

17 décembre 2015

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 14/06403

3e Chambre B

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

3e Chambre B

ARRÊT AU FOND

DU 17 DÉCEMBRE 2015

N° 2015/419

Rôle N° 14/06403

SAS SOCIETE DE GESTION D'ISOLA 2000 - SGI 2000

C/

Syndicat des copropriétaires [Adresse 4]

Grosse délivrée

le :

à :

Me G. BROCA

Me R. CHEMLA

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 18 Février 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 11/03764.

APPELANTE

SAS SOCIÉTÉ DE GESTION D'ISOLA 2000 - SGI 2000,

[Adresse 2]

représentée et plaident par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE constitué aux lieu et place de Me Christian BOITEL, avocat au barreau de NICE,

INTIMEE

Syndicat des copropriétaires [Adresse 4]

[Adresse 3]

représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet SITA, sis [Adresse 1],

représentée et plaident par Me Robert CHEMLA, avocat au barreau de NICE, substitué par Me Stéphanie JAGNOUX, avocate au barreau de NICE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 03 Novembre 2015 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Jean-François BANCAL, Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Jean-François BANCAL, Président (rédacteur)

Mme Patricia TOURNIER, Conseillère

Mme Marie-José DURAND, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Josiane BOMEA.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 17 Décembre 2015

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 Décembre 2015,

Signé par M. Jean-François BANCAL, Président et Mme Josiane BOMEA, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Exposé du litige :

Dans le cadre du régime des zones d'aménagement concerté, la commune d'Isola a conclu le 25 mai 1970 avec la société anonyme dénommée société pour l'aménagement et la promotion de la station d'Isola 2000, en abrégé SAPSI, une convention générale pour l'aménagement et l'exploitation de la station de sports d'hiver et du centre touristique Isola 2000.

Cette dernière société s'est donc chargée de l'acquisition de terrain et des différentes constructions à édifier.

Dans le cadre de cette opération, fut notamment édifié l'ensemble immobilier dénommé le Vermeil, comportant deux bâtiments, l'un à usage d'habitation portant le numéro 14 comprenant 13 niveaux dont deux en sous-sol, l'autre, principalement à usage de parking portant le numéro 32, comprenant deux étages de parking en sous-sol et une terrasse de couverture en rez-de-chaussée, dont une partie constituant le lot numéro 486 est restée la propriété de la société SAPSI.

À la suite de malfaçons et non-conformités invoquées par le syndicat des copropriétaires de cet ensemble immobilier à l'encontre du promoteur constructeur SAPSI, d'un devis du 26 juin 1990 établi par la société SPAPA concernant des travaux de réfection partielle de l'étanchéité de la terrasse du bâtiment à usage de parking, en vertu d'un 'protocole de transaction' du 8 janvier 1992, la société SAPSI acceptait de prendre en charge le coût de ces travaux de réfection, devant être exécutés par le syndicat des copropriétaires.

Le 24 août 1993, les travaux de reprise de l'étanchéité de la dalle de l'immeuble 32 faisaient l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves.

Par jugement rendu le 14 avril 1993, le tribunal de grande instance de Nice a notamment constaté l'existence de la transaction précitée, mais, en raison de l'absence d'exécution du protocole concernant l'immeuble des parkings, a condamné la société SAPSI à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 720'000 Frs correspondant au coût des travaux.

Par jugement du 3 août 1995, le tribunal de commerce de Nice a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SA SAPSI exploitation.

Par jugement du 21 novembre 1996, confirmé dans la plupart de ses dispositions par arrêt de la cour appel Aix-en-Provence rendu le 30 avril 1997, le tribunal de commerce de Nice a arrêté le plan de cession du groupe SAPSI présenté par [K] [] concernant la reprise d'un certain nombre d'actifs des sociétés de ce groupe, avec faculté pour lui de se substituer deux sociétés dont la société anonyme de gestion d'Isola 2000.

Par acte notarié du 31 juillet 1997, la société anonyme société de gestion d'Isola 2000 est devenue, en vertu des décisions précitées, propriétaire d'un certain nombre de biens immobiliers, dont le lot 486 du bâtiment 32 de l'ensemble immobilier le Vermeil.

