

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 16 OCTOBRE 2013

(n° , 28 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/02662

Décision déférée à la Cour : Jugement du 06 Décembre 2011 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 09/02788

APPELANTE

SA ALLIANZ IARD nouvelle dénomination de la Société AGF IART, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général y domicilié en cette qualité, ayant son siège social

[Adresse 11]

[Localité 2]

représentée par Me Dominique OLIVIER (avocat au barreau de PARIS, toque : L0069)

assistée de Me Stéphanie MOISSON (avocat au barreau de PARIS, toque : C406)

INTIMES

Monsieur [F] [M]

[Adresse 6]

[Localité 3]

Madame [R] [J] épouse [M]

[Adresse 6]

[Localité 3]

représentés par Me Laurence TAZE BERNARD de la SCP IFL Avocats (avocat au barreau de PARIS, toque : P0042)

assistés de Me Stella OHAYON (avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, toque : PC 15)

Monsieur [X] [B]

[Adresse 5]

[Localité 7]

Madame [Z] [V] épouse [B]

[Adresse 5]

[Localité 7]

Syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] représenté par son syndic, le cabinet CONCORDE GESTION, ayant son siège social

[Adresse 8]

[Localité 4]

représentés par la SCP JEAN-FRANCOIS PERICAUD ET PHILIPPE PERICAUD (avocats au barreau de PARIS, toque : P0219)

Madame [O] [I]

[Adresse 9]

[Localité 6]

représentée par Me Patrick BETTAN de la SELARL DES DEUX PALAIS (avocat au barreau de PARIS, toque : L0078)

SARL EUROPIERRE EXPANSION représentée par ses représentants légaux y domiciliés en cette qualité, ayant son siège social

[Adresse 2]

[Localité 2]

représentée par la SCP LAGOURGUE - OLIVIER (Me Charles-Hubert OLIVIER) (avocats au barreau de PARIS, toque : L0029)

assistée de Me Martine BELAIN substituant Me Chantal TEBOUL ASTRUC (avocats au barreau de PARIS, toque : A0235)

SA AXA FRANCE IARD agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, ès qualités d'assureur des époux [M]

[Adresse 7]

[Localité 8]

représentée par Me Edmond FROMANTIN (avocat au barreau de PARIS, toque : J151)

SA MMA IARD prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés en cette qualité, ayant son siège social

[Adresse 3]

[Localité 1]

représentée par la SCP LETU ITTAH PIGNOT ASSOCIES (avocat au barreau de PARIS, toque : P0120)

assistée de Me Léa DOMINIQUE (avocat au barreau de PARIS, toque : P0120)

Société BILLA prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés en cette qualité, ayant son siège social

Chez Madame [C] [E] [Adresse 1]

[Localité 5]

défaillante, régulièrement assignée

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Juin 2013, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sylvie MESLIN, conseiller, chargé d'instruire l'affaire.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie faisant fonction de Président,

Madame Denise JAFFUEL, conseiller

Madame Sylvie MESLIN, conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame Emilie POMPON

ARRÊT :

- de 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 Denise JAFFUEL, Conseiller, en suite de l'empêchement du Président, et par Madame Emilie POMPON, Greffier auquel la minute a été remise par le magistrat signataire

Vu l'appel déclaré le 10 février 2012 par la société anonyme ALLIANZ IARD (la société ALLIANZ) contre le jugement prononcé par le tribunal de grande instance de PARIS le 6 décembre 2011, dans l'affaire qui l'oppose à M. [F] [M] et à son épouse née [R] [J] (les époux [M]), en présence de la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION (la société EUROPIERRE) ainsi que de, la société AXA FRANCE IARD (la société AXA), la société MMA IARD (la société MMA), la société à responsabilité limitée BILLA (la société BILLA), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] (le syndicat des copropriétaires), M. [X] [B] et son épouse née [Z] [V] (les époux [B]) et enfin, Mme [O] [I],

Vu l'appel déclaré le 20 mars 2012 par la société EUROPIERRE à l'encontre du même jugement,

Vu le jugement attaqué,

Vu, enregistrées le 10 mai 2012, les conclusions qualificatives présentées par la société ALLIANZ, appelante à titre principal,

Vu, enregistrées le 20 juin 2012, les conclusions qualificatives et responsives présentées par la société EUROPIERRE,

Vu, enregistrées par ordre chronologique, les conclusions récapitulatives présentées le :

-10 juillet 2012 par la société AXA, ès qualités d'assureur des époux [M], intimée,

-13 juillet 2012 par les époux [M], intimés et appelants sur appel incident,

-10 septembre 2012 par la société ALLIANZ ès qualités d'assureur de la société BILLA, appelante à titre principal, d'une part ainsi que par la société EUROPIERRE, intimée et appelante sur appel incident, d'autre part,

-16 janvier 2013 par la société MMA, ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires, intimée,

-1er mars 2013 par Mme [O] [I], intimée et appelante sur appel incident,

-3 mai 2013 par les époux [B] ainsi que par le syndicat des copropriétaires, intimés et appelants sur appel incident,

Vu l'ensemble des éléments du dossier,

SUR CE,

La Cour se réfère au jugement entrepris pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des prétentions initiales.

Il suffit de rappeler après examen des écritures des parties, les éléments constants suivants :

1. les données analytiques, factuelles et procédurales, du présent litige

L'immeuble situé [Adresse 4] construit à la fin du XIXème siècle, comporte un bâtiment unique élevé sur caves et terre-plein et est composé d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés et, en partie, d'un quatrième étage avec une cour au centre du terrain et trois escaliers d'accès A, B et C.

La société EUROPIERRE, propriétaire de cet immeuble a, après une restructuration complète de cet ensemble, consenti par acte authentique du 2 décembre 2004 une promesse de vente en faveur des époux [M] sur un studio rénové comportant désormais toilettes et salles de bains, situé au rez-de-chaussée, fond de cour à gauche.

Les époux [M], assurés auprès de la société AXA, sont devenus propriétaires de cet appartement par acte notarié du 23 février 2005 moyennant 105 000 € financés par le truchement d'un prêt bancaire.

M. [F] [M] prenant possession des lieux, a constaté une tache d'humidité sur l'un des murs de ce logement.

Un constat amiable a été signé le 12 avril 2005 avec la société BILLA, locataire des locaux mitoyens appartenant alors à la société EUROPIERRE, au titre d'infiltrations résultant des joints de carrelage dans la salle de bains de cette dernière.

Cet appartement mitoyen appartient aujourd'hui à Mme [O] [I], celle-ci les ayant acquis selon acte notarié du 22 mai 2006.

Les époux [M], constatant des désordres sur le plancher de leur appartement, ont écrit le 4 juillet 2005 à la société EUROPIERRE faisant également fonction de syndic bénévole de l'immeuble considéré, pour lui demander de prendre en charge les problèmes constatés sur le plancher et de faire établir un devis détaillé de remise en état.

Cette demande est restée sans effet.

Les époux [M] ayant effectué une déclaration de sinistre entre les mains de leur assureur, un expert amiable s'est rendu sur les lieux et, dans un rapport établi le 12 octobre 2005, a attribué les sinistres constatés dans l'appartement des assurés à des infiltrations se manifestant au travers de l'étanchéité de la douche des locaux mitoyens vendus à Mme [O] [I], d'une part et à des fuites sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble, non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains des époux [M].

M. [F] [M] a quitté l'appartement fin 2005, en raison des infiltrations subies dans celui-ci.

Il a ensuite, avec son épouse, fait appel à une expertise d'assuré dans le cadre de leur contrat d'assurance : le Cabinet COTREX a ensuite, dans un rapport remis le 7 février 2006, préconisé la désignation d'un expert judiciaire « afin de mettre en évidence les désordres qui sont à l'origine des désordres constatés ».

Par ordonnance du 11 mai 2006, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de PARIS, saisi par les époux [M], a donc désigné un expert en la personne de M. [W] [K], en lui confiant une mission habituelle en la matière aux fins de déterminer l'origine, l'étendue et les causes des désordres et de donner son avis sur les responsabilités encourues.

M. [L] [Q] a été désigné aux lieu et place de M. [W] [K] par ordonnance du 26 mai 2006.

Les opérations d'expertise ont été rendues communes à Mme [O] [I], selon ordonnance de référé du 2 novembre 2006 puis au syndicat des copropriétaires, selon ordonnance du 7 août 2007.

Le technicien désigné, investi de sa mission par le juge, a déposé son rapport le 16 décembre 2008.

Un second litige oppose Mme [O] [I] aux époux [B] lesquels, propriétaires d'une cave n° 59, reprochent en effet à celle-là de s'être indument approprié ce local.

Par acte extrajudiciaire du 26 janvier 2009 les époux [M] ont fait assigner leur assureur, la société AXA FRANCE IARD outre la société EUROPIERRE, la société AZUR ASSURANCE aux droits de laquelle se trouve la société MMA, la société BILLA et son assureur, la société AGF aux droits de laquelle se trouve la société ALLIANZ ainsi que le syndicat des copropriétaires outre les époux [I], la société AXA FRANCE et les époux [B] en ouverture de rapport et indemnisation de leurs préjudices, matériel et immatériel.

La société BILLA a fait l'objet d'une dissolution avec liquidation amiable clôturée le 15 mars 2007, et a été radiée du registre du commerce le 6 juillet 2007.

Par jugement du 6 décembre 2011, le tribunal de grande instance de Paris a énoncé sa décision sous forme de dispositif dans les termes suivants :

- condamne in solidum la société BILLA et son assureur la Compagnie ALLIANZ, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] et la société EUROPIERRE EXPANSION à payer à M. et Mme [M] les sommes de :
 - 31 894,32 euros TTC au titre des travaux de remise en état de leur appartement,
 - 62 915,68 euros en indemnisation de leur trouble de jouissance et les intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 26 janvier 2009,
- déboute M. et Mme [M] de leur demande tendant à se faire exonérer des charges de copropriété afférentes à la réparation de leur préjudice,
- déboute M. et Mme [M], d'une part et Mme [I], d'autre part de leur demande d'indemnisation formée à l'encontre de la Compagnie MMA, in solidum avec les autres parties,
- déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] et la société EUROPIERRE EXPANSION de leurs demandes de garantie l'encontre de la Compagnie MMA et les condamne in solidum à payer à cette compagnie la somme de 1 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamne la société BILLA et son assureur la Compagnie ALLIANZ, d'une part et la société EUROPIERRE EXPANSION, d'autre part à garantir le syndicat des copropriétaires des condamnations ci-dessus prononcées à son encontre au profit de M. et Mme [M] à hauteur respectivement de 10 % pour les premières et de 90 % pour la société EUROPIERRE EXPANSION,
- déboute la Compagnie AXA FRANCE IARD de ses demandes tendant à sa mise hors de cause, à garantie et en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- déboute Mme [I] de sa demande en indemnisation de la perte de loyers,
- condamne la société EUROPIERRE EXPANSION à faire effectuer dans la salle de bains implantée dans un local en sous-sol vendu à Mme [I], les travaux de ventilation nécessaires à l'usage normal de cette salle d'eau,
- déboute le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] de ses demandes à l'égard de Mme [I],
- condamne Mme [I] à restituer à Monsieur et Madame [B] l'usage de la cave leur appartement, lot n° 59 du règlement de copropriété, dans le délai de six mois à compter du présent jugement et sous astreinte de 500 € par mois de retard passé ce délai et pendant un délai de trois mois à l'issue duquel il serait de nouveau statué,
- condamne Mme [I] à payer à Monsieur et Madame [B] la somme de 2000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, et les déboute de leur demande à titre de dommages-intérêts,
- condamne la société EUROPIERRE EXPANSION à payer à Mme [I] la somme de 25 000 € à titre de dommages-intérêts, ainsi qu'à la garantie de la condamnation prononcée à son encontre au profit de Monsieur et Madame [B],

-condamne in solidum le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION à payer sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 4000 € à M. et Mme [M] et à Mme [I] la somme de 3000 €,

-condamne le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION in solidum aux dépens, qui pourront être recouverts par la SCPA PERICAUD, avocat de M. [B] et de la SCP LETHU-ITTAH, PIGNOT associés,

-ordonne l'exécution provisoire du présent jugement en toutes ces dispositions

Les sociétés ALLIANZ et EUROPIERRE ont régulièrement déclaré appel de cette décision.

