

24 avril 2013

Cour d'appel de Paris

RG n° 12/09143

Pôle 4 – Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 24 AVRIL 2013

(n° , 17 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/09143

Décision déferée à la Cour : Jugement du 11 Octobre 2011 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 09/17009

APPELANTE

Mademoiselle [X] [] [F]

[Adresse 3]

[Localité 2]

Ayant pour avocat postulant Matthieu BOCCON GIBOD, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Ayant pour avocat plaident Maître Aurélie AUBOIN, avocat au barreau de Paris, toque :

P154

INTIME

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] agissant en la personne de son syndic la SARL ATM & GAILLARD

[Adresse 2]

[Localité 1]

Ayant pour avocat Maître Florence LEMAISTRE CALLIES, avocat au barreau de Paris, Toque : C0078

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 février 2013, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sylvie MESLIN, conseiller, chargée du rapport.

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,

Greffier, lors des débats : Monsieur Dominique FENOGLI

ARRÊT :

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- Signé par Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie faisant fonction de président et par Monsieur Guillaume LE FORESTIER, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Vu l'appel déclaré le 18 mai 2012 par Mlle [X] [F] contre le jugement du tribunal de grande instance de BOBIGNY prononcé le 11 octobre 2011 dans l'affaire l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3],

Vu le jugement attaqué,

Vu, enregistrées le 26 septembre 2012, les uniques conclusions présentées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], ci-après le syndicat des copropriétaires, intimé et appelant sur appel incident,

Vu, enregistrées le 23 novembre 2012, les ultimes conclusions présentées par Mlle [X] [F], appelante à titre principal,

Vu l'ensemble des pièces 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 les éléments constants suivants :

1. Données analytiques, factuelles et procédurales, du litige

Mlle [X] [F], ayant cause de Mme [L] [F] décédée le [Date décès 1] 2007 et de MM. [E] et [I] [F], est aujourd'hui selon acte de partage du 22 décembre 2009, propriétaire de divers lots dépendant d'un immeuble situé [Adresse 3] organisé sous le régime de la copropriété à la suite de l'attribution en pleine propriété de la totalité des lots du bâtiment C - lots 79 à 94.

La copropriété comprend, outre le bâtiment C (R+3) seul existant à l'origine, édifié dans la première moitié du XIX^e siècle, le bâtiment A sur rue (R+6) édifié en 1962 et le bâtiment B (ensemble de box en sous-sol) également édifié en 1962 entre les bâtiments A et C.

La commune des Lilas a en 1932, fait édifier sur la parcelle voisine une école, dont le mur de clôture rectiligne et d'un seul tenant, a été construit après démolition du mur pignon du bâtiment C, sur toute sa hauteur depuis le niveau du sol : le nouveau mur constitue ainsi à la fois le mur séparatif entre l'école et la copropriété du [Adresse 3] sur toute la longueur, le mur d'héberge de toutes les constructions de l'école et le mur pignon du bâtiment C.

Alertée courant mars 1996 par ses locataires de l'existence de désordres de fissuration, Mme [L] [F], unique propriétaire depuis 1972 de tous les lots composant le bâtiment C, a obtenu par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance de BOBIGNY du 17 décembre 1996, au contradictoire du syndicat des copropriétaires et de la commune des Lilas et sur la base de l'avis et du conseil d'un architecte ayant procédé à la visite des lieux, la désignation d'un expert judiciaire chargé d'examiner les désordres constatés, d'en déterminer les causes, le ou les auteurs, de préconiser les remèdes et d'évaluer le coût des travaux de reprise éventuellement nécessaires ainsi que de manière générale de fournir tous les renseignements techniques ou de fait permettant au tribunal de se prononcer sur les responsabilités encourues et les préjudices éventuellement subis.

Le technicien désigné, M. [M] [P], investi de sa mission par le juge, a procédé à l'exécution de celle-ci et a déposé un pré-rapport le 23 mars 1998 avant de décéder courant 1999.

M. [U] [S] a par ordonnance de référé du 20 février 2000, été désigné en remplacement de ce technicien aux fins de terminer les opérations d'expertise et par suite, l'origine des désordres étant établie, d'évaluer le montant des travaux de réparations nécessaires et de chiffrer les préjudices subis.

Ces opérations ont été, par ordonnance de référé du 16 juin 2004, rendues communes à la société FREYSSINET et à la société BUREAU SOL CONSULTANT auxquelles la commune des Lilas avait fait appel au cours de l'été 1999 pour la réalisation de travaux confortatifs en sous-sol avec notamment, l'installation de micro-pieux.

Le technicien désigné a exécuté la mission confiée par le juge et déposé son rapport complémentaire et définitif le 12 janvier 2009 consacrant la responsabilité de la commune des LILAS.

La cour administrative de VERSAILLES a par ordonnance de référé du 29 octobre 2004, alloué à Mme [F] une provision de 70 000 € - au lieu des 110 000 € alloués par le tribunal administratif ' sur le montant de la réparation des désordres affectant le mur mitoyen séparant sa propriété de l'école publique communale en retenant, qu'il n'était pas établi que « le mur litigieux, eu égard à son inclusion dans le gros 'uvre et à sa mitoyenneté, ne devait pas, au moins en partie, être regardé comme une partie commune dont il appartenait au seul syndicat des copropriétaires de procéder à l'entretien et à la remise en état » et donc que la créance dont se prévalait Mme [F] était « dépourvue de caractère sérieusement contestable à hauteur de l'intégralité des travaux de remise en état des désordres ».

Exposé du litige

Sur procédure au fond engagée par Mme [F] par requête enregistrée le 23 octobre 2008 et après mise en cause par la commune des LILAS des entreprises FREYSSINET et BUREAU SOL CONSULTANTS, le tribunal administratif de MONTREUIL a, par jugement devenu définitif du 3 décembre 2010, dit pour droit que « les désordres affectant le bien immobilier de Mme [X] [F] résultent directement de ceux inhérents à l'ouvrage public appartenant à la commune des LILAS [et] que par suite, la responsabilité de cette dernière est engagée au titre de ces désordres » puis a condamné la commune des LILAS à supporter, avec garantie partielle de la société FREYSSINET, l'intégralité du coût des travaux réparatoires du bâtiment sinistré préconisés par l'expert pour un total de 126 062,78 euros dont 84 041, 85 € au bénéfice de Mme [F] et 46 223 € au bénéfice du syndicat des copropriétaires outre les frais annexes à ces travaux soit 8 404, 18 € en faveur de Mlle [X] [F] et 4 202, 09 euros en faveur du syndicat des copropriétaires.

Sur convocation adressée aux copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] le 14 août 2009, une assemblée générale de copropriétaires du 19 septembre 2009 dont le procès-verbal a été notifié aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 2 octobre suivant, a notamment adopté une résolution n° 2 autorisant le syndicat des copropriétaires à agir en justice conjointement avec Mlle [X] [F] contre la commune des LILAS et l'entreprise FREYSSINET aux fins d'obtenir réparation des désordres subis par la copropriété outre une résolution n° 3 autorisant « Mme [X] [F] à entreprendre à ses frais toute mesure réparatoire sur le mur mitoyen».