Le 17 avril 2002, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier le Vermeil a fait dresser par huissier de justice constat des infiltrations persistantes dans ce dernier bâtiment, provenant, selon lui, de la dalle de l'espace supérieur appartenant à la SGI 2000.

Suite à assignation en référé délivrée à la requête du syndicat des copropriétaires le 25 juillet 2002, à la S.A. SOCIÉTÉ de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000, le magistrat des référés du tribunal de grande instance de Nice, a, par ordonnance du 11 février 2003, débouté le syndicat de sa demande d'expertise.

Cette ordonnance a été réformée par arrêt de la cour d'appel Aix-en-Provence rendu le 3 mars 2006 qui a ordonné une expertise

L'expert, [L] [O], a clôturé son rapport le 31 octobre 2007.

Après assignation délivrée le 20 juin 2011, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VERMEIL a demandé au vu du rapport d'expertise, des dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la Copropriété et de la théorie des troubles anormaux de voisinage la condamnation de la SGI 2000 à lui payer la somme de 600000 € TTC au titre de la reprise des désordres et celle de 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 18.2.2014, le tribunal de grande instance de Nice a :

- déclaré la SA SOCIÉTÉ de GESTION d'ISOLA 2000 responsable des dommages d'infiltrations subis par la Copropriété [Adresse 4] sur la dalle de couverture de la terrasse du bâtiment 32, à proportion de la moitié de la superficie de son lot par rapport à la superficie totale de la dalle ;

- déclaré le Syndicat de copropriétaires de l'immeuble LE VERMEIL responsable du surplus de ces infiltrations,

En conséquence,

- fixé la reprise des désordres à la somme totale de 569 581,04 € TTC, maîtrise d'oeuvre comprise ;

- condamné la SA SOCIÉTÉ de GESTION d'ISOLA 2000 à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VERMEIL la somme de 167 882 €, au titre de sa participation à la reprise des désordres de réfection de la chape ;

- dit que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VERMEIL sera tenu pour le surplus, soit 401 699,04 € à charge pour lui de procéder à l'appel des charges y correspondant sur l'ensemble des autres copropriétaires au prorata de leurs tantièmes, en ce compris la SGI 2000;

- Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Débouté les parties du surplus de leurs demandes ;
- Fait masse des dépens et les a partagés par moitié entre les parties ;
- ordonné l'exécution provisoire

Le 28.3.2014, la SA SOCIÉTÉ de GESTION D'ISOLA 2000 interjetait appel.

Moyens

Par dernières conclusions avec bordereau de pièces communiquées et signifiées par le R.P.V.A. le 14.5.2015, la SA SOCIÉTÉ de GESTION D'ISOLA 2000 demande à la cour de :

Vu l'article 122 du C.P.C. ;

Déclarer prescrite l'action du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société concluante.

Par conséquent, infirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions et débouter le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Subsidiairement,

Constater que les désordres allégués par le Syndicat des copropriétaires sont contemporains aux travaux de réfection du complexe d'étanchéité que ce dernier a fait exécuter en exécution du protocole transactionnel du 8 janvier 1992, de sorte que lesdits désordres sont sans aucune relation avec les faits (percements et découpes) imputés à la SAPSI.

Dès lors, infirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions et débouter le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Plus subsidiairement,

Constater que les découpes et percements du complexe d'étanchéité (partie commune) par la SAPSI ne peuvent résulter de l'exercice, par cette dernière, de ses droits de propriétaire qui ne portent que sur le lot 486 (partie privative);

Dire et juger que la SAPSI, ou la société concluyente, ne peuvent être considérées comme "voisine" du Syndicat des copropriétaires ;

Constater que la société concluyente n'est ni le maître d'ouvrage des travaux litigieux, ni sa bénéficiaire ;

Dès lors, dire et juger que la théorie des troubles anormaux de voisinages ne peut en l'espèce être appliquée à la société concluyente.