Par actes extrajudiciaires des 14 et 30 mars ainsi que 11 avril 2012, la société ALLIANZ a fait signifier sa déclaration d'appel, à la société EUROPIERRE, au syndicat des copropriétaires et aux époux [M].

Elle a encore dénoncé ses conclusions par acte extrajudiciaire du 25 mai 2012 à la société BILLA.

Par actes extrajudiciaires des 10 et 29 mai 2012, la société EUROPIERRE a de son côté fait signifier sa propre déclaration d'appel à la société BILLA.

La jonction des procédures enrôlées sous des numéros différents (12-5225 et 12-2662) a été ordonnée le 13 juin 2012 par le magistrat de la mise en état.

Par actes extrajudiciaires des 16 août et 6 septembre 2012, les époux [M] ont fait signifier leurs conclusions à la société BILLA.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 4 juin 2013 et l'affaire, renvoyée pour y être plaidée à l'audience tenue en formation de juge rapporteur du même jour à 14 heures.

A cette audience, les débats ont été ouverts et l'affaire mise en délibéré à la date de ce jour.

2. Prétentions et Moyens des parties

Vu les articles 455 et 954 du code de procédure civile.

Les conclusions des parties ci-avant visées récapitulent les demandes par l'énoncé des dispositifs suivants.

La société ALLIANZ demande à la cour de :

- dire et juger la Compagnie ALLIANZ recevable en son appel et l'y déclarant fondée,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée in solidum avec la société BILLA, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4] et la société EUROPIERRE EXPANSION à payer à M. et Mme [M] les sommes de 31 894,32 euros TTC et 62 915,68 euros en principal,
- l'infirmer de même en ce qu'il l'a condamnée avec la société BILLA et la société EUROPIERRE EXPANSION à garantir le syndicat des copropriétaires des dites condamnations à hauteur de 10 %,
- rejeter les demandes des époux [M] formées à l'encontre de la Compagnie ALLIANZ,
- débouter Mme [I], la Compagnie AXA FRANCE IARD et les époux [B] de leurs demandes incidentes formées à l'encontre d'ALLIANZ,
- et statuant à nouveau,
- dire et juger non établi un éventuel défaut d'entretien locatif imputable à la société BILLA en relation avec les dommages subis par les époux [M],
- dire et juger en conséquence non établie la responsabilité de la société BILLA,
- la mettre en conséquence hors de cause ainsi que son assureur ALLIANZ,
- subsidièrement, et dans l'hypothèse où sa responsabilité serait retenue par la Cour pour défaut d'entretien locatif, dire et juger la Compagnie ALLIANZ recevable et fondée à lui opposer l'exclusion de garantie figurant en page 37 des conditions générales de sa police relative aux dommages résultant d'un défaut d'entretien et de réparation caractérisée,
- plus subsidièrement encore, dire et juger que la part de responsabilité susceptible d'incomber à la société BILLA ne pourrait qu'être résiduelle dans les dommages matériels subis par les époux [M],
- dire et juger que le préjudice de jouissance des époux [M] trouve son origine dans la persistance des désordres postérieurement au départ de la société BILLA et à la réparation de la cause ponctuelle d'infiltrations en provenance de l'appartement qui lui a été loué par la société EUROPIERRE EXPANSION,
- dire et juger en conséquence et en toute hypothèse la société BILLA et son assureur non tenus à indemniser le préjudice de jouissance des époux [M],
- dire et juger le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION seuls responsables de ce préjudice de jouissance,

- dire et juger que la société BILLA et la Compagnie ALLIANZ non pas à supporter les conséquences d'une éventuelle solidarité avec la société EUROPIERRE EXPANSION et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- condamner solidairement la société EUROPIERRE EXPANSION et le syndicat des copropriétaires à relever et garantir la Compagnie ALLIANZ de toute condamnation qui viendrait prononcer contre elle,
- condamner in solidum la société EUROPIERRE EXPANSION et le dit syndicat à payer à la Compagnie ALLIANZ une somme de 3 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner aux dépens de première instance et d'appel, dont le recouvrement pour ces derniers pourra être effectué par Me Dominique OLIVIER, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société EUROPIERRE prie la Cour de :

- vu les dispositions légales invoquées,
- vu la jurisprudence applicable à l'espèce,
- vu les pièces versées aux débats,
- recevant la société EUROPIERRE EXPANSION en ses demandes, fins et conclusions,
- y faisant droit :
- infirmant le jugement déféré en toutes ses dispositions lui faisant grief,
- à titre principal,
- constater que les consorts [M] ne peuvent fonder leurs demandes à l'encontre de la société EUROPIERRE EXPANSION qu'en vertu de la garantie des vices cachés,
- dire et juger que les consorts [M] sont prescrits en leurs demandes,
- en conséquence,
- dire et juger les consorts [M] irrecevables en leurs demandes à l'encontre de la société EUROPIERRE EXPANSION et les en débouter,
- à titre subsidiaire,
- dire et juger que la société EUROPIERRE EXPANSION n'est nullement responsable de l'origine et des causes du sinistre allégué,
- en conséquence,
- débouter purement et simplement toutes les parties à l'instance de leurs demandes quelconques à l'encontre de la société EUROPIERRE EXPANSION comme non fondées ni justifiées,

- à titre infiniment subsidiaire,
- entériner le rapport de l'expert quant à la quote-part de responsabilité de la société EUROPIERRE EXPANSION à hauteur de 30 %,
- constater la part de responsabilité revenant à Monsieur et Madame [M] dans la constitution et l'aggravation de leur préjudice,
- condamner la société MMA IARD à relever et garantir indemne la société EUROPIERRE EXPANSION de toute condamnation qui pourrait être prononcées à son encontre,
- en tout état de cause,
- débouter toutes les parties à l'instance de demandes contraires aux présentes comme non fondées ni justifiées à l'égard de la société EUROPIERRE EXPANSION,
- condamner tout succombant à payer à la société EUROPIERRE EXPANSION la somme de 5000 € en application de l'article 700 du CPC,
- condamner tout succombant aux entiers dépens avec distraction pour ceux la concernant au profit de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER en application de l'article 699 du CPC [code de procédure civile].

Les époux [M] demandent qu'il plaise à la cour de :

- vu les articles 1116 et 1134 et suivants du code civil,
- vu les articles 1792 et suivants du Code civil,
- vu les articles 1992 et suivants du Code civil
- vu les articles 1641 et suivants,
- vu les articles 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965,
- vu l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- déclarer ALLIANZ et EUROPIERRE mal fondées en leur appel principal (sic),
- les en débouter,
- débouter AXA FRANCE et le syndicat des copropriétaires de leur appel incident en ce qu'il est dirigé contre les époux [M],
- débouter MMA de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- confirmer le jugement entrepris du 6 décembre 2011 en ce qu'il a condamné in solidum la société BILLA et son assureur ALLIANZ, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et la société EUROPIERRE EXPANSION au paiement des travaux de remise en état et en réparation du trouble de jouissance des époux [M],

-recevant les époux [M] en leur appel incident, y faisant droit, confirmer également le jugement en ce qu'il a alloué 4 000 € article 700 du CPC aux époux [M],

-l'infirmier pour le surplus et y ajoutant,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires représentées par son syndic ès qualités, la société EUROPIERRE EXPANSION, la société BILLA et leurs assureurs (MMA IARD, AXA France IARD, ALLIANZ IARD) ou tout assureur qui leur serait substitué au paiement aux époux [M] de la somme globale de 118 649,31 euros se décomposant comme suit :

-31 894,32 euros au titre des travaux de remise en état,

-86 754,99 euros au titre du trouble de jouissance incluant les frais de relogement,

-dire que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de l'introduction de la demande par application des dispositions de l'article 1153-1 du code civil,

-donner acte aux époux [M] de ce qu'ils s'en rapportent quant à l'action récursoire diligentée par AXA, celle-ci n'étant pas dirigée contre eux,

-donner acte aux époux [M] de ce qu'ils s'en rapportent quant aux demandes des époux [B], celles-ci n'étant pas dirigées contre eux,

-donner acte aux époux [M] de ce qu'ils s'en rapportent sur l'appel incident de Mme [I] qui n'est pas dirigé contre eux,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic ès qualités, la société EUROPIERRE EXPANSION, la société BILLA et leurs assureurs (MMA IARD, AXA FRANCE IARD, ALLIANZ IARD) ou tout assureur qui leur serait substitué au paiement aux époux [M] (sic) de la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-rendre opposable à l'ensemble des parties en cause, la décision à intervenir,

-dire et juger que les époux [M], en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] seront dispensés du règlement de leur quote-part relative au coût des remises en état de leur appartement et de l'indemnisation de l'ensemble de leurs préjudices,

-débouter l'ensemble des appelants et/ou intimés de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre des époux [M] comme irrecevables et mal fondées,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] représenté par son syndic ès qualités, la société EUROPIERRE EXPANSION, la société BILLA et leurs assureurs (MMA IARD, AXA FRANCE IARD, ALLIANZ IARD) ou tout assureur qui leur serait substitué aux dépens de première instance et d'appel incluant les frais d'expertise.

