

15 mai 2013

Cour d'appel de Paris

RG n° 10/08294

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 15 mai 2013

(n°, 17 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/08294

Décision déferée à la Cour : Jugement du 30 juin 2009 - Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL - RG n° 09/04916 et jugement rectificatif du 29 septembre 2009 - Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL -

APPELANTE

S.A.R.L. ETC GESTION représentée par son gérant

ayant son siège social [Adresse 1]

[Localité 3]

représentée par Me Michel GUIZARD, avocat au barreau de PARIS, toque : L0020

assistée de Me Marie-Annick PICARD DUSSOUBS, avocat au barreau de CRETEIL, toque: PC 58

INTIMES

Madame [K] [B] épouse [U]

[Adresse 5]

[Localité 4]

représentée par Me Olivier GUILBAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : B992

assisté de Me Emmanuel ROUART, avocat au barreau de PARIS, toque : B992

Monsieur [P] [R] [C]

[Adresse 3]

[Localité 5]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle partielle numéro BAJ 2010/047413 du 08/12/2010 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

représenté par Me Frédéric LALLEMENT, avocat au barreau de PARIS, toque : P480

assisté de par Me Julie ZULFIKARPASIC, avocat au barreau de PARIS, toque : D0681

Madame [C]

[Adresse 3]

[Localité 5]

régulièrement assignée, n'ayant pas constitué avocat

Société MACIF PROVENCE MEDITERRANEE

[Adresse 4]

[Localité 1]

représentée par Me Patrick BETTAN, avocat au barreau de PARIS, toque L0078

assistée de Me Laurent PETRESCHI, avocat au barreau de PARIS, toque : B0283 substituant Me Jean APPIETTO, avocat au barreau de PARIS, toque : K0079

Monsieur [A] [G]

[Adresse 5]

[Localité 4]

régulièrement assigné, n'ayant pas constitué avocat

Madame [G]

[Adresse 5]

[Localité 4]

régulièrement assignée, n'ayant pas constitué avocat

SA ACM IARD

[Adresse 2]

[Localité 2]

représentée par Me Catherine KLINGLER, avocat au barreau de PARIS, toque : E1078

assistée de Me Laurence ROUSSEL, avocat au barreau de PARIS, toque : C1382

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 12 Février 2013, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Sylvie MESLIN, Conseiller, chargé 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,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Marie-Annick MARCINKOWSKI

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 Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie faisant fonction de président, et par Madame Emilie POMPON, greffier auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Vu l'appel déclaré le 9 avril 2010 par la société à responsabilité limitée ETC GESTION contre le jugement prononcé le 30 juin 2009 par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, rectifié le 29 septembre suivant, dans l'affaire qui l'oppose à M. [J] [U] et à son épouse née [K] [B], ci-après les époux [U], en présence de M. [Y] [C], de son épouse, de la société MACIF PROVENCE MEDITERRANEE ès qualités d'assureur de M. [Y] [C], de M. [A] [G] et de son épouse et enfin, de la société anonyme ACM IARD ès qualités d'assureur de ces derniers,

Vu le jugement attaqué,

Vu, enregistrées par ordre chronologique,

- le 14 février 2012, les conclusions récapitulatives de la société à responsabilité limitée ETC GESTION, ci-après société ETC GESTION, appelante,

- le 7 janvier 2013, les conclusions de la société anonyme ACM IARD, ci-après la société ACM IARD, intimée et appelante sur appel incident,

- le 11 janvier 2013, les conclusions récapitulatives de M. [P] [C], intimé et appelant sur appel incident,

- le 16 janvier 2013, les ultimes écritures de Mme [K] [B] épouse [U], ci-après Mme [K] [U], intimée et appelante sur appel incident,

- le 7 février 2013, les dernières conclusions de la société MACIF PROVENCE MEDITERRANNE, ci-après la société MACIF, intimée,

Vu l'ensemble des pièces du dossier.