Par conséquent, infirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions et débouter le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Encore plus subsidiairement, et dans l'hypothèse où il serait considéré que la théorie des troubles anormaux de voisinage serait applicable à la société concluyente ;

Vu les articles 2052 du Code Civil et 122 et 480 du C.P.C. ;

Vu la transaction en date du 8 janvier 1992 et le jugement du T.G.I. de NICE en date du 14 avril 1993 ;

Dire et juger que la demande du Syndicat des copropriétaires se heurte à une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée à la transaction en date du 8 janvier 1992 et au jugement du T.G.I. de NICE du 14 avril 1993.

Par conséquent, infirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions et débouter le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Toujours plus subsidiairement,

Dire et juger que le préjudice subi par le Syndicat des Copropriétaires, consistant au coût de la réfection du complexe d'étanchéité du bâtiment parking, n'a pas été aggravé par les découpes opérées par la SAPSI, dès lors que les seules infiltrations résultant de la vétusté dudit complexe imposaient une réfection identique ;

Par conséquent, infirmer le jugement de première instance en toutes ses dispositions et débouter le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

En tout état de cause ;

Constater que la Société concluante n'a repris aucun engagement qui aurait incombé à la SAPSI en sa qualité de promoteur-constructeur de cet ensemble immobilier, ou en toute autre qualité ;

Constater que le complexe d'étanchéité, dont la vétusté est à l'origine exclusive des désordres allégués par le Syndicat des Copropriétaires, constitue une partie commune spéciale du bâtiment parking dont l'entretien et les réparations incombent au seul Syndicat des Copropriétaires.

Dès lors, infirmer le jugement de première instance et débouter le Syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes en ce compris celles résultant de son appel incident.

Dire et juger que la Société concluante sera dispensée de toute participation aux frais communs de la présente procédure, en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VERMEIL à payer à la société SGI 2000 une somme de 20.000 € au titre de l'article 700 du C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance distrait au profit de Maître [W] [X] sous sa due affirmation de droit (article 699 du C.P.C.)

★★

Par dernières conclusions avec bordereau de pièces communiquées et signifiées par le R.P.V.A. le 7.11.2014, le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] à ISOLA 2000 demande à la cour :

Vu la loi de 1965 sur les copropriétés,

Vu le trouble causé au règlement,

Vu les jugements et pièces citées,

En tout état de cause, de débouter la SGI 2000 de son appel et de ses demandes fins et conclusions.

Vu le transfert des droits et obligations affectées au lot 486 par la SAPSI à SGI 2000 et les conventions opposables,

Vu les pièces et notamment le cahier des charges et l'obligation d'entretien et les clauses citées ci dessus,

Vu le règlement de copropriété et L'E.D.D.,

Vu le rapport d'expertise de M. [O] de :

Débouter de plus fort la SGI 2000 et Déclarer recevable et fondé l'appel incident du [Adresse 4],

Réformer partiellement le Jugement et :

Condamner la SA SGI 2000 à verser 600 000€ TTC au syndicat requérant, sauf à parfaire après achèvement des travaux.

Condamner la SGI 2000 au paiement de 10 000 € sur fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Condamner la SGI 2000 aux entiers dépens de première instance et incluant coût de l'assignation en référé du 25/07/2002, le coût des P.V. de constat dressés par Maître [C], Huissier, les 17/04/2002 et 13/08/2002, ainsi que les frais d'expertise de M. [O].

L'ordonnance de clôture a été rendue le 26.5.2015.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la responsabilité du copropriétaire SOCIÉTÉ de GESTION D'ISOLA 2000 à l'égard du syndicat :

1°/ régime juridique :

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis régit, en vertu de son article 1 alinéa 1er, ' tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes,

par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes'.

L'article 9 alinéa 1^{er} de cette loi précise que ' Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; (et qu') il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble'.

L'article 14 de cette loi ajoute que ' La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.....

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.'.

Et ' Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.' (article 42 1^{er} alinéa).

Enfin, l'article 43 de cette loi précise que ' Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites....'.

En conséquence, alors que le présent litige concerne la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires, il est soumis aux dispositions de la loi précitée portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, et non, comme indiqué par erreur par le premier juge, au régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage.