La société AXA demande qu'il plaise à la Cour de :

-vu l'article 564 du CPC,

-vu l'article L. 114-1 du code des assurances,

- dire que la demande de condamnation formée pour la première fois en cause d'appel des époux [M] à l'encontre de la Compagnie AXA FRANCE IARD est irrecevable, constitue une demande nouvelle au sens de l'article 564 du CPC,
- dire que cette demande de condamnation est irrecevable car prescrite,
- en conséquence,
- confirmer la mise hors de cause de la Compagnie AXA FRANCE prise en sa qualité d'assureur des époux [M],
- à titre subsidiaire,
- vu les conditions générales de la police,
- vu le rapport d'expertise judiciaire de M. [Q] en date du 18 décembre 2008,
- dire que les conditions générales de la police prévoient une limite de garantie concernant le remboursement des frais de relogement rendus indispensables à la suite d'un sinistre « dégât des eaux » à hauteur de 10 % de l'indemnité accordée au titre du préjudice matériel,
- dire que les époux [M] sollicitent l'indemnisation de leur préjudice matériel à hauteur de 31 894,32 euros
- dire que l'indemnité versée par la Compagnie AXA FRANCE IARD au titre du trouble de jouissance ne saurait être supérieure à la somme de 3189,43 euros,
- en conséquence,
- dire que la Compagnie AXA FRANCE IARD ne saurait être condamnée qu'à la somme de 3184,43 euros au titre du trouble de jouissance des époux [M],
- sur l'action récursoire de la Compagnie AXA FRANCE IARD
- vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,
- vu la théorie des troubles anormaux de voisinage,
- vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965,
- vu les articles 1641 du Code civil et suivants,
- vu l'article 1792 Code civil,
- vu l'article L. 124- 3 du code des assurances,
- dire que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,
- dire que la responsabilité de Madame [I] , copropriétaire non occupante, est engagée au titre des troubles anormaux de voisinage et de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965,
- dire que la responsabilité de la société EUROPIERRE EXPANSION est engagée sur le fondement des vices cachés et sur le fondement de l'article 1792 Code civil,

- dire qu'en sa qualité de vendeur professionnel, elle est présumée connaître les vices affectant la chose,
- dire que les époux [M] ont initié une procédure au fond moins d'un mois après le dépôt du rapport de M. [Q],
- dire que les époux [M] ont agi dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice,
- dire que le délai n'a pas commencé à courir à compter de l'ordonnance désignant M. [Q], les époux [M] ignoraient l'existence du vice et sa nature,
- déclarer parfaitement recevable action des époux [M] à l'encontre de la société EUROPIERRE EXPANSION,
- dire que la société EUROPIERRE EXPANSION a la qualité de promoteurs et de marchand de biens,
- dire que la société EUROPIERRE a réalisé un ouvrage en rénovant complètement l'immeuble puis en le vendant par lot,
- dire que sa responsabilité est engagée sur le fondement de l'article 1792 du Code civil à l'égard des époux [M], du syndicat des copropriétaires et de Madame [I],
- dire que la société EUROPIERRE EXPANSION est assurée auprès de la Compagnie AZUR ASSURANCE aux droits de laquelle viennent les MMA,
- dire que le syndicat des copropriétaires est assuré auprès de la Compagnie AZUR ASSURANCE aux droits de laquelle viennent les MMA,
- dire que les conditions particulières de la police des MMA produites aux débats ne sont pas signées par le syndicat des copropriétaires,
- dire que les MMA ne démontrant pas que les conditions générales de sa police ont été communiquées au syndicat des copropriétaires, ne peuvent opposer une exclusion de garantie à ce dernier et aux tiers lésés,
- dire que les MMA reconnaissent être l'assureur du syndicat des copropriétaires et que la garantie « dégât des eaux » s'applique,
- vu l'article L. 113-1 du code des assurances,
- dire que la clause d'exclusion de garantie invoquée par les MMA pour défaut d'entretien, absence de réparation est nulle car ni formelle ni limitée et au regard de l'article L. 113-1 du code des assurances,
- dire que les MMA ne démontrent pas que les conditions de l'exclusion sont réunies en l'espèce,
- dire que Mme [I] en sa qualité de copropriétaire non occupante bénéficie des garanties accordées par la police de l'immeuble souscrite auprès des MMA,
- dire que la responsabilité de la société BILLA, locataire, est engagée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil,
- dire que la société BILLA est assurée auprès d'ALLIANZ,
- dire que la clause d'exclusion pour défaut d'entretien opposée par la Compagnie ALLIANZ est nulle puisque ne répondant pas aux dispositions de l'article L. 113-1 du code des assurances ,
- dire que les conditions générales de la police de la Compagnie ALLIANZ disposent que sont garanties au titre des dégâts des eaux, les infiltrations au travers des joints d'étanchéité au pourtour des installations sanitaires ou des carrelages,

- dire que les garanties de la Compagnie ALLIANZ sont mobilisables,
- dire qu'en cas de condamnation la Compagnie AXA FRANCE sera subrogée dans les droits et actions de Monsieur et Madame [M] à l'encontre des responsables,
- en conséquence,
- vu l'article L. 121-12 du code des assurances,
- vu l'article 1251 du Code civil,
- condamner in solidum la société BILLA et son assureur la Compagnie ALLIANZ, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], , la société EUROPIERRE EXPANSION et Mme [I] et les MMA en sa TRIPLE qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires et de Mme [I] copropriétaire non occupante et de la société EUROPIERRE EXPANSION à relever et garantir indemne la Compagnie AXA FRANCE IARD de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,
- condamner toute partie succombant à verser à la Compagnie AXA FRANCE IARD la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner toute partie succombante aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCP BOMMART FORSTER et FROMANTIN, avocats, sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile.

Mme [O] [I] invite la cour à :

- recevoir Madame [I] en ses demandes, fins et conclusions,
- l'y dire bien-fondée et faisant droit,
- vu le procès-verbal de constat du 23 mai 2006,
- vu l'acte de vente du 22 mai 2006,
- vu le rapport d'expertise de M. [Q],
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société EUROPIERRE EXPANSION à faire effectuer dans la salle de bains implantée dans un local en sous-sol vendu à Madame [I] les travaux de ventilation nécessaires à l'usage normal de cette salle d'eau,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4]) à l'égard de Madame [I],
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Madame [I] à restituer à Monsieur et Madame [B] l'usage de la cave leur appartenant lot n° 59 du règlement de copropriété, mais voir ramener l'astreinte à de plus justes proportions, eu égard à la volonté de Madame [I] de restituer dès le début de sa mise en cause le lot n° 59 correspondant à la cave appartenant aux époux [B],
- dire et juger qu'il n'y a pas lieu pour Madame [I] à payer à Monsieur et Madame [B] la somme de 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les débouter de leur demande à titre de

dommages-intérêts,

-confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société EUROPIERRE EXPANSION à payer à Madame [I] la somme de 25 000 € à titre de dommages-intérêts ainsi qu'à la garantir de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de Monsieur et Madame [B],

-sur l'appel incident,

-s'entendre condamner (sic) in solidum le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION à payer à la concluante la somme de 52 800 € correspondant à une rentabilité locative de 1 200 € par mois pour un trois-pièces à PARIS sur 44 mois de mai 2006 à janvier 2010 à parfaire jusqu'aux travaux à intervenir,

-condamner le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION in solidum à payer à Madame [I] la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE EXPANSION in solidum aux dépens.

La société MMA prie la Cour de :

-vu les articles 1792 et suivants du Code civil,

-vu le rapport d'expertise judiciaire,

-vu l'article 85 de la police d'assurance n° 221 548 02 ZF souscrite par le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

-recevoir la société MMA en ses écritures, et la dire bien-fondée,

-confirmer le jugement déféré en ce qu'il a mis hors de cause la société MMA,

-déboutter toute partie de ses demandes dirigées à l'encontre de la société MMA,

-à titre subsidiaire,

-dire et juger que la garantie souscrite auprès de la société MMA ne peut être mobilisée, et ce à quelque titre que ce soit,

-rejeter tout appel en garantie dirigé contre la société MMA,

-prononcer la mise hors de cause pure et simple de la société MMA,

-condamner solidairement les parties succombantes à verser à la société MMA une somme de 5000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner solidairement les parties succombantes aux entiers dépens, avec distraction au profit de la SCP LETU ITTAH PIGNOT-ASSOCIES conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Les époux [B] et le syndicat des copropriétaires demandent qu'il plaise à la Cour de :

- vu le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 6 décembre 2011,
- faisant droit l'appel incident de M. et Mme [B] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- infirmer le jugement en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre du syndicat des copropriétaires,
- prononcer la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires,
- infirmer le jugement ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande de condamnation à l'encontre de la Compagnie MMA IARD,
- dire et juger irrecevables, subsidiairement mal fondés, en leurs appels à titre principal la société ALLIANZ IARD et la société EUROPIERRE EXPANSION et, en leurs appels incidents, M. et Mme [M] et Mme [I] ; les en débouter,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme [M] de leurs demandes d'exonération de paiement de leurs charges de copropriété,
- si par impossible la Cour retenait la responsabilité du syndicat des copropriétaires,
- confirmer la décision entreprise en ce que le tribunal a condamné in solidum les sociétés ALLIANZ IARD, EUROPIERRE EXPANSION et BILLA à garantir intégralement le syndicat des copropriétaires du montant des condamnations,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné Mme [I] à restituer à M. et Mme [B] l'usage de leurs caves,
- confirmer le jugement ce qu'il a débouté Mme [I] de sa demande portant sur les pertes de loyers,
- constater que les concluants s'en rapportent à justice en ce qui concerne l'appel incident de M. et Mme [M] contre AXA FRANCE IARD ,
- faisant droit à l'appel incident du syndicat des copropriétaires et de M. et Mme [B] envers Mme [I],
- infirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation portant sur la somme de 23 462,50 euros et M. et Mme [B] de leur demande de dommages-intérêts à l'encontre de Mme [I],
- constater que la demande du syndicat des copropriétaires correspond à la remise en état des parties communes consécutivement à l'appropriation par Mme [I] d'une partie du couloir en sous-sol,
- condamner la Compagnie MMA IARD à rendre indemne le syndicat des copropriétaires de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,
- par conséquent,
- condamner Mme [I] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 23 462,50 euros,
- en tout état de cause,
- si par impossible la responsabilité de Mme [I] n'était pas retenue,

- condamner la société EUROPIERRE EXPANSION à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 23 462,50 euros,
- à tout le moins,
- retenir le montant arrêté par l'expert judiciaire soit 18 462,50 euros TTC,
- dire et juger que les sommes ci-dessus seront actualisées du 16 décembre 2008 (date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire) à la date de l'arrêt à intervenir, selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction,
- en conséquence,
- condamner la société EUROPIERRE EXPANSION à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 18 462,50 euros TTC, sinon celle de 23 462,50 euros TTC,
- condamner Mme [I] à restituer à M. et Mme [B] la cave n° 59 et au syndicat des copropriétaires la partie du couloir commun qu'elle s'est appropriée, ce sous astreinte journalière définitive de 500 € à compter de l'arrêt à intervenir,
- condamner Mme [I] à payer à M. et Mme [B], en accueillant leur appel incident, la somme de 6550 € à titre de dommages intérêts compensatoires,
- condamner tout succombant à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner les mêmes succombants en tous les dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SCP PERICAUD ASSOCIES et ce, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Cour renvoie à chacune de ces écritures pour un exposé complet des argumentaires de chaque partie dont l'essentiel sera développé lors de l'analyse des prétentions et moyens articulés.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Considérations élémentaires