VERIFIER LES DATES D'ENREGISTREMENT

Motivation

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

M. [P] [C], domicilié et résidant à [Localité 5], a consenti par acte sous seing privé du 29 juin 1995 à la société ETC GESTION un mandat de gérance pour la location et l'administration de son appartement situé à [Adresse 5], au 1er étage.

La société ETC GESTION a, en exécution de ce mandat le 1er octobre 1998, conclu un bail avec M. [A] [G], assorti d'un constat des lieux contradictoire qualifiant les installations sanitaires privatives comme étant en état moyen d'usage mais dépourvu de désordre spécifique, déclaré ou apparent.

M. [P] [C] a résilié ce mandat par lettre recommandée avec avis de réception du 6 février 2009, à effet du 14 mai suivant.

Mme [K] [U] est aujourd'hui seule propriétaire de l'appartement situé au rez-de-chaussée depuis le décès de son époux M. [J] [U], survenu le [Date décès 1] 2010.

Cet appartement a été affecté de nombreux dégâts des eaux depuis le 1er octobre 1998 susceptibles de provenir de l'appartement de M. [P] [C].

Les désordres d'infiltration se répétant, les époux [U] ont par actes extrajudiciaires des 6 et 10 octobre 2006, fait assigner

en référé les époux [C], ainsi que les époux [G], locataires de ces derniers et la société ETC GESTION aux fins d'expertise.

Le juge saisi a, par ordonnance du 28 novembre 2006, fait droit à cette demande et désigné un expert ayant pour mission de visiter l'appartement, examiner et décrire précisément les désordres allégués et fournir tous éléments techniques et de fait permettant à la juridiction saisie de déterminer les responsabilités encourues et évaluer les préjudices subis.

Une ordonnance de référé du 4 octobre 2007 a rendu l'expertise commune au syndic de copropriété, à son assureur la société BRH ASSURANCES ainsi qu'à M. [P] [C] et aux époux [G].

Le technicien désigné, M. [X] [N], investi de sa mission par le juge, a procédé à l'exécution de celle-ci et déposé son rapport le 23 juillet 2008;

Dûment autorisés à cet effet, les époux [U] ont par actes des 14, 15, 16, 21 avril 2009, notamment fait assigner à jour fixe en ouverture de rapport, les époux [G] et la société ETC GESTION, les époux [C] et l'assureur de M. [P] [C], la MACIF, la société BRH ASSURANCES, assureur du syndic de copropriété et la société CIC ASSURANCES devant le tribunal de Grande Instance de CRETEIL sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage et au visa des articles 544 et 1142 du code civil, à l'effet de voir condamner M. [P] [C] 1°) - sous astreinte, à faire exécuter les travaux de mise aux normes de son appartement occupé par la famille [G], 2°) - à leur payer la somme de 180 954 euros à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis depuis de nombreuses années, 3°) - in solidum avec son assureur, à prendre en charge le coût des travaux qui devront être réalisés dans leur appartement.

Ils ont, à titre additionnel et oralement, sollicité à l'audience la condamnation subsidiaire de M. [P] [C] et de son assureur à leur payer 12 923 euros au titre de ces travaux et demandé au tribunal de condamner la MACIF ès qualités d'assureur, à garantir M. [P] [C] des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

M. [P] [C] a pour sa part, demandé oralement au tribunal de 1°) lui donner acte de ce qu'il acceptait de réaliser les travaux de mise aux normes de son appartement dès l'expulsion des époux [G], 2°) ramener à de plus justes proportions les sommes demandées par les époux [U], 3°) à être garanti par son assureur, la MACIF, par les époux [G] et leur assureur ACM, par ETC GESTION, l'administrateur de son bien et son assureur.