Mme [X] [F] a fait assigner devant le tribunal de grande instance de BOBIGNY le syndicat des copropriétaires d'une part, par acte extrajudiciaire du 1er décembre 2009, en nullité de la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 19 septembre 2009 ainsi qu'en condamnation sous astreinte à réaliser les travaux réparatoires et d'autre part, par acte extrajudiciaire du 24 février 2010, en indemnisation du solde de ses préjudices immatériels découlant de l'inertie et de la carence du

syndicat des copropriétaires.

Les deux procédures ont fait l'objet d'une décision de jonction par ordonnance du 1er juin 2010.

Par jugement du 11 octobre 2011, le tribunal de grande instance de BOBIGNY a énoncé la décision sous la forme du dispositif suivant :

- déclare recevable l'action en contestation de l'assemblée générale du 19 septembre 2009 du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3],
- déclare nulle la troisième résolution de l'assemblée générale du 19 septembre 2009,
- débout Mme [F] de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à faire exécuter aux frais de l'ensemble des copropriétaires les travaux litigieux,
- dit que le mur séparatif entre la copropriété du [Adresse 3] et la parcelle voisine où se situe l'école appartenant à la commune des LILAS appartient aux parties communes générales en application du règlement de copropriété,
- dit que les travaux préconisés par l'expert judiciaire Monsieur [S] portent sur des parties communes spéciales telles que définies par le règlement de copropriété, et doivent être réalisés et leur coût réparti selon les dispositions du règlement de copropriété applicables à cette catégorie,
- rejette la fin de non recevoir tirée de la prescription des demandes de Mme [F],
- débout Mme [F] de toutes autres demandes, plus amples ou contraires, jugées non fondées
- débout le syndicat des copropriétaires de toutes autres demandes, plus amples ou contraires jugées non fondées,
- ordonne l'exécution provisoire,
- condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], pris en la personne de son syndic, aux dépens de la présente instance, qui incluront le coût des assignations, le coût de la signification et de la mise à exécution de la présente décision, et qui pourront être recouvrés directement par Me François MARCHADIER, avocat, pour ceux dont il aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], représenté par son syndic, à payer à Mme [X] [F] la somme de 5 000 euros (cinq mille euros) au titre de ses frais irrépétibles,
- dispense Mme [X] [F] de participer aux frais du syndicat des copropriétaires générés par la présente instance et par l'exécution du jugement.

Mlle [X] [F] a régulièrement déclaré appel de cette décision.

Cet appel ayant été enregistré sous deux n° de répertoire général différents (RG 12-9152 et RG 12- 9143), la jonction des deux affaires a été ordonnée par le magistrat de la mise en état le 4 juillet 2012 pour se poursuivre sous le seul n° 12-9143.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 23 janvier 2013 et l'affaire renvoyée à l'audience tenue en formation de juge rapporteur du 26 février 2013 pour y être plaidée.

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

2. Prétentions et Moyens des parties

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

Moyens

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

Mlle [X] [F] demande à la cour de :

- vu la loi n°65-957 du 10 juillet 1965 et en particulier son article 14 ;
- vu le décret n°67-223 du 17 mars 1967,
- subsidairement, vu l'article 1384 alinéa 1 du Code civil,
- dire et juger Madame [X] [F] recevable et bien fondée en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.
- débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic le Cabinet ATM ayant pour enseigne ATM & GAILLARD de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.
- confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY du 11 octobre 2011, en ce qu'il a :
- annulé la résolution n°3 de l'assemblée générale du 19 septembre 2009
- dit que le mur séparatif entre la copropriété du [Adresse 3] et la parcelle voisine où se situe l'école appartenant à la commune des LILAS appartient aux parties communes générales en application du règlement de copropriété,

- rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription des demandes de Madame [F],
- condamné le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens, comprenant notamment le coût des assignations au fond et en référé,
- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de BOBIGNY du 11 octobre 2011 pour le surplus et notamment en ce qu'il a :
- dit que les travaux préconisés par l'expert judiciaire Monsieur [S] portent sur des parties communes spéciales telles que définies par le règlement de copropriété et doivent être réalisés et leur coût réparti selon les dispositions du règlement de copropriété applicables à cette catégorie,
- débouter Madame [F] de sa demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à entreprendre les travaux de réparation tels que décrits aux termes du rapport d'expertise de Monsieur [S] en date du 19 janvier 2009,
- débouter Madame [F] de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 169 280,00 euros au titre de la perte de ses revenus locatifs, calculée depuis avril 2007 et provisoirement arrêtée à février 2011, à parfaire ou major[er] jusqu'à la réception des travaux,
- condamné le syndicat des copropriétaires au paiement de la seule somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- refusé d'inclure dans les dépens de première instance le coût de l'expertise confiée à Monsieur [P],
- statuant à nouveau,
- dire et juger la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, le cabinet ATM ayant pour enseigne ATM & GAILLARD, seule engagée en application des dispositions de l'article 14 de la loi n°65-957 du 10 juillet 1965 et, subsidiairement, de l'article 1384 alinéa 1 du Code civil,
- condamner, en conséquence, le syndicat des copropriétaires à entreprendre selon la clé de répartition « charges communes générales », les travaux de réparation, tels que décrits aux termes du rapport d'expertise de Monsieur [U] [S] en date du 19 janvier 2009 sous astreinte de 300 euros par jour de retard à courir dans un délai de trois mois du prononcé de la décision à intervenir et à souscrire une assurance Dommages Ouvrage,
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant à la réalisation des travaux conformément au devis TEGBAT du 15 janvier 2010,
- dire et juger que Madame [F] dispose de l'entière liberté du choix de son entreprise et des modalités de réalisation des travaux sur ses parties privatives, sans qu'un devis lui soit imposé par le syndicat des copropriétaires,
- dire et juger que Madame [F] sera dispensée de contribuer à tout appel de fonds relatif à des travaux supplémentaires portant sur la réparation des désordres des lors que le syndicat des copropriétaires n'a pas cru devoir demander au tribunal administratif d'entériner purement et simplement le chiffrage établi par l'expert judiciaire,
- condamner, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, le Cabinet ATM ayant pour enseigne ATM & GAILLARD, à payer à Madame [F] les sommes de :
- 246 560 euros (230 480 + 16 080) au titre de la perte de ses revenus locatifs et en remboursement des charges locatives acquittées alors que les locaux étaient vacants pour la période d'avril 2007 à novembre 2012 inclus, à parfaire ou majorée jusqu'à réception des travaux,
- 25 352,12 euros au titre des travaux d'investigations et frais de conseils techniques engagés,

-condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, le cabinet ATM ayant pour enseigne ATM & GAILLARD, à payer à Madame [X] [F] la somme de 20 000,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des frais d'avocats engagés depuis 1966 jusqu'au jugement entrepris,

-condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, le cabinet ATM ayant pour enseigne ATM & GAILLARD, à payer à Madame [X] [F] la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des frais d'avocats engagés dans le cadre de la procédure d'appel,

-condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de première instance, qui comprendront le coût de l'expertise [P], ainsi qu'aux dépens des diverses instances en référé ayant conduit à la désignation de Messieurs [P] et [S], que Maître François MARCHADIER, Avocat de la SELARL CHEYSSON MARCHADIER et ASSOCIES pourra recouvrer directement dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile,

-condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de la procédure d'appel que le cabinet LEXAVOUES PARIS-VERSAILLES pourra recouvrer directement dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile,

-dispenser Madame [X] [F] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires demande qu'il plaise à la cour de :

-vu la loi 65-957 du 10 juillet 1965 dont les articles 14 et 42

-vu le décret n°67-223 du 17 mars 1967

-vu les articles 1382 et 1384 du code civil

-il est demandé à la cour de :

-principalement :

-recevoir le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] représenté par son syndic le cabinet « ATM & GAILLARD », SARL ATM au capital de 30 500 euros RCS BOBIGNY 348 631 169 dont le siège social est situé [Adresse 1], pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, en son action et l'en déclarer bien fondé.