1. sur l'objet et le périmètre du litige

Considérant que la Cour est saisie à hauteur d'appel d'un différend portant sur le principe de responsabilité de désordres d'infiltrations et d'humidité survenus en mars 2005, ayant contribué pendant plusieurs années, à la dégradation d'un studio situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à [Adresse 4] appartenant aux époux [M] mais aussi, sur l'appréciation de l'étendue et de la gravité du préjudice immatériel corrélatif ainsi que sur le bien fondé des actions récursoires exercées par les prétendus responsables, entre eux et envers leurs assureurs, outre un différend opposant deux copropriétaires (les époux [B], d'une part et Mme [O] [I], d'autre part) pour ce qui concerne la propriété d'une cave (cave n° 56) et celui né entre un copropriétaire (Mme [O] [I]) et le syndicat des copropriétaires en raison de

l'appropriation prétendument indue d'un couloir, partie commune, entre le lot n° 63 et le lot n° 60 ;

Qu'il importe de relever de prime abord que les demandes d'indemnisation des époux [M], victimes des dites infiltrations, ont des fondements juridiques différents :

- l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour la demande formée contre le syndicat des copropriétaires et son assureur, la société MMA,
- la théorie du trouble anormal de voisinage ainsi que l'article 9 de la loi précitée n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour celle formée contre Mme [O] [I], copropriétaire non occupante et son assureur, la société MMA,
- le régime des vices cachés fixé par les articles 1641 et suivants du code civil et subsidiairement, les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil voire, l'article 1992 du code civil pour celle formée contre la société EUROPIERRE et son assureur prétendu, la société MMA,
- et enfin, l'article 1382 du code civil pour celle formée contre la société BILLA et son assureur, la société ALLIANZ ;

2. sur l'exception de demande nouvelle soulevée par la société AXA à ses qualités d'assureur des époux [M]

Considérant que la société AXA excipe de l'irrecevabilité de la demande de garantie formée par les époux [M] à son encontre dès lors que, selon ses dires, ces derniers n'ont formé aucune demande de cette nature ni même aucune demande que ce soit devant les premiers juges ;

Considérant que les époux [M] réfutent cette approche et répliquent avoir dans leurs dernières écritures signifiées le 13 décembre 2010, demandé aux premiers juges la condamnation solidaire de la société AXA ;

Vu l'article 564 du code de procédure civile ;

Considérant que le principe du double degré de juridiction interdit de soumettre à la juridiction d'appel un litige dont la juridiction du premier degré n'aurait pas préalablement connu ; qu'une demande est nouvelle au sens de cet article lorsqu'elle crée, quant aux parties protagonistes et quant à la matière qui en est l'objet, un lien qui n'a pas été instauré devant le premier degré de juridiction ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort précisément des énonciations du jugement entrepris que les époux [M] se sont dans leurs écritures, opposés « à la demande de mise hors de cause présentée par la Compagnie AXA FRANCE IARD à laquelle le jugement doit être opposable, puisqu'elle garantit les frais de relogement et qu'elle devra les indemniser en

cas de défaillance d'un des défendeurs » (voir dernier paragraphe page 4) et que le tribunal a précisément fait droit à cette réclamation dans le cadre de son dispositif par la mention suivante : « Déboute la Compagnie AXA FRANCE IARD de ses demandes tendant à sa mise hors de cause, à garantie et en application de l'article 700 du code de procédure civile » ;

Qu'il s'ensuit que la demande d'exception nouvelle doit être écartée ;

3. sur la nature de l'action exercée par les époux [M] envers la société EUROPIERRE et sa recevabilité

Considérant que la société EUROPIERRE explique : - que l'action exercée à son encontre par les époux [M] s'analyse en réalité en une demande en garantie des vices cachés de la chose vendue dirigée contre un vendeur professionnel sur le fondement de l'article 1641 du code civil ; - qu'une telle action doit être exercée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ; - qu'il résulte en l'espèce, tant de la procédure d'expertise que de l'assignation délivrée, que les époux [M] ont eu connaissance du prétendu vice en mars 2005 ; - qu'ils ont été avisés de l'origine de ce désordre le 12 octobre 2005 par le rapport établi par l'expert amiable (le Cabinet RANJARD) ; - que s'ils ont assigné en référé la société EUROPIERRE par acte extrajudiciaire du 11 avril 2006, cette instance s'est éteinte par l'ordonnance de référé du 11 mai 2006 ; - que dans ces conditions, nonobstant les opérations d'expertise en cours, les époux [M] devaient impérativement assigner leur vendeur au fond sur le fondement du vice caché avant le 11 mai 2008 ; - que leur demande, formalisée par assignation du 26 janvier 2009, apparaît donc frappée de prescription sans qu'aucune demande fondée sur l'article 1792 du code civil puisse prospérer ;

Considérant que les époux [M] objectent : - que l'action en garantie des vices cachés ne peut courir dans les circonstances de la présente espèce qu'à compter de l'ordonnance de référé du 19 juin 2007 prescrivant un complément de mission ; - que cette action n'est donc frappée d'aucune prescription puisqu'ils ont assigné la société EUROPIERRE le 26 janvier 2009 soit, moins d'un mois après le dépôt du rapport d'expertise mettant en évidence les vices cachés ; - qu'ils n'ont lors de la délivrance de l'assignation en référé, nullement invoqué l'existence de vices cachés qu'ils ignoraient ; - que compte tenu de l'impression de neuf ressenti lors de l'acquisition de leur lot, ils ne pouvaient en effet, en qualité d'acheteurs, soupçonner l'état de vétusté existant derrière l'apparence résultant de la réfection partielle de leur appartement ; - que quoi qu'il en soit, la responsabilité du vendeur peut encore, dans les circonstances de cette espèce, être retenue sur le fondement de la garantie du constructeur des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil puisque, en se livrant à des travaux de réhabilitation de l'immeuble avant revente, la société EUROPIERRE a nécessairement acquis cette qualité ; - que le débat à hauteur d'appel ne saurait donc être limité à la qualité de vendeur ; - que la responsabilité de la société EUROPIERRE est encore recherchée en qualité de syndic bénévole par application des articles 1992 et suivants du code civil de sorte, qu'à supposer que la société ne soit pas tenue en qualité de constructeur, elle le resterait en tant que gardien de parties communes à qui un défaut d'entretien peut être imputé dès lors qu'elle avait nécessairement connaissance de la vétusté des canalisations ; - qu'en conséquence, à supposer même que l'action en garantie des vices cachés soit frappée de prescription, d'autres fondements légitiment les demandes d'indemnisation qu'ils ont formées ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires et les époux [B] qui pour leur part, arguent en premier lieu de la responsabilité de la société EUROPIERRE en qualité de constructeur au sens de l'article 1792 du code civil répondant donc durant 10 ans, des désordres subis par l'immeuble, rappellent à titre subsidiaire que la responsabilité de cette

société est également susceptible d'être engagée sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Qu'ils soulignent : - que les publicités diffusées en vue de la commercialisation des appartements et boutiques dépendant de l'immeuble litigieux visent un immeuble complètement rénové et des appartements remis à neuf ; - que la réalité de cette rénovation résulte tant du diagnostic technique joint aux contrats d'acquisition mentionnant que la rénovation de l'immeuble est en cours, que des opérations d'expertise judiciaire et de l'audit technique de M. [A] [T] confirmant cette rénovation ; - qu'ayant agi comme marchande de biens, la société EUROPIERRE s'est comportée en promotrice d'une opération de rénovation lourde aux techniques de bâtiment et se trouvait donc comme telle, tenue de livrer aux acquéreurs un immeuble exempt de désordres et de malfaçons ; - que de par les énonciations de son acte d'acquisition, la société EUROPIERRE était parfaitement avisée que la restructuration de l'immeuble exigeait la souscription d'une police d'assurance dommages ouvrage et ce d'autant qu'elle envisageait de transformer un bâtiment régi par la loi du 1er septembre 1948 à usage locatif en un immeuble en copropriété, vendu après rénovation complète et par conséquent, après une redistribution des pièces et cloisons, la création de salles d'eau privatives et d'autres modifications ; - que le délai de deux ans dans lequel l'action en vice caché doit être engagée a, dans les circonstances de la présente espèce, été interrompu par l'assignation en référé en extension de mission de l'expert du 26 mars 2007 et a recommencé à courir pour une nouvelle durée de deux ans à partir de l'ordonnance du 19 juin 2007 faisant droit à cette demande d'extension ; - que l'assignation ayant été délivrée au fond le 26 janvier 2009, l'action n'est donc pas frappée de prescription puisqu'une ordonnance d'extension de mission interrompt par principe les délais de prescription et quoi qu'il en soit, dans les circonstances de la présente espèce, cette ordonnance a rendu l'expertise commune à toutes les parties, y compris les époux [M], pour ce qui a trait à « l'humidité trouvée dans le bien de Madame [I] (') et à la réunion des caves [I] » ; - que c'est donc à tort, que les premiers juges ont écarté la responsabilité de la société EUROPIERRE pour vices cachés au sens de l'article 1648 du code civil ;

Considérant que la société MMA, assureur du syndicat des copropriétaires, soutient que la responsabilité de la société EUROPIERRE étant recherchée sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du code civil, la prescription tirée de l'article 1648 du code civil relatif à la garantie des vices cachés ne saurait être retenue ;

Vu les articles 1641 et suivants du code civil, ensemble l'article 1792 du même code ;

Considérant qu'il ressort de la lettre et de l'économie de ces dispositions que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ; que par ailleurs, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ;

Considérant encore qu'il est de principe établi lorsqu'une personne vend un immeuble après une rénovation complète, que l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 du code civil lorsque le constructeur en est également le vendeur ;

Considérant que, dans les circonstances de la présente espèce, l'action en garantie contre le vendeur n'apparaît cependant pas être recevable dès lors que l'ordonnance de référé du 19 juin 2007 étendant la mission de l'expert ne saurait avoir eu un effet interruptif de prescription envers les époux [M] puisque rendue à la demande du syndicat des copropriétaire qui n'était pas subrogé dans leurs droits ;

Considérant que sur ces constatations et pour ces raisons, la demande en indemnisation des époux [M] pour vice caché de la chose vendue doit être déclarée irrecevable, leur demande exercée contre la société EUROPIERRE ne pouvant subséquemment s'analyser, ainsi que repris ci-après, qu'en une action en garantie décennale ou en une action en indemnisation dirigée contre leur vendeur ès qualités de gardien des parties communes, du fait de sa qualité de syndic bénévole ;

Que partant, le jugement entrepris sera sur ce point confirmé ;

4. sur les demandes de rapport à justice des époux [M]

Considérant que les époux [M] demandent qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils s'en rapportent à justice pour ce qui concerne le bien fondé de l'action récursoire exercée par la société AXA, de la demande de restitution de cave exercée par les époux [B] et de l'appel incident de la société GOMA, au motif que ces différentes demandes ne sont pas dirigées contre eux ;

Que la Cour prend acte de ces demandes précisant simplement que, par ce rapport à justice, les époux [M] s'interdisent en réalité toute discussion sur ces chefs de réclamations ;

5. sur la qualification de cette décision

Vu la note en délibéré transmise le 6 juin 2013 par Maître Laurence TAZE-BERNARD, avocat des époux [M], au visa de l'article 445 du code de procédure civile ;

Considérant que la société BILLA n'ayant pas constitué avocat et n'ayant pas été citée à personne morale, le présent arrêt sera prononcé par défaut par application de l'article 474 alinéa 2 du code de procédure civile ;

6. sur la structure des motifs de cette décision

Considérant que la logique d'ensemble des argumentaires respectivement développés par les parties conduit la Cour à structurer la motivation de cette décision en trois axes principaux, à partir des données de base tirées des énonciations du rapport d'expertise judiciaire précité mais également du rapport d'expertise amiable du 12 octobre 2005 ;

Qu'il convient en effet de statuer d'abord, sur les responsabilités encourues du fait des désordres incriminés et sur l'indemnisation des préjudices allégués ainsi que sur le bien fondé des actions récursoires puis, de se prononcer sur les demandes en restitution de cave et de parties communes formées contre Mme [O] [I], par les époux [B], autres copropriétaires, d'une part et par le syndicat des copropriétaires, d'autre part avant de se prononcer sur les autres demandes ;

1. sur le siège et l'étendue des désordres allégués : les données de base du rapport d'expertise

Considérant que le Cabinet RANJARD, expert amiable de l'assureur des époux [M], souligne dans son rapport du 12 octobre 2005 que la cause du sinistre allégué est la suivante :

« 1/ Infiltrations au travers de l'étanchéité de la douche depuis la Sté BILLA, locataire au rez-de-chaussée 2ème porte droite.