Par jugement du 30 juin 2009, rectifié 29 septembre suivant, le tribunal de grande instance de CRETEIL a énoncé la décision sous la forme du dispositif suivant :

1) le 30 juin 2009 :

-condamne in solidum M. [C] et la MACIF à payer aux époux [U] les sommes de:

- 18 000 euros au titre du préjudice de jouissance,
- 10 553, 41 euros au titre du préjudice matériel,
- 6 000 euros au titre des frais irrépétibles
- condamne la MACIF à garantir M. [C] des condamnations prononcées contre lui,
- condamne in solidum Monsieur [C] et la MACIF, les époux [G] et ACE [en réalité ACM IARD], la société ETC GESTION aux dépens, qui comprendront les frais de l'expertise judiciaire tels que taxés par le magistrat chargé du contrôle des expertises,
- dit que dans leurs rapports entre Monsieur [C] et la MACIF d'une part, les époux [G] et ACE [en réalité ACM IARD], d'autre part, les condamnations seront supportées à hauteur de 85 % pour ETC GESTION et à hauteur de 15 % par les époux [G] et la Compagnie ACE,
- condamne les époux [G] et ACE [en réalité ACM IARD] à garantir Monsieur [C] et la MACIF à hauteur de 15 % de la totalité des condamnations prononcées contre eux et condamne la société ETC GESTION à garantir Monsieur [C] et MACIF à hauteur de 85 % de la totalité des condamnations prononcées contre eux,
- ordonne l'exécution provisoire sur la moitié des sommes allouées en ce inclus les frais irrépétibles et les dépens

2) le 29 septembre suivant :

-ordonne la rectification du jugement du 30 juin 2009 comme suit :

1. Dit que dans le dispositif, il y a lieu d'ajouter les paragraphes suivants :

- condamne Monsieur [C] à faire les travaux suivants, préconisés par l'expert judiciaire,
- une nouvelle installation à neuf et aux normes des arrivées et évacuation avec raccordement dans la chute d'eau usée et ventilation de chute, appareils sanitaires neufs,
- des travaux de consolidation du plancher du logement dans sa totalité,
- l'étanchéité des sols et murs au droit des appareils sanitaires,
- la création de ventilation conforme et efficace dans les pièces humides,
- dit que Monsieur [C] doit justifier avoir fait ces travaux dans un délai de 9 mois à compter de ce jugement et ce, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, pendant un délai de deux mois,

2. Dit que dans le dispositif, il y a lieu d'ajouter le paragraphe suivant :

-condamne ETC GESTION à payer à Monsieur [C] la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles,

3. Dit que dans le dispositif du jugement au lieu de lire :

CONDAMNE in solidum Monsieur [C] et la MACIF à payer aux époux [U] les sommes de

-de 18 000 euros au titre du préjudice de jouissance,

-de 10 553, 41 euros au titre du préjudice matériel,

-de 6 000 euros au titre des frais irrépétibles,

il y a lieu de lire :

CONDAMNE in solidum Monsieur [C] et la MACIF à payer aux époux [U] les sommes :

-de 18 000 euros au titre du préjudice de jouissance

-de 10 553, 41 euros au titre du préjudice matériel,

-de 5 000 euros au titre des frais irrépétibles

-le reste sans changement,

-ordonne la mention de la rectification sur la minute du jugement rectifié, dont il ne pourra être délivré de copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire ou de copie certifiée conforme qui ne soit suivie du présent jugement rectificatif.

La société ETC GESTION a régulièrement déclaré appel de cette décision.

Par actes extrajudiciaires des 19 et 31 août, 16 septembre et 2 novembre 2010, l'appelante a par ailleurs fait dénoncer cet acte de déclaration d'appel ainsi que les conclusions prises et signifiées en son nom le 9 août 2010 assorties du bordereau de communication de pièces, aux époux [C], à Mme [K] [U], à M. [J] [U] ainsi qu'à M. [A] [G] et à son épouse.

Par acte extrajudiciaire des 1er, 5, 7 et 11 avril 2011, réitéré le 10 octobre 2012, M. [P] [C] a fait assigner aux fins d'appel provoqué M. [A] [G] et son épouse.

Ces derniers, régulièrement assignés selon les dispositions de l'article 659 du code de procédure civile, n'ont pas constitué avocat.

La société ETC GESTION a enfin fait assigner la MACIF en reprise d'instance et constitution de nouvel avocat selon acte extrajudiciaire du 20 janvier 2012.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 12 février 2013 et l'affaire renvoyée à l'audience tenue en formation de juge rapporteur du même jour à 14 heures pour y être plaidée.