-le déclarer recevable et bien fondée en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

-déclarer Madame [X] [F] irrecevable en ses demandes et subsidiairement la débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions.

-confirmer le jugement du tribunal de grande instance de BOBIGNY du 11 octobre 2011, en ce qu'il a :

-dit que les travaux préconisés par l'expert judiciaire Monsieur [S] portent sur des parties communes spéciales telles que définies par le règlement de copropriété et doivent être réalisés et leur coût réparti selon les dispositions du règlement de copropriété applicables à cette catégorie,

-débouté Mme [F] de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à faire exécuter aux frais de l'ensemble des copropriétaires les travaux litigieux,

- débouté Madame [F] de ses autres demandes dont sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 169 280,00 euros au titre de la perte de ses revenus locatifs, calcule depuis avril 2007 et provisoirement arrêtées à février 2011, à parfaire ou majorée jusqu'à la réception des travaux,
- refusé d'inclure dans les dépens de première instance le coût de l'expertise confiée à Monsieur [P],
- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de BOBIGNY du 11 octobre 2011, en ce qu'il a débouté le Syndicat de ses autres demandes et statuant à nouveau :
- dire et juger que le mur pignon du Bâtiment C est une partie commune spéciale en application du règlement de copropriété (p. 24 IV Parties Communes),
- dire et juger que la répartition des postes et coûts entre parties privatives et parties communes sera celle retenue par le tribunal administratif laquelle a été retenue par le devis TEGBAT,
- dire et juger que les travaux relatifs aux parties communes seront effectués suivant le rapport d'expertise et le devis TEGBAT du 15 juin 2010 (pièce 7) lequel, honoraires d'architecte compris, fixe la part des travaux portant sur les parties communes à 67 208, 95 euros TTC, montants qui seront actualisés suivant l'indice du coût de la construction ICC
- dire et juger que le coût de réfection des travaux relatifs aux murs pignon du Bâtiment C sollicités par Mme [X] [F] doit faire l'objet d'une répartition conformément aux dispositions du règlement de copropriété (p.35/36 chap 4.B Charges communes spéciales)
- dire et juger qu'en conséquence, le coût des travaux de réfection du mur incombera intégralement à Mme [X] [F] en sa qualité d'unique copropriétaire du Bâtiment C
- dire et juger que les fonds reçus par le syndicat soit : 51 474, 82 euros seront déduits du montant total des travaux soit $67\,208,95 - 51\,474,82 = 15\,734,13$ euros, que cette somme sera appelée sur la clé de répartition n° 13 (du Bâtiment C)
- condamner Mme [X] [F] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts,
- subsidairement,
- dans l'hypothèse où la cour mettrait à la charge du syndicat des copropriétaires la réalisation des travaux de réfection du mur,
- dire et juger que les travaux seront effectués suivant le rapport d'expertise selon le devis TEGBAT du 15 juin 2010(pièce 7), devis total, honoraires d'architecte compris pour un montant de 151 791, 23 euros TTC montant qui sera actualisé suivant l'indice du coût de la construction ICC INSEE et que la répartition des postes et coûts entre parties privatives et parties communes sera celle retenue par le tribunal administratif,
- dire et juger que dans cette hypothèse, le syndicat est autorisé à n'entreprendre ces travaux qu'après avoir reçu de Madame [X] [F] le montant des sommes obtenues par elle de la Ville des LILAS en application du jugement du 3 décembre 2010 soit la somme de 92 446, 03 euros (84 041, 85 euros + 8 404, 18 euros) (p.5 jugement TA)
- dans l'hypothèse où le tribunal mettrait à la charge du syndicat des copropriétaires le préjudice soutenu relatif à la perte des loyers, donner acte au syndicat de ce qu'il conteste totalement tant le principe que le quantum de cette demande qui ne saurait être supérieur à 102 120 euros,
- en toute hypothèse,
- condamner Madame [X] [F] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] la somme de 5 000 euros au titre de

l'article 700 CPC pour la procédure devant le TGI de Bobigny ainsi qu'aux entiers dépens de première instance dont distraction au profit de Maître [Y] en application de l'article 699 du CPV

-condamner Mme [X] [F] à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 CPC pour la procédure devant la cour ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel que (...) pourra recouvrer directement dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile.

La cour renvoie à chacune de ses 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 liminaires

1. sur l'objet du litige

Considérant que la Cour, saisie d'un appel général tendant à la réformation de l'ensemble des chefs du jugement entrepris, est appelée à se prononcer d'une part, sur les conditions précises dans lesquelles doivent être réalisés les travaux réparatoires du bâtiment sinistré appartenant à Mlle [X] [F]- Bâtiment C de l'ensemble immobilier situé [Adresse 3], précision étant faite que le coût de ces travaux a été intégralement mis à la charge de la commune des LILAS par décision aujourd'hui définitive de la juridiction administrative avec attribution d'indemnités corrélatives, au copropriétaire lésé et au syndicat des copropriétaires, selon une clé de répartition distinguant les parties communes spéciales des parties communes générales et d'autre part, sur le bien fondé d'une demande en indemnisation du préjudice de jouissance complémentaire prétendument subi par la partie appelante du fait de l'inertie du syndicat des copropriétaires à entreprendre l'exécution des dits travaux ;

2. sur l'étendue du litige

Considérant que Mlle [X] [F] prie en premier lieu la cour de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a annulé la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 19 septembre 2009 intitulée ' autorisation de travaux à donner à Mme [F] ' figurant sur la convocation des copropriétaires en ces termes : ' l'assemblée générale autorise Mme [X] [F] à entreprendre toutes mesures nécessaires en vue de la réparation des dits désordres ' et dans le procès-verbal de l'assemblée comme suit: ' l'assemblée générale autorise Mme [X] [F] à entreprendre à ses frais toutes mesures réparatoires sur le mur droit mitoyen ' ;

Considérant que sans s'opposer à cette confirmation, le syndicat des copropriétaires explique que la nouvelle convocation pour l'assemblée générale du 23 janvier 2010 qui a adopté une nouvelle résolution autorisant le syndic à entreprendre des études en vue de réaliser les travaux de réparation nécessaires a a priori rendu sans objet la demande de nullité précitée ;