2/ Fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BAT 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré » ;

Considérant que l'expert décrit dans son rapport les désordres constatés dans le logement appartenant aux époux [M] dans les termes suivants :

« Le sinistre de dégât des eaux est de mars 2005./La société BILLA aurait exécuté certains travaux de plomberie en mars 2005, notamment à niveau du receveur de douche et des revêtements faïence./Les époux [M] ont quitté leur logement devenu inhabitable. (')/Nous avons relevé une saturation d'humidité sur les 3 murs et cloisons de la pièce, ainsi que dans le réduit./Le mur façade cour présente une humidité de 24 %, ce qui laisserait à éliminer des infiltrations par remontées de terre végétale. (')Les infiltrations et dégradations constatées dans le logement de M. et Mme [M], à rez-de-chaussée fond cour, doivent provenir d'une fuite à niveau d'une descente EU/EV encastrée, passant dans le local ex BILLA, appartenant depuis mai 2006 à Mme [O] [I]. » ' voir pp. 4 et 5, [souligné par la Cour] ;

et encore :

« réunion du 13 février 2007 : Une salle de bains a été aménagée sous la chambre à rez-de-chaussée./L'évacuation de la baignoire d'angle, du chauffe-eau électrique, du WC et du lavabo se fait par le broyeur WC./Les murs, plafonds et doublages sont attaqués par l'humidité » - voir p.7 [souligné par la Cour] ;

« L'origine des désordres [séjour et chambre des époux [M] côté mur mitoyen] ne relève pas de l'immeuble [Adresse 10] mais provient de la descente EP de l'immeuble [Adresse 4], cassée dans l'épaisseur du plancher entre rez-de-chaussée et sous-sol./La responsabilité du syndicat des copropriétaires nous apparaît engagée dans la présente procédure. » - voir p. 14 [souligné par la Cour];

et également :

« Les contrôles d'humidité sur les parties sinistrées ont affiché des taux négatifs dans l'ensemble des pièces sinistrées [séjour et chambre des époux [M] côté mur mitoyen] (') l'origine et la cause des désordres constatés dans l'appartement des époux [M] provient de la descente EU/EV de l'immeuble, cassée dans l'épaisseur du plancher, entre rez-de-chaussée et sous-sol ./La fuite est très ancienne et date d'avant l'achat de l'appartement à rez-de-chaussée gauche fond de cour, par M. et Mme [M] » ; - voir pp. 18 et 19 [souligné par la Cour] ;

«Lors de la 1ère réunion d'expertise en date du 28/09/06 et de la 5ème réunion d'expertise en date du 18/09/07, nous avons constaté contradictoirement dans chacune des pièces de l'appartement des taux d'humidité de 80 à 100 %, démontrant de ce fait l'impossibilité d'habiter le logement, d'autant que le parquet de la chambre a été tellement dégradé qu'il a fallu le déposer./Lors de la 7ème réunion d'expertise en date du 12/06/08, et après le passage de la société MUNSTERS en avril 2008, pour assécher les pièces de l'appartement, les taux d'humidité sont passés (') à 25 %, soit à des taux d'humidités quasiment normaux./Lors de la 8ème et dernière réunion d'expertise en date du 16/09/08, les contrôles d'humidité réalisés sur les parties sinistrées ont affiché des taux négatifs dans l'ensemble des pièces de l'appartement, démontrant parfaitement de ce fait, l'origine et les causes des désordres. » - voir pp. 21 et 22 de ce rapport [souligné par la Cour];

Considérant que l'expert résume ses constatations techniques comme suit : - voir p. 24 du rapport d'expertise :

«L'origine et la cause des désordres relèvent du point suivant : « -descente EU/EV de l'immeuble cassée dans l'épaisseur du plancher entre rez-de-chaussée et sous-sol, dans l'appartement de Mme [I], à rez-de-chaussée droite fond de cour./Par un rapport en date du 09/02/06, le Cabinet COTREX signalait le mauvais état des descentes d'eaux usées et d'eaux vannes de l'immeuble. » ;

Qu'il donne enfin en page 26 de son rapport l'avis suivant, en ce qui concerne les responsabilités encourues :

« D'après les constatations techniques que nous avons faites, les responsabilités nous apparaissent partagées comme suit :

-40 % à la charge de syndicat des copropriétaires, - fuite à niveau de la descente EU/EV de l'immeuble,

-30 % à la charge de EUROPIERRE EXPANSION, - canalisations de l'immeuble non apparentes et cachées derrière des coffrages ou par des embellissements,

-20 % à la charge de Mme [I], - création de la salle d'eau en sous-sol, sans s'être aperçue de la fuite au niveau de la descente EU/EV de l'immeuble, ainsi que de la condensation importante des canalisations d'alimentation dans sa salle d'eau,

-10 % à la charge de la société BILLA, ancien occupante de l'appartement au rez-de-chaussée droite fond de cour, - non étanchéité du receveur de douche de la salle d'eau, et des revêtements carrelage sol et murs qui ont endommagé le réduit situé à gauche de la chambre des logements des époux [M]. » [souligné par la Cour];

2. sur les responsabilités encourues, la réparation des préjudices allégués par les époux [M] et le bien fondé des actions récursoires

2.1. en ce qui concerne les responsabilités encourues

Considérant que, se fondant sur les conclusions de l'expert judiciaire, les premiers juges ont pour ce qui concerne les demandes des époux [M], condamné in solidum le syndicat des copropriétaires, les sociétés EUROPIERRE et BILLA ainsi que la société ALLIANZ au paiement des sommes exigibles au titre de l'indemnisation des préjudices subis et ont par ailleurs plus particulièrement, débouté la société AXA de ses demandes tendant à sa mise hors de cause, à garantie et à attribution d'une indemnité du chef des frais irrépétibles ;

Considérant que la société ALLIANZ reproche aux premiers juges d'avoir imputé à son assurée la responsabilité du dégât des eaux constaté dans l'appartement des époux [M] en avril 2005, observant : - que le rapport d'expertise judiciaire mentionne de manière erronée que la société BILLA est l'ancienne propriétaire du logement appartenant aujourd'hui à Mme [O] [I], alors qu'elle n'a jamais eu que la qualité de locataire et que quoi qu'il en soit, aucun expert, amiable ou judiciaire, n'a pu déterminer l'origine précise du dégât des eaux litigieux ; - que l'expert judiciaire a en réalité retenu une part de responsabilité de 10 % à la charge de son assurée, au vu du document annexe 37 correspondant au rapport d'un expert amiable, le Cabinet RANJARD, mandaté par la société AXA, assureur des époux [M], cet expert amiable s'étant rendu sur place le 10 octobre 2005, en la seule présence de Mme [M] ; - que si ce rapport d'expertise non contradictoire mentionne des infiltrations en provenance du local occupé par la société BILLA, le fait de savoir si le sinistre relevait de l'entretien locatif ou de la responsabilité du propriétaire des lieux n'a jamais pu être exactement déterminé ; - qu'aucune défectuosité de joints, seule cause susceptible de mettre en jeu la responsabilité de la société BILLA, n'a d'ailleurs jamais été constatée ni même seulement évoquée ; - que la société BILLA devant être mise hors de cause, il en va de même d'elle-même ;

Qu'elle ajoute à titre subsidiaire, être fondée à opposer aux réclamants, l'exclusion de garantie insérée en p. 37 des

conditions générales de sa police d'assurance ayant trait aux dommages résultant d'un défaut d'entretien et de réparation caractérisé ;

Considérant que la société EUROPIERRE conteste de son côté, pouvoir être déclarée responsable des dommages allégués par les époux [M] et soutient à cette fin n'avoir notamment, jamais eu la qualité de constructeur au sens des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil compte tenu de la nature des travaux réalisés ;

Qu'elle explique : - que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que les conditions d'application de la garantie décennale seraient remplies en ce qui concerne la notion d'ouvrage et celle de constructeur ; - qu'en outre, ce n'est que pour tenter d'échapper aux conséquences de la prescription encourue sur le terrain de l'article 1641 du code civil, que les époux [M] lui reprochent d'avoir, ès qualités de syndic bénévole, failli à son obligation d'entretien pendant sa période de gestion ; - que s'agissant d'un sinistre ayant pour cause un équipement commun, seule la copropriété peut être déclarée responsable sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dès lors qu'elle a, au cours des opérations d'expertise judiciaire, eu connaissance des énonciations des rapports d'expertise amiable établis par les Cabinets RANJARD et COTREX les 10 octobre 2005 et 7 février 2006 ; - que l'expert judiciaire a opéré une mauvaise appréciation des responsabilités, d'autant que les époux [M] ont par leur inaction, nécessairement contribué à la réalisation de leur préjudice et qu'ils ne sauraient donc en obtenir l'indemnisation ; - que quoi qu'il en soit, les époux [M] ne justifient pas que la descente d'EP/EU [eaux pluviales et eaux vannes] était cassée, antérieurement à la vente intervenue à leur profit ; - que le rapport de leur expert amiable établi 8 mois après la vente, fait au contraire mention du mauvais état de cette canalisation sans indiquer que celle-ci était cassée ; - que cette descente n'a donc pu être cassée que postérieurement à l'expertise amiable soit, au-delà du mois d'octobre 2005 et par suite, nécessairement après la vente des lieux par elle-même ; - que les consorts [M] doivent donc être nécessairement déboutés de la demande d'indemnisation qu'ils forment contre elle et partant, de leur appel incident tendant à voir augmenter la part d'indemnisation du préjudice de jouissance fixé par les premiers juges ;

Considérant que les époux [M] maintiennent leur demande envers la société ALLIANZ objectant : - que le premier sinistre leur ayant occasionné des dégâts provient d'un défaut d'étanchéité des joints de carrelage et du bac à douche dans le local occupé par la société BILLA ; - que les dommages causés par ce sinistre ont affecté la chambre de leur logement de sorte que les premiers juges ont à bon droit estimé qu'il ne pouvait être isolé du sinistre concomitant, dû à la cassure de la canalisation EU/EV ;

