sol, des confortements nécessaires et de ceux préconisés par l'architecte des demandeurs et leurs bureaux d'études par un sapiteur, M. [P], expert en structure, inscrit sur la liste des experts judiciaires de la cour d'appel de RIOM ;

Qu'en cours d'expertise, s'est instaurée une discussion de fond entre M. [B], géotechnicien intervenant aux côtés des copropriétaires demandeurs et M. [P], sapiteur de l'expert, qui estimait excessives les consolidations lourdes de l'immeuble préconisées par M. [B] ; que l'expert M. [L] a alors proposé l'intervention de FONDASOL en qualité de géotechnicien sapiteur ; qu'après avoir refusé le devis de FONDASOL du 18 janvier 2010 de 5104€, les demandeurs ont saisi le juge du contrôle des expertises pour demander un sapiteur mais leur demande a été rejetée (cf P 15 du rapport) ;

Que l'expert a relevé que la vérification en avril 2008 des jauges SAUGNAC posées le 5 décembre 2005 a montré que la façade n'avait pas bougé depuis (cf P 13) ; qu'il a ajouté n'avoir observé nulle part en infrastructure ou sur les immeubles contigus de déstabilisation ou même de fissuration des maçonneries en caves ou en élévation (cf P 24) ; qu'il en a déduit que si l'immeuble a effectivement bougé par le passé, il ne s'enfonce pas actuellement ;

Qu'il a préconisé une 'consolidation légère' en proposant le cas échéant des injections de polyuréthane (cf P 13) ou de résine système URETK (cf P14) ;

Qu'en raison de la divergence d'avis entre les conseils techniques des demandeurs et l'expert judiciaire assisté de son sapiteur, ce dernier n'a cependant pas finalisé le coût des travaux de reprise (cf P 34 de son rapport) ;

Considérant que même si l'immeuble a cessé de s'enfoncer, la gravité des désordres a été mise en évidence par le rapport d'expertise ; que l'expert a signalé l'urgence à réaliser les travaux de réfection sans attendre l'issue de la procédure en évoquant lui-même un 'risque éventuel d'effondrement de l'immeuble' (cf P29), ce qui explique l'intervention immédiate et légitime du syndicat des copropriétaires ;

Que ce dernier justifie avoir fait exécuter des travaux de confortement en sous-oeuvre pour un prix de 140.417,41€ TTC que la Cour retiendra ; qu'il convient en effet de relever que la consolidation du sol par injection de résine expansive type de procédé URETEK préconisée par l'expert aboutissait à un devis de 353.000 € TTC dépassant largement ce montant ;

Considérant par ailleurs que l'expert a constaté le mauvais état en de nombreux endroits des pans de bois de la façade sur cour qui présentaient 'plusieurs ventres importants (à un endroit de l'ordre de 6 cm sur une hauteur d'étage), ce pouvant conduire à une déstabilisation totale de façade' (cf P 25 du rapport) ; qu'il est soulignait la nécessité de 'contenir' ces ventres pour assurer la survie de l'immeuble ;

Que le syndicat des copropriétaires est dès lors fondé à obtenir paiement des travaux de réparation d'urgence qu'il a fait réaliser sur cette partie commune par la société BEPOX en septembre 2011 et janvier 2012 sous la maîtrise d'oeuvre de l'architecte [S] pour un coût qu'il a avancé de 15.710,42 TTC ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel demandent en outre paiement de la somme supplémentaire de 112.014,54€ au titre de la réfection du ravalement et des pans de bois en soulignant que la réparation de 2011-2012 n'avait été que partielle; qu'ils précisent que ces travaux votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2010 ont eu lieu en 2013 et se sont terminés en 2014 ; qu'au vu du récapitulatif présenté, il apparaît que les travaux réalisés sur le bâtiment A ont coûté la somme totale de 127.724,96€ TTC (soit 112.014,54€ +15.710,42 TTC) ; qu'il sera également fait droit à ce chef de demande qui apparaît fondé ;