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

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 ETC GESTION prie la cour de :

-vu les articles 1147 et 1991 du code civil, de dire et juger qu'ETC GESTION mandataire de Monsieur [C], ce dernier propriétaire bailleur n'a commis aucune faute grave et caractérisée à l'occasion de la gestion du bien ni failli à son devoir d'information ou de conseil,

-de dire et juger que bien au contraire, Monsieur [C], dument avisé et en toute connaissance de cause, au motif de ses difficultés financières, a délibérément décidé d'effectuer, dans son appartement, au fil des sinistres, des réparations précaires et ponctuelles plutôt que de rénover ses installations sanitaires privatives fuyardes, de telle sorte qu'il devra assumer seul les conséquences de ses choix économiques,

-d'infirmer dès lors le jugement entrepris et de mettre purement et simplement hors de cause ETC GESTION,

-à défaut, à titre subsidiaire,

-de dire et juger que le préjudice de Mme [U], à dire d'expert, s'élève à 9 809, 41 euros de dommage matériel et de la débouter de tous ses autres chefs de prétentions comme injustifiés ou inexistants sachant que malgré les indemnités perçues de son assureur, elle n'a jamais engagé les reprises nécessaires,

-de dire et juger qu'en tous cas, Monsieur [C] d'une part et les époux [G] d'autre part, in solidum avec leurs assureurs respectifs, la MACIF PROVENCE MEDITERRANEE et ACM IARD, seront tenus à garantir et relever indemne ETC GESTION de toute somme qui pourrait être mise à sa charge,

-en tout état de cause,

-de dispenser ETC GESTION de toute participation aux articles 700 qui pourraient être alloués ainsi qu'aux dépens dont le coût de l'expertise et de dire que la SCP [F] [V] pourra recouvrer les siens propres à l'encontre des autres parties en la cause,

-de condamner Mr [C] à verser à ETC GESTION la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 CPC,

-admettre la SELARL GUIZARD & associés au bénéfice des dispositions de l'article 699 du CPC.

Mme [K] [U] prie la cour de :

- vu le rapport de Monsieur [N] du 23 juillet 2008,
- vu les articles 1382 et suivants du code civil,
- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de CRETEIL du 30 juin 2009, rectifié par jugement du 29 septembre 2009 en ce qu'il a jugé Monsieur [C] responsable de trouble anormal de voisinage et en ce qu'il a retenu la garantie de son assureur la MACIF PROVENCE MEDITERRANEE,
- confirmer la condamnation in solidum de Monsieur [C], la MACIF, les époux [G], la compagnie ACM et la société ETC GESTION aux entiers dépens qui comprendront les frais de l'expertise tels que taxés par le magistrat chargé du contrôle de s expertises,
- infirmer partiellement le jugement entrepris sur le quantum des condamnations,
- condamner in solidum Messieurs [C] et la MACIF à payer à Madame [U] à titre de dommages et intérêts :
 - la somme de 149 776 euros au titre du préjudice de jouissance,
 - la somme de 25 152, 39 euros au titre des travaux de remise en état de l'appartement des époux [U],
 - la somme de 5 000 euros au titre de la destruction des meubles,
 - la somme de 9 900 euros au titre des frais de déplacement,
 - la somme de 263 euros au titre des factures correspondant à la recherche des fuites et sondage effectuée dans l'appartement des époux [U],
 - la somme de 7 992, 56 euros au titre des taxes d'habitation,
 - la somme de 7 885 euros au titre des notes d'électricité,
 - la somme de 10 000 euros au titre du prejudice moral,soit la somme totale de 215 968, 95 euros,
- les condamner au paiement des frais exposés pour la procédure de référé,
- confirmer le jugement entrepris sur la condamnation de Monsieur [C] à faire effectuer les travaux de rénovation,
- l'infirmer sur le montant de l'astreinte prononcée à l'encontre de Monsieur [C] pour faire effectuer les travaux dans son appartement,
- fixer le montant de l'astreinte provisoire à 150 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement dont appel,
- débouter Monsieur [C] de sa demande de délai pour procéder aux travaux prescrits par l'expert,
- confirmer le jugement critiqué pour le surplus,
- condamner in solidum Monsieur [C] et la MACIF à payer à Madame [U] la somme de 10 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