2°/ sur la prescription :

En appel, la société de gestion d'Isola 2000 soulève une fin de non-recevoir tirée de la prescription pour agir, au motif que le syndicat des copropriétaires a agi en justice au-delà du délai de prescription de 10 ans.

En l'espèce, le constat d'infiltrations persistantes ayant servi de fondement à la procédure de référé-expertise fut établi par huissier de justice le 17 avril 2002, date qui doit être considérée comme constituant le point de départ du délai de prescription de 10 ans.

Ce délai fut interrompu le 25 juillet 2002 par la délivrance, à la requête du syndicat, d'une assignation en référé à la société de gestion d'Isola 2000, jusqu'au prononcé par la cour de ce siège, le 3 mars 2006, d'un arrêt par lequel cette juridiction a ordonné une expertise, réformant ainsi l'ordonnance précédemment rendue le 11 février 2003 par le magistrat des référés du tribunal de grande instance de Nice qui avait débouté le syndicat de sa demande d'expertise.

Un nouveau délai de 10 ans a couru à compter du 3 mars 2006.

L'assignation au fond délivrée le 20 juin 2011 l'a été avant l'expiration de ce nouveau délai de 10 ans. Elle n'est donc pas tardive.

Il convient donc de rejeter la fin de non-recevoir tiré de la prescription soulevée par la société appelante.

3°/ sur les dommages invoqués, leurs causes et les responsabilités :

Il résulte des explications des parties, des constats d'huissier versés, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, de l'analyse de l'expert judiciaire, dont le sérieux, la compétence, et l'impartialité ne sont pas discutés par les parties :

Que l'ensemble immobilier dénommé le [Adresse 4] à Isola 2000 comporte deux bâtiments « jointifs », l'un à usage d'habitation portant le numéro 14, comprenant 13 niveaux dont deux en sous-sol, l'autre, principalement à usage de parking, portant le numéro 32, comprenant deux étages de parking en sous-sol et une terrasse de couverture en rez-de-chaussée (page 16 de l'état descriptif de division),

Qu'il est établi sur la terrasse de couverture du bâtiment 32 une servitude de « passage public le long du bâtiment 14 » (page 19 du même document),

Que dans l'énumération des parties privatives figure notamment « le revêtement des terrasses au-dessus de la couche d'étanchéité » (article 10 II B, page 23 de l'état descriptif de division),

que la S.A. SOCIÉTÉ de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 est propriétaire du lot numéro 486 ainsi décrit:

« situé au niveau terrasse ' cote 2025,14 ' du bâtiment 32, localisé par le plan et consistant en:

une terrasse aménageable,

et les deux cent trente/ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes » (état descriptif de division, page 106),

Qu'en vertu de l'article 48 B 2° du règlement de copropriété concernant le mode d'occupation du lot numéro 486 : « le propriétaire du lot numéro 486, qualifié « terrasse aménageable » par l'état de division qui précède, aura la faculté s'il le désire, de faire aménager sur sa terrasse des installations sportives ou de loisirs, telles que tennis et patinoire. Il pourra également y édifier une construction d'un seul niveau dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 15 % de la surface dudit lot de terrasse.... » (Page 145),

Que constituent notamment des parties communes spéciales au bâtiment 32 «... Le gros 'uvre des planchers et de la toiture terrasse à l'exclusion de tous revêtements qui pourraient être posés sur cette terrasse en vue notamment de l'aménagement de tennis» (page 22),

Que constituent notamment des charges relatives aux parties communes générales «les frais d'entretien des jardinières situées sur la dalle de couverture des parkings, en limite des jardins privatifs ainsi que les dépenses relatives aux plantations qui seront faites dans ses jardinières» (page 148),

Que les charges relatives aux parties communes spéciales au bâtiment 32 comprennent notamment « les frais d'entretien, de réfection et de réparations, grosses ou menues, du gros 'uvre du bâtiment 32 » (page 149),

Que le syndicat des copropriétaires se plaint d'infiltrations se produisant au plancher haut de l'étage du parking du bâtiment 32 situé immédiatement sous la terrasse, dont une partie constitue le lot précité 486,

Que les conclusions de l'expert judiciaire commis sont les suivantes :

« Le plancher haut du niveau R est constitué par une dalle en béton armé reposant sur des poutres en béton armé supportées par des poteaux en béton. La dalle est recoupée par un joint de dilatation parallèle au bâtiment 14. Un joint périphérique la sépare aussi des bâtiments 14 et 15.