Considérant que les copropriétaires agissant à titre individuel et le syndicat des copropriétaires demandent en outre le remboursement de travaux réalisés qu'ils considèrent comme inutiles ;

- Sur la demande de paiement de la somme de 22.003,59 € TTC

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il a dû payer ces travaux de confortement réalisés en urgence sous la maîtrise d'oeuvre de l'architecte M. [O] lorsque l'immeuble s'est affaissé suite à la fuite d'eau du bâtiment C et que ces travaux se sont révélés insuffisants puisqu'ils ont été réalisés sur un sol dégradé sans analyse préalable du sol ; qu'il demande paiement du coût de ces travaux payés à hauteur de 7.368,85 € TTC à l'entreprise PETOLLA et de 14.634,74 € TTC à l'entreprise TBPM soit un montant total de 22.003,59 € TTC;

Mais considérant que l'expert a relevé que ces travaux ont quand même stabilisé la superstructure au dessus du rez-de-chaussée de sorte qu'ils n'ont pas été inutiles ; que par conséquent, ce chef de demande sera rejeté comme mal fondé et le jugement infirmé de ce chef ;

- Sur la demande de paiement de la somme de 5.243,33 € TTC :

Considérant que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires réclament paiement de cette somme au titre des travaux de réfection du mur de la cave, gonflé par l'humidité provenant de la fuite ; que cependant, l'expert n'a pas constaté ces désordres et au vu des documents produits, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté ce chef de demande comme mal fondé ;

- Sur la demande de remboursement des ravalements de 1996 et de 2000

Considérant que les copropriétaires demandent notamment à la société CFAB le remboursement des ravalements de 1996 et de 2000 décomposé de la manière suivante :

- 1er ravalement : 226.869,76 Francs + 50.675,11 Francs TTC (zinguerie sur façade) soit 42.311,44 € TTC

- honoraires d'architecte (4,5% + TVA) sur 1er ravalement : 2.691,66 € TTC

- honoraires de syndic (2%+ TVA) sur le 1er ravalement : 1.438,99 € TTC

- 2ème ravalement : 9.351,94 € (honoraires de syndic et d'architecte compris ;

soit un total de 55.794,03 € TTC, dont ils déduisent la somme de 44.188 francs (6.736,42 €) versée par l'assurance multirisque de l'immeuble à l'époque, ce qui réduit à 49.057,61 € TTC le montant de leur demande ;

Considérant cependant qu'il a été fait droit à la demande de paiement des travaux de reprise du ravalement de sorte que le préjudice né de la détérioration des ravalements réalisés a été réparé ; que ce chef de demande sera rejeté comme mal fondé et le jugement infirmé de ce chef ;

- Sur la demande de réparation des fenêtres :

Considérant que les copropriétaires font valoir que les fenêtres côté cour, fixées sur les pans de bois, ont été très impactées par le mouvement de façade, et qu'elles ont dû être remises en jeu à plusieurs reprises , que certaines ont même dû être démontées et réinstallées, que d'autres ont dû être refaites tellement elles étaient forcées suite à l'affaissement des fondations ;

Qu'il ressort des notes de l'expert au parties (n°2 du 5 décembre 2005 p.3, n°4 du 20 février 2006 p.13, n° 7 du 26 juin 2006 p. 20 et n° 8 du 23 novembre 2006 p. 23) que l'expert a constaté ces désordres et préconisé leur reprise en demandant à l'architecte des demandeurs de lui transmettre des devis de travaux ;

Qu'au vu des factures produites (pièces n° 61 et 63 des copropriétaires) et des demandes, la Cour admettra le remboursement des frais engagés de la manière suivante :

- M. et Mme [U] [Z] : 1.076,10 € TTC

- M. et Mme [M] : 561,26 € TTC + 5.511,46 € TTC = 6.072,72€ TTC ;

- Sur la demande de paiement des frais de recherche, de sondages et d'assistance à l'expert