Considérant que les époux [B] et le syndicat des copropriétaires concluent à la confirmation du jugement entrepris, soulignant que la société ALLIANZ dénie sa garantie au prétexte que le sinistre serait lié à un prétendu défaut d'entretien alors qu'il est imputable à un vice caché, d'une part et au défaut d'étanchéité de joint de carrelage et du bac à douche, d'autre part ; - que le dommage a en réalité été commis par un concours de fautes justifiant une condamnation in solidum ;

Considérant que la société MMA conclut à la confirmation du jugement entrepris ayant retenu la seule responsabilité des sociétés BILLA et EUROPIERRE EXPANSION, en observant qu'il est constant que le dégât des eaux subi par les époux [M] courant avril 2005 a pour cause, le défaut d'étanchéité des joints de carrelage et du bac à douche du local alors occupé par celle-là tandis que celle-ci, a indéniablement agi en qualité de constructeur ayant livré un immeuble impropre à sa destination puisque l'appartement des époux [M] a été déclaré inhabitable du fait de la défectuosité d'une conduite d'évacuation d'EU/EP ; - que le contrat souscrit auprès d'elle ne garantit pas la responsabilité civile de la société EUROPIERRE en tant que constructeur ; - qu'elle est quoi qu'il en soit, fondée à opposer au syndicat des copropriétaires

une exclusion de garantie pour défaut d'entretien et de réparation indispensable dès lors qu'à l'évidence, le syndicat des copropriétaires était parfaitement informé de l'usure de cette conduite d'évacuation depuis le 23 septembre 2003 et qu'il a manqué à l'obligation d'entretien lui incombant, au vu de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Considérant que Mme [O] [I] envers qui les époux [M] ne forment pas plus que devant les premiers juges, de demande de condamnation à indemnisation, explique pour sa part : - qu'il ressort des investigations expertales que les causes des désordres proviennent des travaux entrepris par la société EUROPIERRE, laquelle les a fait réaliser en dépit des règles de l'art et des documents contractuels ainsi que dans le souci d'économie le plus complet ; - que cette société doit être recherchée en qualité de constructeur en vertu de la présomption de responsabilité pesant sur elle dans le cadre de la responsabilité décennale des constructeurs fixée par les articles 1792 et suivants du code civil ; - qu'aucune responsabilité ne peut en revanche lui être imputée puisqu'il n'est pas exact de soutenir ainsi que mentionné par l'expert judiciaire dans son rapport, qu'elle a créé une salle d'eau en sous-sol sans s'apercevoir de l'existence d'une fuite au niveau de la descente EP/EU de l'immeuble ou de la condensation importante des canalisations d'alimentation équipant la dite salle d'eau ; - qu'elle ne saurait être recherchée pour un quelconque sinistre en raison de la non étanchéité du receveur de douche de la salle d'eau et des revêtements en carrelage, sols et murs de l'appartement mitoyen de celui appartenant aux époux [M] puisque, à l'époque des sinistres litigieux, elle n'était pas propriétaire des lieux ;

Qu'elle ajoute : - que la Cour doit retenir la responsabilité de la société EUROPIERRE ainsi que celle de son assureur ; - que l'expert judiciaire a en effet identifié la cause des désordres comme ne provenant pas exclusivement d'une partie commune mais également des travaux effectués par cette dernière, la société EUROPIERRE ayant camouflé certaines parties de l'immeuble par un habillage ; - que quoi qu'il en soit, les conclusions présentées aux premiers juges par la société EUROPIERRE comportent un aveu puisque, si l'expert judiciaire a constaté que l'origine de la cause des désordres était la descente d'eau EP/EU cassée dans l'épaisseur du plancher situé entre rez-de-chaussée et sous-sol équipant son appartement, il s'agirait de la même origine que celle, d'ores et déjà établie près de trois années auparavant, le 12 octobre 2005 par l'expert amiable des époux [M], alors qu'une rénovation importante venait d'intervenir et que des descentes d'eau devaient bien évidemment être vérifiées et révisées avant d'être camouflées ; - que le tribunal a effectué une juste appréciation des faits de la cause en relevant qu'elle établit que la création de la salle de bains est imputable à la société EUROPIERRE et que cette création ne saurait donc lui être reprochée et en relevant que cette même société a manqué à son obligation de vendeur de délivrer le bien vendu propre à l'usage auquel il était destiné, faute notamment d'avoir installé une ventilation dans le sous-sol tel que préconisé par l'expert ; - qu'à ce jour, les causes de l'humidité subsistent, aucune ventilation et réparation des constructions détruites lors de l'expertise n'ayant été effectuées ;

Considérant enfin, que la société AXA explique : - que les époux [M] sollicitant l'indemnisation de leur préjudice matériel à hauteur de 31 894, 32 € et celle de leur préjudice de jouissance à hauteur de 86 754, 99 €, elle ne saurait quant à elle intervenir que dans les limites de garantie de sa police ; - qu'elle se trouve par ailleurs fondée, en qualité de subrogée dans les droits et actions de ses assurés, à agir contre les responsables sur le fondement des articles L.121-12 et L. 124-3 du code des assurances et partant, contre le syndicat des copropriétaires et son assureur, la société MMA qui n'apparaît nullement fondée à lui opposer une quelconque exclusion de garantie ; que de ce point de vue, la nature juridique de partie commune de la canalisation fuyarde n'est aucunement contestée par les parties responsables ;

Vu l'article 1382 du code civil, le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, les articles 14 et 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime de copropriété des

immeubles bâtis, l'article 1792 du code civil et encore, les articles 1315 et 1353 du code civil et 9 du code de procédure civile ;

Considérant qu'il ressort de la lettre et de l'économie de ces dispositions que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à la réparer ; que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est par ailleurs limité par l'obligation qu'il a, de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage ; que les juges du fond apprécient ainsi souverainement, en fonction des circonstances de temps et de lieu, la limite de la normalité ; que ce principe s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de son occupation et ainsi également, à un locataire ; que cette responsabilité est indépendante de la responsabilité civile édictée par les articles 1382 suivants du Code civil et ne suppose donc pas la preuve d'une faute ; que seule une cause étrangère présentant le caractère d'une force majeure, imprévisible, irrésistible et extérieure, peut exonérer l'auteur du trouble de sa responsabilité ; qu'en outre, le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien de ces dernières, sans préjudice des actions récursoires ; que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; 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 ; qu'en outre, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination et ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en établissant la faute du maître de l'ouvrage ou l'existence d'un cas fortuit ou d'une cause étrangère ; qu'il incombe quoi qu'il en soit à chaque partie, de prouver conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions ; que par ailleurs, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'enfin, les présomptions qui ne sont point établies par la loi sont abandonnées aux lumières et la prudence de juge qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes dans les seuls cas permis par la loi ;

Considérant en premier lieu qu'il ressort des éléments du dossier et notamment, du rapport établi par l'expert amiable de la société ALLIANZ (Cabinet BONIFACE Experts) du 30 novembre 2005, que les causes du sinistre constaté début avril 2005 étaient supprimées ; qu'il est donc logique que l'expert judiciaire n'ait pu les constater et qu'il n'en ait fait aucune mention dans son rapport si ce n'est, par référence au rapport du 12 octobre 2005 établi par l'expert amiable de la société AXA, le Cabinet RANJARD ;

Qu'il est exact que ce dernier rapport se borne à constater la présence de : « 1/ infiltrations au travers de l'étanchéité de la douche depuis la société BILLA, locataire au rez-de-chaussée, deuxième porte droite. 2/ fuite sur la canalisation d'évacuation d'eaux usées de l'immeuble non accessible, passant dans le doublage en BA 13 du salon et de la salle de bains chez votre assuré. [les époux [M]]/Réparations en cours de remplacement le jour du rendez-vous ;

Que cependant, la société ALLIANZ relève à juste titre que la Cour ne dispose d'aucun élément d'appréciation lui permettant de juger avec certitude que le défaut d'étanchéité constaté dans cet appartement relève d'un manquement à une obligation locative ou d'un abus de jouissance des lieux loués et par suite d'une faute de son assurée, la société BILLA ;

Considérant que dans ces conditions, le jugement entrepris doit de ce chef être réformé ;

Considérant en deuxième lieu, qu'après confrontation des règles sus énoncées et des données tant factuelles que circonstancielles de la présente espèce rappelées au point 1 de cet arrêt, c'est également à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont estimé que les dégâts survenus à partir de mars 2005 ayant pour origine un défaut d'étanchéité des joints du carrelage et du bac à douche équipant le logement mitoyen acquis par Mme [O] [I] selon acte notarié du 22 mai 2006 et occupé par la société BILLA, locataire, et ceux ultérieurs, provenant de la cassure de la canalisation EV/EU située dans le plancher de ce même appartement, partie commune de l'immeuble, ne pouvaient être isolés ; qu'il convient ainsi de retenir la responsabilité in solidum du syndicat des copropriétaires et de la société EUROPIERRE, alors propriétaire de l'appartement acquis ensuite par Mme [O] [I], sur le fondement combiné de l'article 14 précité et de l'article 1792 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires apparaît en effet, au vu des éléments versés aux débats, avoir été informé de la vétusté des descentes d'eaux à tout le moins lors de l'instance en référé introduite à son encontre le 11 avril 2006 mais n'avoir procédé au remplacement de la canalisation fuyarde puis cassée que le 30 juin 2008 ; qu'il a ipso facto engagé sa responsabilité ; que de son côté, ayant procédé à des travaux de restructuration complète correspondant à des travaux lourds de rénovation et de reconstruction d'un immeuble acquis en vue de le revendre en appartements et en studios équipés de toilettes et de salles de bains sous le régime de la copropriété, la société EUROPIERRE a d'évidence acquis la qualité de constructeur au sens de ces dispositions légales et est ainsi présumée responsable des désordres subis par les époux [M] par suite de la défectuosité d'un élément d'équipement de l'immeuble (conduite d'évacuation EU/EV) ayant rendu l'immeuble et partant, l'appartement des époux [M] impropre à sa destination dès lors que cet appartement a été déclaré inhabitable ; que la société EUROPIERRE n'établit l'existence d'aucun cas fortuit ou d'une circonstance de force majeure susceptible de l'exonérer de sa responsabilité, peu important qu'aucune man'uvre dolosive destinée à tromper les acquéreurs du studio endommagé ne puisse être caractérisée à son encontre ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires et la société EUROPIERRE doivent être in solidum, condamnés à indemniser les époux [M] de leur dommage (matériel et immatériel) ;

Considérant en effet que pour prononcer une condamnation in solidum à la réparation de l'intégralité du dommage subi, le juge doit constater, outre l'existence d'une pluralité de faits générateurs, un dommage unique et une relation causale directe et nécessaire entre chaque fait générateur et ce dommage global ;

Qu'en l'espèce, la réalité et la certitude de la contribution de chacun de ces intervenants à la survenance de ce dommage global sont clairement établies par les constatations de l'expert judiciaire et les éléments versés aux débats ;

Considérant par ailleurs que si les époux [M] ne forment aucune demande envers Mme [O] [I], propriétaire de l'appartement mitoyen du leur et loué à la société BILLA, la société AXA s'estime pour sa part fondée à exercer contre celle-ci une action directe sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le régime de la copropriété des immeubles bâtis dont le bien fondé est examiné infra, au point 2.3. du présent arrêt ;