Les eaux pluviales sont récupérées aux moyens de grilles et drainées dans un collecteur en fonte passant en plafond. De nombreuses infiltrations se produisent en plafond de ce niveau, en partie courante, de façon plus importante au droit du joint de dilatation, des descentes pluviales, et au-dessus de la rampe d'accès au niveau S.

Ces infiltrations occasionnent la création de stalactites de calcite et des dépôts de rouille au droit des descentes d'eaux pluviales et provoquent en quelques points la désagrégation du béton.

Nous avons fait procéder à la réalisation de 4 sondages afin de vérifier l'état de l'étanchéité qui recouvre la dalle des parkings et avons constaté que l'étanchéité est défaillante à la liaison des évacuations d'eau pluviale avec l'étanchéité de la partie courante, que par endroits, la protection d'étanchéité a été découpée pour permettre la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements, filets et autres, destinés à la pratique des sports et jeux pratiqués sur la dalle et que, au-dessus de la rampe permettant l'accès au niveau S, la couche de basaltine présente de nombreux manques, et

a été découpée en 4 afin de permettre la mise en place des équipements décrits supra.

Les infiltrations constatées ont pour cause les désordres décrits ci-dessus.

.....

Les désordres affectant le complexe d'étanchéité à l'origine des infiltrations qui se produisent en plancher haut du niveau S du « [Adresse 4] » résultent :

- * des défaillances de l'étanchéité au droit des liaisons des évacuations d'eau pluviale avec l'étanchéité de la partie courante, défaillances causées par la vétusté de l'étanchéité,
- * des découpes dans la protection d'étanchéité, destinées à la mise en place de plots sur lesquels ont été fixés les équipements, filets et autres, pour permettre la pratique des sports et jeux exercés sur la dalle, découpes effectuées par l'exploitant de la dalle, en l'espèce son propriétaire,
- * des 4 découpes dans la basaltine au-dessus de la rampe permettant l'accès au niveau S à partir du niveau R, afin de permettre la mise en place des équipements décrits supra. Découpes effectuées par l'exploitant de la dalle, en l'espèce son propriétaire », (pages 18 et 19)

Que pour le technicien commis : « les travaux effectués pour mettre un terme aux désordres, comprendront la dépose des jardinières en place sur une partie de la dalle, la démolition des protections d'étanchéité, la dépose des grilles d'évacuation de pluviales, l'application d'un complexe étanchéité, la repose et des grilles d'évacuation de pluviales, l'application d'une protection et la réfection des jardinières, pour une dépense de 537'341,04 € TTC, somme à laquelle il conviendrait d'ajouter les honoraires de maîtrise d'œuvre, soit la somme de 32'240€ TTC » (page 19 du rapport).

Si le syndicat des copropriétaires reproche à la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000, d'avoir eu un comportement fautif qui serait, selon lui, directement à l'origine des infiltrations précédemment décrites puisque portant atteinte au complexe d'étanchéité qui est une partie commune, il lui appartient d'en rapporter la preuve.

Contrairement à ce qui est prétendu, le syndicat n'établit pas que c'est l'actuel propriétaire du lot 486 qui a procédé à des découpes de l'étanchéité pour mettre en place des plots destinés à l'installation d'aménagements pour des terrains de tennis. Il ressort au contraire de la lecture du protocole de transaction précitée et du jugement rendu le 14.4.1993 par le tribunal de grande instance de Nice à la suite de ce protocole, que c'est la société SAPSI, propriétaire précédent du lot 486, qui a procédé aux travaux d'aménagement de la terrasse, disposé des plots et endommagé en conséquence le complexe d'étanchéité, attitude fautive dont elle a mesuré les conséquences en acceptant de prendre en charge le coût des travaux de réfection partielle de l'étanchéité.