Considérant que les copropriétaires demandent le remboursement de la somme totale de 31.982,69 € correspondant aux frais de recherche, de sondage et d'assistance qu'ils ont engagés dans le cadre des opérations d'expertise 'pour aider l'expert dans son analyse de la situation ';

Considérant qu'il ressort des notes de l'expert en particulier n° 3 du 26 décembre 2005 (p.12), n° 5 du 6 avril 2006 (p.15 et17), n° 8 du 23 novembre 2006 (p. 23), que l'expert a expressément demandé aux copropriétaires de faire réaliser des sondages à leurs frais avancés et de produire des devis de maîtrise d'uvre et d'entreprises ; que s'il a ajouté que la SARL LONGUET avait accepté d'en supporter une partie au prorata de ses tantièmes, aucun justificatif n'est produit en ce sens ;

Que dans sa note n°10 du 30 mai 2007 (p.29), l'expert a constaté qu'il n'avait pas reçu de contre dossier du syndicat des copropriétaires comme ce dernier le lui avait annoncé ; que dans sa note aux parties n° 13 du 3 juin 2008, il a, à défaut pour le syndicat des copropriétaires d'avoir fait le nécessaire pour vérifier l'état des pans de bois comme il le lui avait demandé dans sa note aux parties n°12 du 15 avril 2008, demandé aux copropriétaires demandeurs de le faire ;

Que dans son rapport, l'expert a ajouté que les copropriétaires avaient eu à supporter des frais importants d'expertise et d'assistance technique en plus de leurs frais d'avocat car à l'époque, le syndicat des copropriétaires ne soutenait pas leur procédure ; que dans ces conditions, la SARL CFAB sera condamnée à payer en outre aux copropriétaires agissant ensemble à titre individuel la somme totale de 31.982,69 € à ce titre précisé en tant que de besoin que sauf meilleur accord entre eux, cette somme est nécessairement ventilée entre les copropriétaires au prorata des tantièmes respectifs de leurs lots de la copropriété;

Sur le préjudice moral et de jouissance :

Considérant que les copropriétaires du bâtiment A demandeurs sollicitent l'indemnisation de leur préjudice, moral et de jouissance à hauteur de 20.000 € chacun et l'infirmité du jugement sur ce point ;

Que compte tenu du temps qui s'est avéré nécessaire pour déterminer l'origine du sinistre qui a conduit à la déstabilisation de l'immeuble et à la réalisation de travaux inadéquats, les copropriétaires ont subi un préjudice moral et de jouissance jusqu'à la remise en état de l'immeuble ; qu'il leur sera alloué à ce titre la somme de 1.000 € à chacun des copropriétaires représenté à l'instance, le jugement étant infirmé à cet égard ;

Considérant qu'il sera statué sur les dépens et frais irrépétibles dans les termes du dispositif ;

Considérant que les copropriétaires du bâtiment A agissant à titre individuel demandent à être dispensés de toute

participation aux dépenses communes composées des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires du [Adresse 4].

Qu'il résulte de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 que '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 juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.' ;

Qu'en l'espèce, l'origine du sinistre provient d'une fuite sur une canalisation relevant de la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'ensemble de la copropriété; que par conséquent, ce chef de demande sera rejeté comme mal fondé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a :

- déclaré la société SAPA comme venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET, responsables des désordres relatifs aux fissures de façade du bâtiment A côté cour ;

- dit que la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB doit sa garantie ;

- condamné in solidum, le cabinet CFAB, la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB , la société

SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 115.775,14 € TTC au titre de la reprise des désordres relatifs aux fissures de la façade du bâtiment A côté cour ;

- condamné in solidum, le cabinet CFAB, la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] les sommes de 22.003,59 € TTC au titre des travaux de confortement réalisés en 1997/1998 et de 40.414,21 € TTC au titre des ravalements de 1996 et de 2000 ;

- débouté les copropriétaires requérants de leur demande relative au préjudice moral et de jouissance';

- dit que dans les rapports entre co-obligés, le partage de responsabilité s'effectuera de la manière suivante :

-40 % pour le cabinet CFAB,

-30 % pour la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA,

-30% pour la SARL LONGUET ;