-dire que les dépens comprendront, outre les frais d'expertise, les frais de délivrance des différentes assignations en référé soit 416, 17 euros, les frais d'honoraires de l'architecte-conseil d'un montant de 680 euros ainsi que les frais de constat d'huissier d'un montant de 439 euros,

-autoriser Maître Olivier GUILBAUD, avocat, à recouvrer les dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

M [P] [C] demande qu'il plaise à la cour de :

-déclarer M. [P] [C] recevable et bien-fondé en ses fins, demandes et prétentions,

-en conséquence,

-infirmer le jugement rendu le 30 juin 2009 et rectifié le 29 septembre 2009 par le tribunal de grande instance de Créteil en ce qu'il a retenu la responsabilité de M. [P] [C] dans les désordres survenus, et en ce qu'il l'a condamné à indemniser les époux [U] de leurs préjudices,

-et statuant à nouveau,

-dire et juger que la société ETC GESTION en sa qualité d'administrateur de biens, et les époux [G], en leur qualité de locataires, sont seuls responsables des désordres constatés,

-ainsi,

-condamner solidairement et à tout le moins in solidum, la société ETC GESTION et les époux [G], seuls, à indemniser les époux [U] des préjudices subis par eux,

-à tout le moins,

-confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la garantie de la MACIF, assureur de Monsieur [C] et en ce qu'il l'a condamné avec la société ETC GESTION, et les époux [G] (et leur assureur), à garantir M. [C] de toute condamnation pécuniaire qui est prononcé à son encontre,

-confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne le montant du préjudice subi par les époux [U],

-prendre acte de ce que M. [C] s'engage à effectuer les travaux de remise en conformité des installations sanitaires et autres canalisations, et à ce titre, dire et juger que Monsieur [C] disposera d'un délai jusqu'au 31 décembre 2013 pour y procéder, avant la mise en place éventuelle d'une astreinte,

-condamner solidairement et à tout le moins in solidum, la MACIF, assureur de Monsieur [C], la société ETC GESTION et les époux [G] (et leur assureur) à garantir tous les frais susceptibles d'être exposés par M. [C] aux titres desdits travaux de remise en conformité,

-en tout état de cause,

-débouter les parties à la procédure, autre que le concluant, de toutes leurs demandes plus amples et contraires,

-confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société ETC GESTION à verser à Monsieur [C] la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner la société ETC GESTION et les époux [G] aux entiers dépens de l'instance qui comprendront les dépens de première instance d'appel ainsi que les frais d'expertise, dont distraction au profit de la SCP BOLLING DURAND LALLEMENT, avocats près la cour d'appel de Paris, conformément aux termes de l'article 699 du CPC, pour ceux dont elle aurait fait l'avance.

LA MACIF invite la cour à :

- déclarer irrecevables, en tout cas mal fondés la société ETC GESTION, la société ACE, les époux [U] ainsi que M. [C] s'agissant des demandes formées contre la MACIF et les en débouter,
- dire et juger que si M. [C] devait être mis hors de cause, il ne pourra y avoir lieu à quelque garantie due par la MACIF,
- subsidiatement, confirmer en toutes ses dispositions le jugement du 3 janvier 2009 dont appel,
- dire non fondées et non justifiées les demandes formées devant la cour par les époux [U] et dire et juger que le tribunal a fait une équitable évaluation de leur préjudice,
- dire et juger irrecevables, en tout cas non fondées les demandes de Monsieur [C] à l'encontre de la MACIF pour les réparations à entreprendre dans son propre appartement,
- condamner subsidiairement la société ETC GESTION, les époux [U], les consorts [G], ainsi que la société ACE, à payer à la concluante la somme de 6000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'en tous les dépens.