Considérant enfin que, eu égard aux constatations expertales et à ce qui précède, les parts de responsabilité seront, dans leurs rapports entre eux, fixées à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40 % à celle du syndicat des copropriétaires et 20 % à la charge de Mme [O] [I] ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires critique encore le jugement entrepris ayant déclaré la société MMA hors de cause alors que, selon ses dires, celle-ci intervient à l'instance ès qualités d'assureur de la société EUROPIERRE et de lui-même ;

Qu'il souligne : - que la défectuosité de la canalisation incriminée constatée par l'expert, ne saurait être rattachée à un manquement à l'obligation d'entretien qui lui serait imputé sous prétexte qu'il n'a fait effectuer les travaux de réfection nécessaires qu'en 2008 ; - que la société MMA ne saurait lui opposer une clause d'exclusion de garantie pour défaut d'entretien, dès lors qu'une expertise judiciaire s'est avérée nécessaire pour déterminer précisément les causes du sinistre incriminé ; - qu'outre le fait qu'une telle clause a par ailleurs été déclarée nulle par la jurisprudence, la société MMA ne démontre pas en l'espèce que son assuré a eu connaissance des clauses générales concernées ; - que les documents visés par la société MMA dans ses écritures correspondent en effet à des conditions générales et particulières ne portant que la signature de la société MMA à l'exclusion de celle de l'assuré, à l'emplacement prévu à cet effet ; - que la société MMA est subséquemment défaillante dans l'administration de la preuve qui lui incombe du contenu des obligations liant le syndicat des copropriétaires et des clauses dont elle se prévaut, pour échapper à son obligation d'assurance ; - qu'il ressort des éléments du dossier que les causes du sinistre et le sinistre lui-même étaient inconnus du syndicat des copropriétaires puisque l'usure des canalisations était dissimulée ; - que par conséquent, la société MMA qui admet être son assureur, doit le garantir de toute condamnation prononcée contre lui ;

Considérant que la société MMA conclut pour sa part à la confirmation du jugement déféré, objectant : - que le syndicat des copropriétaires, parfaitement informé de l'usure de la conduite d'évacuation déficiente, s'est abstenu de faire procéder aux travaux nécessaires à sa modernisation dans un délai de 15 jours et encourt de ce fait une perte de garantie par application de la clause contractuelle d'exclusion, cette clause étant à la fois formelle et limitée dès lors qu'elle n'a vocation à jouer que si l'assuré, ayant connaissance ou ne pouvant raisonnablement ignorer l'existence du désordre, n'a pas remédié à celui-ci dans un délai précis de 15 jours ; - qu'elle n'est quoi qu'il en soit en aucun cas, l'assureur de la société EUROPIERRE et doit pour l'ensemble de ces raisons, être mise hors de cause ;

Considérant qu'aucun élément du dossier ne permet en effet de décider que la société EUROPIERRE est assurée par la société MMA ;

Considérant que cette dernière admet en revanche être l'assureur du syndicat des copropriétaires nonobstant le fait que l'exemplaire des conditions particulières du contrat d'assurance applicable à compter du 13 décembre 2002 ne comporte aucune signature de ce dernier ;

Que cependant, si ces conditions particulières font mention de conditions générales afférentes à la police Modèle C 007AB par ailleurs produites aux débats, rien dans les circonstances de cette espèce, ne permet de considérer avec certitude que le syndicat des copropriétaires a eu connaissance de cette clause d'exclusion de garantie ; que celle-ci ne saurait dès lors lui être opposée, peu important de savoir si, compte tenu de son libellé, cette même clause répond aux exigences de validité posées par l'article L.113-1 du code des assurances ;

Que partant, la société MMA sera condamnée in solidum avec son assuré, le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'avec la société EUROPIERRE et la société AXA à indemniser les époux [M] des préjudices subis ;

Considérant que la Cour prend enfin acte de ce que les époux [M] concluent encore expressément à hauteur d'appel à la condamnation de la société AXA, leur assureur, in solidum avec les responsables des dommages qu'ils ont subis et les assureurs de ces derniers, à les indemniser de leurs préjudices et que de son côté, la société AXA ne conteste pas le principe de son obligation à garantie, se bornant à demander à la Cour de faire droit à l'indemnisation du préjudice immatériel dans les limites de sa garantie et à exercer une action récursoire contre les dits responsables et leurs assureurs dont le bien fondé sera examiné au point 2.3. de cet arrêt ;

Considérant finalement qu'il s'évince de l'ensemble des constatations qui précèdent et notamment des constatations expertales que, la société EUROPIERRE, le syndicat des copropriétaires, la société MMA et, dans les limites de la garantie contractuelle, la société AXA, doivent être condamnés in solidum à indemniser les époux [M] des préjudices subis consécutivement aux désordres litigieux et que, dans leurs rapports entre eux, la part contributive de chacun des responsables doit être fixée à hauteur de 40 % à la charge de la société EUROPIERRE, 40% à celle du syndicat des copropriétaires et 20 %, à la charge de Mme [O] [I] copropriétaire non occupante ;

2.2. en ce qui concerne la réparation du préjudice immatériel des époux [M]

Considérant que les époux [M] critiquent les premiers juges pour avoir limité l'indemnisation de leur trouble de jouissance à 62 915, 68 € alors que selon leurs dires, ce préjudice doit après réactualisation, être évalué après inclusion des frais de relogement à la somme de 70 702 € au 30 novembre 2010 et à celle de 86 754, 99 € au 30 décembre 2011 ;

Considérant que cette réactualisation ne faisant l'objet d'aucune discussion de la part des parties qui en sont redevables (le syndicat des copropriétaires et les sociétés EUROPIERRE et MMA), il y sera fait droit dans les termes du dispositif de cet arrêt par réformation de la décision entreprise, au vu des justifications régulièrement produites aux débats par les époux [M] ' voir pièces 30 à 32 ;

Considérant e n ce qui concerne la société AXA, qu'il ressort des conditions générales de la police souscrite par les époux [M] auprès de cet assureur que le remboursement des frais de relogement rendus indispensables à la suite d'un sinistre se trouve garanti et donc, « le supplément de loyer que [l'assuré est] amené à supporter pour [se] réinstaller temporairement dans des conditions d'habitation identiques ' voir p. 7 des conditions générales, avec une limitation de garantie fixée à 10 % de l'indemnité accordée pour le préjudice matériel ;

Que partant, les époux [M] réclamant une indemnisation de préjudice matériel à hauteur de 31 894, 32 € et ce montant n'étant pas discuté, la société AXA n'apparaît tenue au titre de l'indemnisation du préjudice immatériel de ses assurés que dans la limite de 3 189, 43 € ;

2.3. en ce qui concerne le bien fondé des actions récursoires exercées du chef de l'indemnisation des époux [M]

Considérant que, eu égard à sa qualité d'assureur des époux [M], la société AXA est en droit de se prévaloir de la subrogation dans les droits de ces derniers dont elle bénéficie et d'obtenir subséquemment, la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires, de la société EUROPIERRE, de Mme [O] [I] et enfin de la société MMA ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires et de Mme [O] [I] ès qualités de copropriétaire non occupant, à la relever de toute condamnation prononcée à son encontre ;

Que la responsabilité de cette dernière apparaît en eff et bien pouvoir être recherchée sur la base de la théorie du trouble anormal de voisinage compte tenu notamment, des énonciations du rapport d'expertise judiciaire et notamment, de celles portées en p. 7 à la suite de la réunion du 13 février 2007 ;

Considérant en revanche, que la société EUROPIERRE n'est pas fondée à obtenir la condamnation de la société MMA à la garantir des condamnations prononcées contre elle ; qu'il a en effet déjà été dit qu'aucun élément du dossier ne permet de considérer que cette société à envers elle, la qualité d'assureur ;

Considérant encore que le syndicat des copropriétaires s'estime fondé à obtenir la condamnation in solidum des sociétés EUROPIERRE et BILLA à le garantir intégralement des condamnations prononcées contre lui ;

Que cependant ces chefs de demande doivent être écartés dès lors que la part exacte de responsabilité de la société EUROPIERRE a été fixée et que celle de la société BILLA a été écartée ;

3. sur les demandes en restitution de cave et de parties communes

3.1. en ce qui concerne la demande en restitution de cave présentée par les époux [B]

Considérant que les époux [B] soutiennent à l'appui de leur demande de restitution : - que Mme [O] [I] n'est propriétaire que des caves constituant les lots de copropriété n° 63, 62, 61, 58 et 60 et qu'elle s'est ainsi indûment appropriée le lot n° 59 leur appartenant, ainsi qu'il ressort de l'acte d'acquisition qu'ils produisent aux débats ; - que de même, au vu des plans soumis à l'appréciation de la Cour, des énonciations des procès-verbaux de constat établis les 21 février 2007 et 18 avril 2012 et d'une attestation de propriété, Mme [O] [I] a à l'évidence, indûment annexé une partie d'un couloir, partie commune, placée entre le lot n° 63 et le lot n° 60, en transformant ces lots en locaux d'habitation, après édification d'un mur au milieu du couloir commun ; - qu'il y a donc lieu de la condamner à leur restituer le lot n° 59 et à restituer au syndicat des copropriétaires le couloir commun, en lui versant le coût de sa remise en état ; - que les mises en demeure adressées tant par le syndicat des copropriétaires que par la société EUROPIERRE sont restées sans effet ;

Considérant que Mme [O] [I] réplique : - qu'elle a tenté d'opérer un échange de cave en proposant aux époux [B] une cave plus vaste pour éviter toute remise en état et démolition ; - que compte tenu néanmoins, du refus opposé par les époux [B], elle a fait procéder aux travaux utiles lui permettant de procéder à la restitution de la cave en cause ; - qu'à ce jour, elle a restitué aux époux [B] la clef de la cave n° 59 ; - que quoi qu'il en soit, il est établi que cette annexion était déjà effective lors de l'acquisition de son appartement et que la société EUROPIERRE a commis une faute, en vendant des locaux incluant certains, dont elle n'était pas propriétaire ;

Considérant que faute pour les époux [B] de contester avoir à ce jour repris possession de la cave n° 59 le 18 avril 2012 dans les termes du courrier de procédure du 16 avril précédent que Mme [O] [I] produit aux débats, le jugement entrepris sera confirmé sans qu'il y ait lieu de se prononcer sur le quantum d'une astreinte puisque cette restitution apparaît être intervenue dans le délai prescrit par ledit jugement ;

3.2. en ce qui concerne la demande en restitution de parties communes et en remise en état

Considérant que le syndicat des copropriétaires explique que Mme [O] [I] est directement responsable de l'appropriation d'une fraction des parties communes du fait de sa qualité de copropriétaire, sans qu'il y ait lieu de démontrer la réalité d'une faute et celle d'un lien de causalité entre une faute prétendue et un préjudice ; qu'il y a lieu de la condamner à remettre en état ces parties communes et ainsi, à verser de ce chef au syndicat des copropriétaires une somme de 18 462, 50 € TTC nécessaire à la remise en état des lieux à charge pour elle de se retourner contre son vendeur ;