Considérant qu'en égard à ces constatations et aux motifs pertinents des premiers juges que la cour adopte, la confirmation de cette disposition du jugement attaqué est acquise ;

1. sur la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action en réparation et indemnisation de Mlle [X] [F]

Considérant que le syndicat des copropriétaires conclut de ce chef à l'infirmité du jugement entrepris en observant : - que la mise en 'uvre de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 suppose l'existence d'un dommage causé par les parties communes alors qu'en l'espèce, s'agissant de parties communes spéciales, Mlle [X] [F] en a, du fait de sa qualité de copropriétaire unique, l'usage exclusif ; - que quoi qu'il en soit, la mise en 'uvre de l'article 14 précité rattache la responsabilité du syndicat des copropriétaires au défaut d'entretien de parties communes ou à un vice de construction de l'immeuble ; - que le défaut d'entretien implique une négligence qui en l'espèce, n'est nullement établie à son encontre ; - que Mlle [X] [F] prétend à tort que les désordres litigieux ne seraient apparus qu'en 1996, date à laquelle elle a été alertée par ses locataires ; - qu'il est en effet établi que ces désordres étaient connus de ses ayants droit lors de l'acquisition du Bâtiment litigieux en 1972, à telle enseigne que le prix d'acquisition versé en avait tenu compte ; - que des témoins ont même été posés en 1965 et dès 1953 ; - que ces désordres sont dans ces conditions très anciens ; - que le délai de dix ans est manifestement écoulé, entre le jour de l'apparition des dommages en 1965 et les assignations des 1er décembre 2009 et 24 février 2010 ; - qu'il en va de même si l'on retient l'assignation en référé du 20 novembre 1996 ; - que contrairement à ce qu'expose Mlle [X] [F], il n'a jamais reconnu sa responsabilité que ce soit à propos des désordres litigieux affectant le bâtiment C ou à propos d'un prétendu retard à y remédier ; - qu'il a au contraire, tant dans son action devant le tribunal administratif que devant le tribunal de grande instance, clairement recherché la responsabilité de la commune des LILAS et démontré la responsabilité de la partie appelante dans le retard à l'exécution des travaux ; - que celle-ci, encore aujourd'hui, s'oppose au devis TEGBAT qu'il produit aux débats et qui est conforme au rapport d'expertise ; - que pour ces raisons, Mlle [X] [F] ne peut être déclarée recevable dans l'action qu'elle exerce à son encontre ;

Considérant que Mlle [X] [F] réplique : - qu'en matière de vice de construction, le délai de prescription de dix ans ne court que pour autant que la cause de ce vice est connue ; - que contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, aucun élément du dossier et surtout, aucun passage du rapport d'expertise ne permet d'étayer le fait que ses ayants droit ont acquis le Bâtiment litigieux en connaissance de cause ; - qu'il est incontestable que les fissures alléguées n'ont cessé d'évoluer dans le temps pour se manifester dans toute leur ampleur en 1996 soit lorsque ses locataires l'en ont avisée ; - qu'antérieurement, les quatre appartements, objets des désordres, ont été loués et habités normalement et de manière continue jusqu'en 1996 ; - qu'il est constant que la cause des désordres n'a été établie qu'au cours de l'année 1996, lorsque son ayant-droit, Mme [L] [F], alertée par ses locataires, a fait appel à l'avis et au conseil d'un architecte M. [I] [R] qui a établi son rapport le 30 juillet 1996 ; - que ce n'est qu'à partir de cette date que l'origine des désordres a été envisagée pour la première fois ; - que ces désordres, à caractère évolutif, ont par surcroît connu une double aggravation, en 1996 puis au cours de l'année 1999 ; - que le délai de prescription a été interrompu dès le 20 novembre 1996, date de l'assignation en référé expertise introduite par Mme [L] [F] jusqu'au jour de l'ordonnance du 17 décembre 1996 à compter de laquelle un nouveau délai décennal a commencé à courir ; - qu'une nouvelle assignation a été délivrée le 25 octobre 1999 aux fins d'obtenir la désignation d'un nouvel expert ; - qu'un nouveau délai de dix ans a donc commencé à courir à compter du 25 février 2000 jusqu'au 25 février 2010 ; - que par suite, les assignations des 1er

décembre 2009 et 24 février 2010 sont intervenues dans les délais utiles et nécessaires et son action est recevable ; - que quoi qu'il en soit, le syndicat des copropriétaires, en adoptant à l'unanimité une résolution habilitant le syndic à agir pour obtenir réparation des désordres affectant le mur litigieux, d'une part et en requérant la condamnation de la Commune des LILAS devant le tribunal administratif de MONTREUIL au titre des désordres affectant les parties communes, d'autre part, a nécessairement reconnu que le mur est une partie commune et par là même, que les travaux réparatoires lui incombent et qu'il avait tardé à agir ; - qu'en adoptant à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 23 janvier 2010, une résolution autorisant le syndic à entreprendre toutes démarches nécessaires en vue de la réparation des désordres et de l'exécution des travaux selon[U] [S], le syndicat des copropriétaires a implicitement reconnu sa responsabilité ; - que les résolutions adoptées à l'unanimité comme l'action engagée par le syndicat des copropriétaires contre la Commune des LILAS valent également reconnaissance de responsabilité ayant pour effet d'interrompre le délai de prescription ;

Vu l'article 2270-1 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 applicable en l'espèce ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que les actions en responsabilité civile extra-contractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation ;

Considérant qu'ainsi que le souligne à juste titre Mlle [X] [F], le syndicat des copropriétaires affirme mais ne démontre par aucun élément probant, que Mme [L] [F] avait connaissance des désordres de fissuration incriminés bien avant 1996, date à laquelle elle soutient avoir été alertée par ses locataires et justifie avoir agi en justice ;

Que compte tenu des phases de procédure reprises dans le préambule de cet arrêt, la demande de Mlle [X] [F] n'apparaît donc être frappée d'aucune prescription, peu important que le syndicat des copropriétaires ait eu non reconnu sa responsabilité ;

Considérant que sur cette constatation suffisante et pour ces raisons, le jugement attaqué sera confirmé et la demande de Mlle [X] [F] déclarée recevable ;

2. sur le bien fondé de l'appel de Mlle [X] [F] et du recours incident du syndicat des copropriétaires

2.1 en ce qui concerne le principe de la charge des travaux réparatoires

Considérant que Madame [X] [F] conclut à l'infirmité du jugement entrepris, non seulement en ce qu'il a dit que les travaux préconisés par l'expert judiciaire portent sur des parties communes spéciales telles que définies par le règlement de copropriété et qu'ils doivent être réalisés et leurs coûts répartis selon les dispositions du dit règlement applicable à cette catégorie et donc supportés par elle-même mais encore, en ce qu'il l'a déboutée de sa demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à entreprendre les travaux de réparation décrits par l'expert dans son

rapport du 19 janvier 2009 ;

Considérant que pour l'essentiel, elle critique les premiers juges en ce qu'ils ont qualifié le mur litigieux de partie commune générale sans en tirer les conséquences exactes pour la réparation des désordres qu'elle subit dans ses parties privatives et partant, en confondant selon ses dires, causes et effets des désordres apparus sur le bâtiment sinistré;