A aucun moment, le syndicat n'est en mesure de démontrer que la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000, actuel propriétaire du lot 486, aurait repris à son compte les engagements précédemment souscrits par son vendeur et relatés dans ce protocole transactionnel.

Et il ne résulte pas des recherches de l'expert judiciaire commis, non contredites par le rapport d'un professionnel de la construction, que ce serait le défaut d'entretien de sa terrasse par l'actuel propriétaire ou l'absence de clôtures de cette terrasse, qui seraient à l'origine des infiltrations subies par le syndicat.

Par contre, l'expert judiciaire, après avoir procédé à des sondages appropriés dont l'analyse n'est nullement contestée par le syndicat, précise clairement que la vétusté du complexe d'étanchéité est à l'origine de défaillance de l'étanchéité aux droits des liaisons des évacuations d'eaux pluviales avec l'étanchéité de la partie courante.

Au surplus, alors que la construction de l'ensemble immobilier le [Adresse 4] remonte à plusieurs décennies, que les travaux de reprise de l'étanchéité firent l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves le 24 août 1993, qu'à l'examen des différentes photographies annexées aux constats d'huissier il est permis de s'interroger sur l'état des joints de dilatation mis en place sur cette terrasse, qu'il appartient au syndicat des copropriétaires d'entretenir les parties communes, ici tous les éléments du gros 'uvre participant à l'étanchéité et notamment le complexe d'étanchéité, c'est à tort que le syndicat recherche la responsabilité d'un copropriétaire pour ces travaux concernant des parties communes.

En conséquence, la décision déférée doit être réformée, le syndicat étant débouté de toutes ses réclamations formées à l'encontre du copropriétaire appelant.

Sur les dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée :

Par des motifs appropriés, le premier juge avait débouté la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive injustifiée. En appel, cette société ne formule plus aucune réclamation à ce titre.

En conséquence la décision déférée doit ici être confirmée.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile, les dépens et l'article 10-1 de la loi du 10.7.1965:

Succombant, le syndicat des copropriétaires supportera les dépens de première instance qui comprendront notamment le coût de l'expertise judiciaire, et d'appel.

En vertu des deux derniers alinéas de l'article 10-1 de la loi du 10.7.1965 fixant le statut de la copropriété: ' 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.'

Alors qu'il n'est nullement justifié de circonstances qui, en considération de l'équité ou de la situation économique des parties permettrait de ne pas dispenser la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 de sa participation à la dépense commune des frais de procédure, cette société, qui a vu ses prétentions être déclarées fondées, doit donc être dispensée de toute participation à la dépense commune de ces frais de procédure.

L'équité commande d'allouer à la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 une indemnité de 6000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, étant rappelé que le coût des procès-verbaux de constat huissier ne peut être inclus dans les dépens.

Par contre, l'équité ne commande nullement d'allouer au syndicat des copropriétaires la moindre somme sur le même fondement.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

Statuant publiquement,

Contradictoirement,

CONFIRME partiellement le jugement déferé en ce que les premiers juges ont :

1°/ débouté la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 de sa demande de dommages et intérêts pour

procédure abusive et injustifiée,

2°/ débouté le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] à ISOLA 2000 de sa demande d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

LE REFORME pour le surplus,

STATUANT A NOUVEAU ET [Localité 1] AJOUTANT,

REJETTE la fin de non-recevoir tirée de la prescription pour agir soulevée par la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000,

DÉBOUTE le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] à ISOLA 2000 de ses demandes d'indemnisation ,

CONDAMNE le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] à ISOLA 2000 à payer à la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000 6000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT qu'en application de l'article 10 ' 1 de la loi du 10 juillet 1985 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, la S.A. SOCIETE de GESTION D'ISOLA 2000, dite SGI 2000, sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires,

Dit que le greffe adressera une copie du présent arrêt à l'expert [L] [O],

CONDAMNE le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 4] à ISOLA 2000 aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront notamment le coût de l'expertise judiciaire et en ordonne la distraction en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 11 mai 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-05-2017
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 3B 17-12-2015