Considérant que Mme [O] [I] relève que le syndicat des copropriétaires ne sollicite pas la restitution du couloir litigieux mais se borne à solliciter sa condamnation au paiement du coût de la remise en état des lieux ; - que s'agissant d'une demande indemnitaire, il est nécessaire d'établir à son encontre la réalité d'une faute ; - que précisément, aucune faute ne peut lui être imputée du chef d'une telle annexion ; que partant, le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ce chef de réclamation ;

Considérant que c'est pas des motifs pertinents que la Cour adopte que les premiers juges ont débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande indemnitaire dirigée contre Mme [O] [I], en l'absence de faute établie de celle-ci ; que si en effet, ce syndicat a un intérêt manifeste à agir en réparation du trouble de jouissance nécessairement ressenti par tous les copropriétaires par suite de l'appropriation induite d'une partie commune, encore faut-il établir que cette appropriation imputée à Mme [O] [I] repose sur une faute de celle-ci ; que précisément, c'est à bon droit que les premiers juges ont souligné que, eu égard aux éléments versés aux débats et notamment aux énonciations du constat d'huissier du 23 mai 2006, la partie commune en cause qu'elle aurait acquise par la faute de la société EUROPIERRE bien que la propriété n'ait pu lui en être transférée, se trouvait incluse dans les locaux situés au sous-sol ; que contrairement aux allégations de la société EUROPIERRE, ce constat ne permet en effet pas à lui seul, de soutenir que Mme [O] [I] a fait procéder, sans avoir requis l'autorisation préalable des copropriétaires, à des travaux de réunion des lots qu'elle venait d'acquérir, peu important par ailleurs que dans l'acte de vente litigieux, l'acquéreur ait reconnu prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie du vendeur pour raison de l'état des biens vendus et de l'immeuble dont ils dépendent ;

Que sur ces constatations et pour l'ensemble de ces raisons, le jugement entrepris sera confirmé ;

4. sur les autres demandes

Considérant que les époux [M] qui voient leur prétention déclarée fondée en justice seront, en application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dispensés du règlement de leur quote-part relative au coût des remises en état de leur appartement et de l'indemnisation de l'ensemble de leurs préjudices ;

Considérant qu'en égard à la responsabilité de constructeur pesant sur elle dont elle échoue à s'exonérer, la société EUROPIERRE sera par ailleurs justement condamnée à faire réaliser, dans les termes du dispositif de cet arrêt, les travaux de ventilation nécessaires à l'usage de la salle de bains implantée en sous-sol de l'immeuble considéré, dans le local vendu à Mme [O] [I] ainsi que les premiers juges l'ont décidé à bon droit sur des motifs pertinents que la Cour adopte sans rien y retrancher ;

Considérant que Mme [O] [I] critique les premiers juges l'ayant déboutée de sa demande de condamnation in solidum de la société EUROPIERRE et du syndicat des copropriétaires de lui verser 52 800 € en indemnisation d'un prétendu préjudice résultant de la perte de loyers sur la base de 1 200 € par mois sur 24 mois en janvier 2010 à parfaire au jour du présent arrêt, au motif qu'elle ne justifierait pas que son appartement ait été affecté par l'humidité et que sa location en ait été impossible ;

Qu'elle souligne que les murs, plafonds et doublages de son appartement sont précisément attaqués par l'humidité et que lors de l'expertise les murs ont été dénudés pour laisser les canalisations apparentes ;

Considérant que pour sa part la société EUROPIERRE observe que Mme [O] [I] n'a jamais rapporté la preuve que son appartement aurait été affecté par l'humidité et que de ce chef toute location aurait été impossible ainsi que les premiers juges l'ont justement rappelé ;

Que le syndicat des copropriétaires souligne qu'aucune énonciation du rapport [Q] ne permet d'affirmer qu'une présence d'humidité ait empêché la location de cet appartement et quoi qu'il ne soit qu'un locataire potentiel ait refusé de louer en raison de l'humidité ;

Vu les articles 1315 du code civil et 9 du code de procédure civile ;

Considérant que force est d'admettre à l'instar des premiers juges que Mme [O] [I] ne rapporte pas la moindre preuve de

ses affirmations et que partant, elle ne saurait obtenir la reconnaissance en justice de leur bien fondé ;

Considérant que Mme [O] [I] demande à la Cour de condamner la société EUROPIERRE et son assureur la société MMA venant aux droits de la société AZUR à lui verser 25 000 € correspondant au prix reçu pour la vente du sous sol ; que la société EUROPIERRE objecte pour sa part que c'est à tort que les premiers juges ont déclaré que la société MMA ne pouvait être condamnée de ce chef puisqu'elle ne la garantirait pas du chef de sa responsabilité civile de vendeur ;

Considérant cependant que l'analyse des conditions générales et particulières du contrat d'assurance applicable, versées aux débats par la société MMA, ne permettent pas de considérer que cette dernière garantit la responsabilité civile de la société EUROPIERRE en tant que constructeur ; que c'est ainsi par des motifs pertinents que la Cour adopte, que le tribunal a fait droit à cette réclamation contre la seule société EUROPIERRE ;

Considérant encore que la demande de condamnation que les époux [B] forme contre Mme [O] [I] à hauteur de 6 550 € à titre de dommages et intérêts compensatoires n'apparaît justifiée par aucun élément du dossier et devoir par conséquent être écartée ;

Considérant enfin que Mme [O] [I] demande à la Cour de condamner la société EUROPIERRE à la garantir de toute condamnation prononcée contre elle en faveur des époux [B] ;

Considérant que la seule condamnation prononcée de ce point de vue ayant trait à la restitution de caves et ayant été exécutée, ce chef de demande est dépourvu d'objet ;

Vu l'article 696 et 699 du code de procédure civile ;

Considérant que la société EUROPIERRE, le syndicat des copropriétaires ainsi que la société MMA qui succombent à titre principal seront in solidum condamnés aux entiers dépens de première instance et d'appel incluant les frais d'expertise, avec faculté de recouvrement direct en faveur des avocats qui en ont fait la demande ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que l'équité commande de condamner in solidum la société EUROPIERRE, le syndicat des copropriétaires ainsi que la société MMA ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires à verser aux époux [M] une indemnité de 5 000 € à titre de frais irrépétibles de première instance et d'appel ; qu'aucune considération de même nature n'impose de faire droit aux demandes formées de ce chef par la société AXA, la société ALLIANZ et Mme [O] [I] ; qu'enfin

contrairement aux dires de cette dernière, les époux [B] ne forment contre elle aucune demande de même nature et seraient, à supposer qu'ils aient sollicité une telle condamnation déboutés de celle-ci ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

REJETTE l'exception de demandes nouvelles soulevée par la société anonyme AXA FRANCE IARD ès qualités d'assureur de M. [F] [M] et de son épouse née [R] [J],

REFORME le jugement entrepris en ce qu'il a :

- condamné la société anonyme ALLIANZ IARD, in solidum avec la société BILLA prise en la personne de ses représentants légaux ès qualités, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION à indemniser M. [F] [M] et son épouse née [R] [J] de leurs préjudices à hauteur de 31 894, 32 € TTC au titre des travaux de remise en état et de 62 915, 68 en indemnisation de leur trouble de jouissance,
- fixé le préjudice immatériel de M. [F] [M] et de son épouse née [R] [J] à 62 915, 68 €,
- débouté M. [F] [M] et son épouse née [R] [J] de leur demande tendant à se faire exonérer des charges de copropriété afférentes à la réparation de leur préjudice,
- débouté M. [F] [M] et son épouse née [R] [J] ainsi que Mme [O] [I] de leur demande d'indemnisation formée contre la société anonyme MMA ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires in solidum avec les autres parties,
- débouté le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] de sa demande de garantie à l'encontre de la société anonyme MMA IARD,
- mis hors de cause la société anonyme MMA IARD ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4],
- condamné la société BILLA prise en la personne de ses représentants légaux ès qualités et son assureur la société anonyme ALLIANZ IARD, d'une part et la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION, d'autre part à garantir le syndicat des copropriétaires précité des condamnations prononcées à son encontre au profit de M. [F] [M] et de son épouse née [R] [J] à hauteur de 10 % pour les premières et de 90 % pour la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION,
- débouté la société anonyme AXA FRANCE IARD de sa demande à garantie,
- condamné in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, une indemnité de quatre mille euros (4 000 €) à M. [F] [M] et à son épouse née [R] [J] et à Mme [O] [I], une indemnité trois mille euros (3 000 €) de ce chef,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION eux entiers dépens de première instance,

STATUANT DE NOUVEAU du seul chef de ces dispositions réformées et Y AJOUTANT,

DEBOUTE M. [F] [M] et son épouse née [R] [J] de leur demande formée contre la société anonyme ALLIANZ IARD et la société BILLA prise en la personne de ses représentants légaux ès qualités et déboute Mme [O] [I], la société anonyme AXA FRANCE IARD et M. [X] [B] et son épouse née [Z] [V] de leurs demandes incidentes formées contre cette même société,

CONDAMNE in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION ainsi que la société anonyme MMA IARD ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires précité et dans les limites des garanties de sa police, la société anonyme AXA FRANCE IARD ès qualités d'assureur de M. [F] [M] et de son épouse née [R] [J] à hauteur de trente et un mille huit cent quatre vingt quatorze euros trente deux centimes (31 894, 32 € TC) du chef de leur préjudice matériel et de quatre vingt six mille sept cent cinquante quatre euros quatre vingt dix neuf centimes (86 754, 99 €) au titre du trouble de jouissance incluant les frais de relogement, avec intérêts au taux légal à compter du 26 janvier 2009,

DIT que M. [F] [M] et son épouse née [R] [J] seront en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], dispensés du règlement de leur quote-part relative au coût de la remise en état de leur appartement et de l'indemnisation de l'ensemble de leurs préjudices,

CONDAMNE in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION, Mme [O] [I] et la société anonyme MMA IARD ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires précité et de Mme [O] [I] ès qualités de copropriétaire non occupant, à relever la société anonyme AXA FRANCE IARD de toutes les condamnations prononcées contre elle,

DIT que dans leurs rapports entre eux, les parts de responsabilités de chaque coresponsables et de leurs assureurs respectifs seront fixés à hauteur de 40 % à la charge de la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION, de 40 % à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4] et 20 % à la charge de Mme [O] [I],

DIT que cette décision est opposable à l'ensemble des parties en cause,

CONFIRME toutes autres dispositions non contraires aux dispositions réformées et déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNE in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION et la société anonyme MMA ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires précité et de Mme [O] [I] ès qualités de copropriétaire non occupant aux entiers dépens de première instance et d'appel avec pour ceux d'appel, faculté de recouvrement direct en faveur des avocats qui en ont fait la demande conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 4], la société à responsabilité limitée EUROPIERRE EXPANSION et la société anonyme MMA ès qualités d'assureur du syndicat des copropriétaires précité et de Mme [O] [I] ès qualités de copropriétaire non occupant, à payer à M. [F] [M] et à son épouse née [R] [J] une indemnité de cinq mille euros (5 000 €) à titre de frais irrépétibles de première instance et d'appel sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Fait à PARIS, le 16 octobre 2013.

Le Greffier, Pour le Président empêché,