Qu'elle explique : - qu'en réalité, la responsabilité du syndicat des copropriétaires est , dans les circonstances propres de cette espèce, clairement engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et à titre subsidiaire, sur celui de l'article 1384 alinéa 1 du Code civil ; - que par suite, la réalisation des travaux réparatoires lui incombe à titre principal ; - qu'il est en l'espèce constant que les désordres causés aux parties communes spéciales et aux parties privatives du Bâtiment C trouvent, au vu des constatations techniques de l'expert judiciaire, leur origine directe dans le mur de clôture mitoyen de la copropriété, partie commune générale ; - qu'il convient de se référer pour la mise en 'uvre de la responsabilité du syndicat des copropriétaires à la seule origine des désordres incriminés et en aucune manière au lieu du siège des réparations de ces mêmes désordres, qu'il s'agisse d'une partie commune générale ou d'une partie commune spéciale ; - que dès lors le jugement entrepris ne pouvait manifestement pas, à la fois considérer que le mur qui sépare sur toute la longueur la parcelle de la copropriété du [Adresse 3] de celle de l'école entre au nombre des parties communes générales visées par le règlement de copropriété et juger par ailleurs, que cette qualité de partie commune générale ne saurait influencer sur la solution du litige dès lors que les travaux nécessaires ne concernent pas ce mur mitoyen mais uniquement, la partie du Bâtiment C constitué de parties communes spéciales au sens du règlement de copropriété applicable ; - qu'une telle conclusion, techniquement fausse, est en totale contradiction avec le principe de la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires énoncé par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; - qu'à titre subsidiaire, la partie commune générale étant placée sous la garde tant matérielle que juridique du syndicat des copropriétaires, ce dernier est nécessairement responsable des désordres causés par les mouvements du mur mitoyen dont il avait la garde aux parties communes spéciales et aux parties privatives du bâtiment C ; - que c'est de sa propre initiative et sans aucune compétence pour trancher ce point de droit qui relève des seules juridictions de l'ordre judiciaire, que le tribunal administratif à opéré un partage entre les sommes lui revenant et celles revenant au syndicat des copropriétaires par référence à une clé de répartition arbitrairement définie ; - que la cour de céans n'est pas liée par ce critère de répartition confondant parties communes spéciales et parties privatives et doit relever que le juge administratif à finalement repris le partage précédemment établi par la cour administrative d'appel dans son arrêt du 29 octobre 2004;

- que le syndicat des copropriétaires doit donc être condamné à entreprendre, sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter du prononcé de l'arrêt et selon la clé de répartition «charges communes générales » les travaux de réparation sur parties communes spéciales et générales tels que ces travaux sont décrits dans le rapport d'expertise du 19 janvier 2009 ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires conclut pour sa part à la confirmation du jugement attaqué en ce qu'il a dit que le coût de réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire portant sur des parties communes spéciales, doit être réparti selon les dispositions du règlement de copropriété applicable à cette catégorie et en ce qu'il a débouté Mlle [X] [F] de sa demande de condamnation à faire exécuter les travaux litigieux, aux frais de l'ensemble des copropriétaires ;

Qu'il souligne : - que l'expert judiciaire a dans son rapport définitif, déterminé la responsabilité de la commune des LILAS en précisant que l'origine des désordres provient du décollement du mur pignon du bâtiment C suite au basculement de

l'école, lequel entraînait avec lui le mur mitoyen dès lors que ce décollement a créé une importante fissuration aux droits de tous les éléments : maçonnerie, cloisons, plancher et toiture qui sont accrochées ; - que jusqu'à la décision de la cour d'appel administrative du 29 octobre 2004 ayant soulevé des difficultés juridiques relatives à la qualification du mur en partie commune, Mlle [X] [F] demandait d'ailleurs l'intégralité du paiement de la réfection du mur étant consciente que s'agissant des parties communes spéciales, il lui incombait in fine d'en supporter seule le coût de leur réparation ; - qu'elle s'est donc comportée tout au long des opérations d'expertise et dans le cadre de la procédure comme l'unique propriétaire des parties concernées par les désordres ; - que pour cette raison, il est lui-même resté en retrait durant les opérations d'expertise et la procédure administrative ; - que le règlement de copropriété précise le caractère de parties communes spéciales des murs pignon de l'immeuble A construit ultérieurement dans le souci de bien spécifier que les bâtiments A et C sont historiquement et physiquement distants et que toutes charges relatives aux parties communes spéciales du bâtiment C pèsent sur les copropriétaires de ce dernier et donc sur Mlle [X] [F], seul propriétaire du dit Bâtiment ; - que l'arrêt de la cour administrative d'appel du 29 octobre 2004 ayant soulevé une difficulté sur la qualification du mur en partie commune l'a contrainte de déposer, en référé et au fond, une demande contre la commune des LILAS ; - que l'attitude de Mlle [X] [F] et le déroulement des opérations d'expertise démontrent qu'il n'a commis aucune faute et que sa responsabilité ne peut être recherchée ;

Qu'il ajoute : - que la lecture des dispositions claires et précises du règlement de copropriété confirme le caractère de parties communes spéciales du mur pignon ; - que les rédacteurs de ce règlement ont voulu donner à chacun des trois bâtiments composant la copropriété une indépendance maximale ; - que si Mlle [F] soutient que le mur en cause serait avant toute une clôture et accessoirement un pignon pour tenter de le faire passer dans la catégorie clôture, ce qui est contraire à la réalité comme au règlement, la nature de ce mur est bien d'être un mur pignon ainsi qu'en atteste l'expert judiciaire dans son rapport ; - que si Mlle [F] prétend que preuve en est que si le bâtiment C devait disparaître, le mur de clôture, sur la partie où il fait office de mur pignon, demeurerait, il peut également être dit que si le mur de clôture devait disparaître pour être par exemple remplacé par des grillages, ce mur demeurerait au niveau du bâtiment C dont il constitue le mur pignon ; - que le règlement de copropriété prévoit en parties communes spéciales, pignon et mitoyenneté et le fait que le mur pignon soit aussi mitoyen ne lui retire pas sa qualification ; - que c'est dans ce sens que Mme [L] [F] puis les consorts [F] et Mlle [X] [F] ont considéré et se sont comportés comme étant seuls concernés par la réalisation des travaux litigieux et par leur coût ; - que c'est pour la même raison que Mme [L] [F] a demandé la condamnation de la ville des LILAS à lui payer l'intégralité du coût des travaux du mur ; - que finalement, le mur pignon en cause est au terme du règlement de copropriété une partie commune spéciale au bâtiment C, dont le coût de réfection incombe totalement et exclusivement à la partie appelante ;