- dit que dans leurs recours entre eux, les parties déclarées responsables et leurs assureurs respectifs, dans les limites contractuelles des polices souscrites, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion de leurs parts de responsabilité ci-dessus indiquées ;

- dit que ces dispositions relatives à la contribution de la dette sont applicables aussi aux frais irrépétibles et aux dépens ;

- condamné in solidum le cabinet CFAB, la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB , la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET à payer aux demandeurs la somme de 5.000 € au titre des frais irrépétibles de la procédure;

- condamné in solidum le cabinet CFAB , la société AXA FRANCE IARD, ès-qualité d'assureur du syndic CFAB, la société SAPA venant aux droits de la société PETOLLA et la SARL LONGUET aux dépens qui comprendront les frais d'expertise ;

Confirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau et y ajoutant :

- Déclare la SARL CFAB seule responsable du sinistre sur le fondement des articles 1382 du code civil à l'égard des copropriétaires agissant à titre individuel et sur celui de l'article 1147 du code civil à l'égard du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ;

- Déclare irrecevable comme prescrite l'action dirigée tant par M. [T] [U], M. [T] [N], M. et Mme [I] [E], M. et Mme [V] [J], M. et Mme [U] [Z], Mme [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, M. et Mme [P] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA, copropriétaires agissant à titre individuel, que par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à l'encontre de la compagnie AXA FRANCE, recherchée en sa qualité d'assureur de la CFAB ainsi que les appels en garantie formés à l'encontre de celle-ci, notamment par son assurée, la CFAB ;

- Donne acte à la compagnie AXA FRANCE recherchée en sa qualité d'assureur de la CFAB de ce qu'elle a réglé la somme de 179.053,92 € au titre de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 16 décembre 2013 ;

- Dit que le présent arrêt qui ouvre droit à restitution des sommes versées en exécution de la décision réformée du premier juge, constitue le titre exécutoire permettant d'en poursuivre le recouvrement forcé de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la restitution des sommes versées en exécution de la décision reformée ;

-Condamne la SARL CFAB à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] les sommes suivantes :

- 140.417,41€ TTC au titre des travaux de confortement ;

- 127.724,96€ TTC au titre de la réparation des pans de bois et du ravalement;

-Condamne la SARL CFAB à payer au titre de la réparation des fenêtres :

- à M. et Mme [U] [Z] la somme de 1.076,10 € TTC

- à M. et Mme [P] [M] la somme totale de 6.072,72€ TTC ;

-Condamne la SARL CFAB à payer à M. [T] [U], M. [T] [N], M. et Mme [I] [E], M. et Mme [V] [J], M. et Mme [U] [Z], Mme [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, M. et Mme [P] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA la somme totale de 31.982,69 € au titre des frais de recherche, de sondages et d'assistance à l'expert qu'ils ont exposés ;

-Condamne la SARL CFAB à payer à M. [T] [U], M. [T] [N], M.[I] [E], Mme [I] [E], M. [V] [J], Mme [V] [J], M [U] [Z], Mme [U] [Z],Mme [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, M. [P] [M], Mme [P] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA la somme de 1.000 €

chacun en réparation de leur préjudice moral et de jouissance ;

- Prononce la mise hors de cause de M. [H] [O], de la société TBPM , de la SARL LONGUET, de la société SAPA ;

-Condamne la SARL CFAB à payer à M. [T] [U], M. [T] [N], M. et Mme [I] [E], M. et Mme [V] [J], M et Mme [U] [Z], Mme [S] [A], la S.A. SELECTIRENTE, M. et Mme [P] [M], Mme [F] [Q] et la SCI CARPHILEA la somme globale de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

-Condamne la SARL CFAB à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Déboute les parties de leurs autres demandes ;

-Condamne la SARL CFAB aux entiers dépens ;

- Autorise le recouvrement des dépens par les avocats de la cause dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 12 avril 2018

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-04-2018
- Cour d'appel de Paris G5 25-01-2017