Vu l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble le règlement de copropriété de l'immeuble situé [Adresse 3] ainsi que les articles 9 du code de procédure civile et 1315 du code civil ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble, constitué de la collectivité des copropriétaires, a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et est responsable de plein droit des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes sauf à s'exonérer de cette responsabilité par la preuve d'une cause étrangère ; qu'il incombe 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 et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Considérant qu'en l'espèce, les désordres dont Mlle [X] [F] entend demander réparation conduisent à la remise en état du Bâtiment C dont elle est propriétaire par suite du décollement du mur pignon de ce bâtiment, engendré par les

mouvements ayant affecté l'école communale mitoyenne pendant plusieurs années ; que l'expert explique en p. 49 de son rapport que ' le désordre dont est affecté le bâtiment [litigieux] n'est pas consécutif à la fondation du mur pignon ' et ' qu'il est dû au basculement de l'ensemble de l'école suite à l'enfoncement du mur côté cour de l'école ' ; qu'il précise par ailleurs en p. 28 du même rapport que ' le décollement du mur par rapport au bâtiment de la demanderesse a créé une très importante fissuration au droit de tous les éléments: maçonneries, cloisons, planchers et toiture qui y sont accrochés.' ;

Considérant que, sur la base de ces constatations, la juridiction administrative a attribué la pleine responsabilité des différents désordres de fissuration constatés sur le mur pignon du Bâtiment C de l'ensemble immobilier litigieux comme sur les éléments privatifs qui y étaient accrochés à la commune des LILAS ; que la répartition des sommes allouées dans le cadre de cette instance distincte, du chef des préjudices subis, est dans la présente procédure contestée ;

Considérant que c'est à juste titre que Mlle [X] [F] relève que les travaux de remise en état préconisés par l'expert dont la charge financière est discutée consistent à réaliser des travaux de second oeuvre mais aussi, à rendre l'ossature du Bâtiment C dont elle est propriétaire, totalement autonome du mur pignon et de l'ossature de l'école ;

Que la cour doit donc déterminer si les frais de réparation de ce mur pignon relèvent au vu des stipulations du règlement de copropriété applicable, du régime des charges communes générales ou de celui des charges communes spéciales ; qu'il est constant que ce mur a été édifié par la commune des LILAS afin de servir de mur de clôture entre la parcelle sur laquelle une école a été construite et celle appartenant à la copropriété sur laquelle se trouve notamment implanté le Bâtiment C ; que dans ces conditions, il s'agit bien, ainsi que le soutient Mlle [X] [F] dans ses écritures, d'un mur de clôture mitoyen faisant de manière incidente, fonction de mur pignon du Bâtiment C en suite de la destruction à l'occasion de l'édification de l'école communale, du mur pignon préexistant ; que compte tenu de ces caractéristiques strictement spécifiques au Bâtiment C, le dit mur relève à l'évidence du régime des charges communes générales au sens du chapitre 4 du règlement de copropriété dont un exemplaire est produit aux débats et soumis à l'appréciation de la cour ;

Considérant que sur ces constatations et pour cette raison, le jugement entrepris doit être infirmé en ce qu'il a estimé que seule Mlle [X] [F] devait supporter la charge des travaux réparatoires préconisés par l'expert et écarté l'obligation de prise en charge de ces travaux par le syndicat des copropriétaires ; que c'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires, déclaré responsable au visa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, supportera donc les frais de remise en état des parties communes endommagées ainsi que celle des parties privatives ayant souffert de dégradations, sans que le prononcé d'une mesure d'astreinte soit nécessaire ;

2.2. en ce qui concerne l'étendue des mesures réparatoires et l'indemnisation des préjudices supplémentaires

2.2.1 quant à l'étendue des mesures réparatoires

Considérant que Mlle [X] [F] soutient : - être fondée à solliciter la condamnation du syndicat des copropriétaires à réaliser

les travaux de structure précisément décrits par l'expert judiciaire dans son rapport pour un montant de 126 062,78 euros TTC, valeur juin 2006, hors honoraires de maîtrise d'oeuvre en sus des frais annexes;

- qu'aucune raison ne permet, selon ses dires, de faire prévaloir, ainsi que le souhaite le syndicat des copropriétaires, le devis TEGBAT aux autres devis concurrentiels produits dans le cadre de la mesure de l'expertise et qui pour cette raison, ont pu être analysés et validés par le technicien ; - que le devis TEGBAT auquel le syndicat des copropriétaires se réfère a été établi unilatéralement, en juin 2010 soit 18 mois après le dépôt du rapport d'expertise, alors que le syndicat des copropriétaires s'est refusé pendant les opérations d'expertise à produire le moindre devis de réparation des désordres constatés sur les parties communes litigieuses ; - que ce devis présentant des lacunes et des incertitudes et n'étant pas conforme aux préconisations de l'expert, il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir voté en faveur de celui-ci ; - qu'il suffit de réactualiser les devis retenus par l'expert ; - que d'ailleurs le tribunal administratif a dans son jugement du 3 décembre 2010, intégralement entériné le rapport de l'expert judiciaire sur le coût des travaux proprement dits ainsi que sur les frais de maîtrise d'uvre ; - qu'elle même et le syndicat des copropriétaires pourront, en suite de cette dernière décision, récupérer 138 660,05 euros à l'encontre de la commune des Lilas sans avoir à supporter les conséquences de la carence du syndicat des copropriétaires qui, à l'occasion de cette instance, omis d'intégrer et de solliciter de coût de l'assurance dommage- ouvrage et celui de l'intervention d'un bureau d'études techniques dans l'évaluation des travaux portant sur les parties communes ; - qu'enfin, le syndicat des copropriétaires devra être débouté de sa demande tendant à obtenir le paiement des sommes qu'elle a obtenues de la commune des LILAS en exécution du jugement du 3 décembre 2010, ces sommes correspondant au coût des travaux à réaliser sur les seules parties privatives ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires soutient que le devis de l'entreprise TEGBAT du 15 juin 2010 est conforme au rapport d'expertise et qu'il traduit l'actualisation des postes retenus par le technicien ; - qu'il indique que ce devis, soumis au vote de l'assemblée générale du 26 juin 2012, a été contesté par Mlle [X] [F] sans aucune autre proposition de sorte que cette résolution a été rejetée ; - que de fait, la copropriété connaît une situation de blocage par la faute de la partie appelante;

Motivation

Considérant que l'obligation d'assumer le coût des mesures réparatoires tels que décrits par l'expert dans son rapport du 19 janvier 2009 étant retenue à l'encontre du syndicat des copropriétaires pour les motifs développés au point 2.1 de cet arrêt, il y a lieu d'en tirer les exactes conséquences pratiques sur la base des devis discutés dans le cadre de la mesure d'expertise et soumis à l'approbation du technicien, sauf à en garantir l'actualisation dans les termes du dispositif de cet arrêt en les assortissant d'une indexation sur l'indice BT 01, et de dire que cette obligation à réparation ne sera mise en oeuvre qu'après versement par Mlle [X] [F] de la somme reçue de la commune des LILAS en exécution du jugement du tribunal administratif de MONTREUIL du 3 décembre 2010, soit 92 446,03 euros (84 041, 85 + 8 404, 18 euros) attribués au titre de la réfection des parties communes et non privatives ainsi que le soutient Mlle [X] [F];

2.2.2 quant à l'indemnisation des préjudices supplémentaires

Considérant que Mlle [X] [F] expose que le syndicat des copropriétaires est tenu de réparer la totalité des dommages causés par les parties communes de l'immeuble ; - qu'il doit prendre en charge la réparation des préjudices supplémentaires générés par les incidents mettant en cause sa responsabilité ; - qu'il en est notamment ainsi des

préjudices résultant de la perte de jouissance des lots affectés par les désordres et du paiement contraint des charges locatives, alors que les locaux sont vacants, mais également, de tous frais que la victime a été contrainte d'exposer du fait de la situation dommageable ; - qu'il n'est pas contestable en l'espèce que les désordres affectant les murs, partie commune générale, ont généré des dommages aux parties privatives de sorte qu'elle a été privée en totalité, de la jouissance de ses lots ainsi qu'il ressort des constatations expertales ; - que la copropriété n'a à ce jour, pris en charge aucun des travaux de réparation nonobstant ses obligations concernant les parties communes ou les parties privatives, la commune des LILAS ayant pour sa part, refusé de prendre spontanément en charge ces réparations nonobstant son évidente responsabilité ; - qu'il est incontestable que les désordres qui affectent les parties privatives sont la conséquence directe des désordres causés aux parties communes ; - qu'il n'est pas davantage contestable que les travaux de réparation des parties privatives ne pourront être réalisés qu'après intervention sur le gros 'uvre et que, de l'avis même de l'expert judiciaire, les deux phases de ces travaux doivent être coordonnées et réalisées dans le même laps de temps ; - que les lettres qu'elle a adressées au syndic et au président du conseil syndical sont demeurées sans effet ; - que c'est à l'aune de ces constatations que les carences graves du syndicat des copropriétaires doivent être appréciées, les plus marquantes étant en premier lieu, le fait que le syndicat des copropriétaires n'a pris aucune initiative procédurale envers la commune ni aucune disposition d'ordre technique de nature à remédier à la situation de désordres constatée dans les bâtiments C et A, en deuxième lieu, le fait que ce même syndicat des copropriétaires n'a, tout au long des opérations d'expertise et nonobstant les réclamations du technicien, proposé aucune solution technique ni fait établir aucun devis permettant d'appréhender les solutions réparatoires, en troisième lieu, le fait que le syndicat des copropriétaires n'a recherché en justice aucune attribution de provision postérieurement au dépôt du pré-rapport du premier expert ou de celui du second expert établissant l'un et l'autre la claire responsabilité de la commune, en quatrième lieu le fait qu'il ne justifie pas davantage avoir procédé à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la copropriété au titre des désordres affectant les bâtiments A et C ; - que finalement entre 1996, époque à laquelle il a été assigné en référé expertise et le 19 septembre 2009, date à laquelle l'assemblée générale des copropriétaires a voté une délibération décidant d'engager une action judiciaire contre la commune des LILAS afin d'obtenir réparation des dommages causés aux parties communes de l'immeuble, la carence du syndicat des copropriétaires a été totale ; - que la question de la charge finale du coût des travaux ne le dispensait pas d'agir dès lors que les désordres affectaient une partie commune ; - que son inertie est constitutive d'une faute en relation causale directe avec le préjudice immatériel qu'elle a subi, correspondant aux pertes de loyer ; - que les désordres affectant les parties communes ont en effet rendu les appartements concernés inhabitables ; - que le syndicat des copropriétaires reconnaît dans ses propres écritures être resté en retrait durant les opérations d'expertise et au cours de la procédure devant la juridiction administrative ; - que de fait, elle a du remédier à la carence fautive du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de ses obligations ; - que la juridiction des référés de la cour administrative d'appel de Versailles ne lui a pas accordé l'intégralité des sommes qu'elle sollicitait en considérant à juste titre qu'une partie de ces sommes ne pouvait être demandée que par le syndicat des copropriétaires du chef des parties communes ; - qu'elle a donc à raison mis le syndicat des copropriétaires en demeure d'intervenir à la procédure administrative pour lui permettre d'obtenir la condamnation de la ville des LILAS à lui régler le montant des travaux portant sur les parties communes du bâtiment C ; - que partant, elle est fondée à obtenir l'indemnisation des préjudices immatériels qu'elle a subis ;

Qu'elle ajoute : - que l'expert a dans son rapport arrêté le préjudice subi du fait de la perte des revenus locatifs à la date du mois de mars 2007 à 229 215 € ; - que c'est à tort que l'expert judiciaire a considéré que l'absence de réalisation des travaux à compter de cette date pouvait lui être imputée ; - que les travaux des parties privatives étant du second 'uvre ne peuvent en effet être réalisées avant les travaux de gros 'uvre incombant au syndicat des copropriétaires ; - qu'on ne saurait pour cette raison lui reprocher de ne pas avoir procédé à la réalisation des travaux sur ses parties privatives, en les finançant avec les 70 000 € accordés par la juridiction des référés du tribunal administratif ; - qu'en réalité le syndicat des copropriétaires bloquait la réalisation des travaux des parties privatives en refusant de réparer le gros 'uvre ; - que c'est pour cette seule raison que ses appartements sont demeurés inhabitables ; - que si de 1996 à mars 2007, conformément à la décision de la juridiction administrative, la commune des LILAS apparaît être responsable de la vacance des appartements litigieux, le syndicat des copropriétaires a au-delà engagé sa responsabilité faute d'avoir mis en 'uvre les travaux qui s'imposaient ; - qu'il y a lieu d'actualiser son préjudice immatériel pour la période comprise entre avril 2007 et novembre 2012, soit une période de 67 mois par appartement ; - qu'il est constant que percevant une pension d'invalidité, elle dépend financièrement des revenus locatifs de ses lots ; - qu'enfin l'attitude de la copropriété

qui n'a pas déclaré ce sinistre à l'assureur de l'immeuble et n'a pas entrepris en temps utile les travaux indispensables à la réfection des parties communes sinistrées lui est donc particulièrement préjudiciable ; - qu'elle est subséquentement en droit d'obtenir, 25 352,12 euros TTC au titre des travaux d'investigation qu'elle a dû financer et des frais de conseil technique qu'elle a dû engager ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires conclut pour sa part au débouté de la demande de Mlle [X] [F] tendant à la condamnation de cette dernière au paiement de 169 280 euros au titre de la perte de ses revenus locatifs arrêtés à février 2011 sauf à parfaite ;

Qu'il objecte : - ne pouvoir se voir imputer une quelconque faute et responsabilité en raison du retard des travaux de réparation ; - que la lecture attentive du rapport d'expertise fait apparaître que tant que les désordres n'étaient pas définitivement consolidés et le rapport déposé, il n'était pas raisonnable d'engager de gros travaux au fond ; - que le rapport définitif n'a été déposé que le 12 janvier 2009 ; - que Mlle [X] [F] rappelle dans son mémoire destiné au tribunal administratif le déroulement des opérations d'expertise et les tergiversations de la ville des LILAS sur le devis des travaux de consolidation ainsi que les délais nécessaires de stabilisation de l'immeuble préalable à la réalisation des travaux ; - que l'expert a estimé ce délai de stabilisation à deux ans ; - qu'il y a eu ensuite une période d'incertitude quant à la suppression ou la conservation des murs pignons dans la hauteur des combles ; - que la commune a finalement décidé de conserver le mur pignon sur toute sa hauteur ; - que la nature même des désordres explique la longueur des opérations d'expertise ; - que l'expert relève que Mlle [F] a également contribué pour partie au retard ;

Qu'il s'oppose encore à la demande d'indemnisation de la perte locative en expliquant que :- Mlle [X] [F] a par jugement du 3 décembre 2010 du tribunal administratif de Montreuil, obtenu au titre de la perte de ses revenus locatifs une somme de 22 129 215 € ainsi que le remboursement de charges à hauteur de 15 000 € ; - qu'ayant obtenu réparation de ce préjudice auprès de la commune des LILAS, la demande formée à son encontre doit être rejetée puisqu'elle ne saurait être fondée à obtenir l'indemnisation d'un même préjudice dont la commune des LILAS a été déclarée responsable ; - que dès le 3 avril 2003, l'expert avait établi un pré-rapport pour permettre à Mlle [X] [F] de réaliser les travaux de remise en état de son Bâtiment à ses frais avancés ; - que Mlle [F] s'est appuyée sur ce pré-rapport pour solliciter l'octroi d'une provision avant le dépôt du rapport définitif ; - que depuis le dépôt du pré-rapport du 3 avril 2003, le principe même de travaux de reprise était acquis et n'a pas été remis en cause ; - qu'elle aurait pu dès cette date, procéder au doublage préconisé par l'expert à partir du 31 mars 2007, date de stabilisation des désordres ; - qu'en toute hypothèse, si le tribunal devait retenir une somme à la charge du syndicat des copropriétaires, ce fait compte tenu du caractère excessif des sommes réclamées, apparaîtrait injuste et le mettrait en faillite ; - qu'en réalité, Mlle [X] [F] tente de faire supporter par les copropriétaires une perte de loyer pour des appartements dont il n'est par ailleurs aucunement démontré qu'ils auraient été donnés en location pour ces périodes ; - qu'en conséquence, elle doit être déboutée de sa demande ;

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

Considérant qu'il s'infère des énonciations du rapport d'expertise que c'est à juste titre que Mlle [X] [F] impute au syndicat des copropriétaires une négligence fautive dans l'exécution des réparations nécessaires et qu'elle soutient que cette négligence, que le syndicat des copropriétaires admet au demeurant implicitement dans ses écritures, a contribué à la persistance et donc à l'aggravation de son préjudice immatériel du fait de la vacance de ses appartements que la gravité des désordres rend incontestable ; que dans ces conditions, la cour fera droit à la demande de Mlle [X] [F] à hauteur de 230 480 euros pour la période comprise entre avril 2007 et novembre 2012 mais non, à celle tendant au

remboursement des charges locatives dont le quantum n'est pas exactement justifié par les éléments du débat ; que l'examen du jugement du tribunal administratif de MONTREUIL établit en effet que la somme allouée correspond à la période antérieure et qui correspond à celle envisagée par l'expert dans son rapport ;

Considérant que Mlle [X] [F] est également en droit d'obtenir le remboursement des frais des travaux d'investigation et de conseils techniques dont l'expert a reconnu la nécessité dans son rapport ;

Que Mlle [F] se verra donc allouer une somme totale de 255 832, 12 euros TTC (230 480 + 25 352, 12 euros) dûment justifiée par l'instruction du dossier et non sérieusement contredits par le syndicat des copropriétaires, dont 230 480 euros avec actualisation de cette somme sur la base de l'indice BT01 entre la date des devis retenus par l'expert et le présent arrêt ;

Considérant encore qu'il est constant que le syndicat des copropriétaires s'est abstenu de demander à la commune des LILAS le coût de l'assurance dommages-ouvrage et des honoraires d'un BET, nécessaires à la bonne réalisation des travaux réparatoires; que c'est en revanche à tort que Mlle [X] [F] demande à être affranchie de ce montant qui relève de son obligation à participer à la dépense commune, dès lors qu'elle n'établit pas avoir veillé en sa qualité de copropriétaire à ce que cette somme soit réclamée à la commune des LILAS à l'occasion de la procédure administrative ;

3. sur les dépens et les frais irrépétibles

Vu les articles 696 et 699 du code de procédure civile ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires qui succombe à titre principal sera condamné aux entiers dépens de première instance et d'appel comprenant notamment le coût de l'expertise [P] ainsi que le coût des diverses instances en référé ayant conduit à la désignation des experts [P] et [S], avec faculté de recouvrement direct en faveur des avocats qui en font la demande ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires sera condamné à verser à Mlle [X] [F] une indemnité de 15 000 euros à titre de frais irrépétibles de première instance et d'appel ;

Vu l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Considérant qu'il sera fait droit à ce chef de demande dans les termes du dispositif ci-après, les conditions d'application de cet article étant à l'évidence réunies ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

Statuant en audience publique et par arrêt contradictoire

INFIRME le jugement entrepris SAUF en ce qu'il a

-annulé la résolution n° 3 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] du 19 septembre 2009,

-dit que le mur séparatif entre la copropriété du [Adresse 3] et la parcelle voisine où se situe l'école appartenant à la commune des LILAS, appartient aux parties communes générales en application du règlement de copropriété applicable,

-rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription des demandes de Mlle [X] [F],

-condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] aux entiers dépens comprenant notamment le coût des assignations au fond et en référé,

STATUANT de nouveau du seul chef des dispositions infirmées et y ajoutant,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic à entreprendre selon la clé de répartition 'charges communes générales' les travaux de réparation, tels que décrits aux termes du rapport d'expertise de M. [U] [S] du 19 janvier 2009 dans les 6 mois de cette décision et sur la base des devis retenus par ce technicien actualisés sur l'indice BT 01 entre la date d'établissement de ce devis et le présent arrêt et à souscrire une assurance dommages-ouvrage,

DIT que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic entreprendra les travaux seulement après avoir reçu de Mlle [X] [F] le montant des sommes obtenues par elle de la Commune des LILAS en exécution du jugement du tribunal administratif de MONTREUIL du 3 décembre 2010 soit la somme de quatre vingt douze mille quatre cent quarante six euros trois centimes (92 446, 03 euros),

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic à payer à Mlle [X] [F] deux cent trente mille quatre cent quatre vingt euros (230 480 euros) au titre de la perte de ses revenus locatifs pour la période d'avril 2007 à novembre 2012 inclus, à parfaire jusqu'à la réception des travaux outre vingt cinq mille trois cent cinquante deux euros douze centimes (25 352, 12 euros) au titre des travaux d'investigations et frais de conseils techniques engagés,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic aux entiers dépens de première instance et d'appel en ce compris le coût des rapports d'expertise [P] et [S] ainsi que le coût des diverses instances en référé ayant conduit à la désignation de ces techniciens, avec pour faculté de recouvrement direct en faveur des avocats qui en font la demande,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic à payer à Mlle [X] [F] quinze mille euros (15 000 euros) à titre de frais irrépétibles de première instance et d'appel,

DISPENSE Mlle [X] [F] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure par application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

FAIT à PARIS, le 24 avril 2013.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 12 mai 2015

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 12-05-2015
- Cour d'appel de Paris G2 24-04-2013