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,

Vu la note en délibéré transmise le 26 février 2013 par la SELARL GUIZARD, au visa de l'article 445 du code de procédure civile, assortie de la copie du retour par lettres recommandées avec accusés de réception des procès-verbaux délivrés à M. [A] [G] et à son épouse les 16 et 13 septembre 2010 sur le fondement de l'article 659 du code de procédure civile ;

Considérations liminaires

1. sur la qualification de l'arrêt

Vu les articles 474 alinéa 2 et 472 du code de procédure civile ;

Considérant qu'en cas de pluralité de défendeurs cités pour le même objet, lorsque la décision n'est pas susceptible d'appel et que l'une au moins des parties qui n'a pas comparu n'a pu être citée à personne, la décision est rendue par défaut ; que par ailleurs, si la partie intimée ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond ; que le juge ne fait droit à une demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de la confrontation de ces règles avec les éléments de la cause que le présent arrêt sera prononcé par défaut, ni les époux [G] ni Mme [C] n'ayant été cités à personne ;

Considérant encore que la cour prend acte du décès de M. [J] [U] le [Date décès 1] 2010 et de ce que Mme [K] [U] se trouve être en qualité d'épouse attributaire de la communauté ayant existé entre eux, seule héritière de celui-ci, ainsi qu'il ressort de l'attestation notariée du 22 janvier 2010 produite aux débats ;

Que par suite, Mme [K] [U] se trouve appelée en la cause tant à titre personnel qu'à titre d'héritière de son époux ;

2. sur l'objet du litige

Considérant que les parties s'opposent à hauteur d'appel, non seulement sur le principe de responsabilité des désordres subis dans l'appartement à usage d'habitation appartenant à Mme [K] [U] mais également sur l'étendue et l'appréciation des préjudices subis par ce propriétaire, en suite des dégâts des eaux répétés constatés dans son appartement depuis 1998 ;

Considérant que la structure des motifs de cet arrêt, naturellement guidé par la nature du litige s'articulera en trois points principaux pour tenir compte de la logique d'ensemble des argumentaires développés par les parties au soutien de leur appel, principal ou incident ;

1. sur le siège et la nature des désordres allégués

Considérant que l'expert judiciaire décrit précisément à la page 13 à 21 les désordres constatés dans l'appartement de Mme [K] [U] :

« suite aux dégâts des eaux, dans le séjour le faux plafond constitué de plaques de plâtre type PLACOPLATRE [qui] se sont déformées largement et dégradées./Il a été constaté de l'humidité et des dégradations des plafonds suspendus/Les murs et plafonds sont à refaire complètement (')./Le mobilier dégradé dû à l'humidité (')./Le canapé est de 1998, il est tâché et le skaï abîmé sur l'accoudoir./Sur le buffet en bois les portes ferment difficilement (humidité). » ;

Considérant que l'expert explique par ailleurs l'origine, l'étendue et la cause des désordres incriminés comme suit : - voir pp. 27, 28 et 32 du rapport d'expertise

« Les origines des désordres chez les époux [U] sont la vétusté complète de l'installation sanitaire en totalité du logement de M. [C] avec des non-conformités aux règles de l'art dans l'installation sanitaire./Les causes des désordres chez les époux [U] sont dues uniquement aux dégâts des eaux du logement de M. [C] (parties privatives) et non [aux] parties communes (canalisations de l'immeuble)./ (...) Les époux [G] en leur qualité de locataire, ont engagé leur responsabilité en raison du manque d'entretien manifeste du logement (joints noircis, fuites non réparées sous l'évier de la cuisine ...) » - voir pp. 33 et 34;

Qu'il en conclut que :

« la vétusté et les réparations successives sur les écoulements des appareils sanitaires sont la cause des désordres/Les réparations ne peuvent être conformes sur des installations très anciennes. À tout moment des fuites peuvent avoir lieu./Il y a obligation de refaire l'installation complète des sanitaires, évacuation et alimentation eau froide/eau chaude avec un nouveau ballon électrique./Les appareils sanitaires sont à changer ainsi que tous les revêtements faïence murale et carrelage au sol et [il est nécessaire de] faire une étanchéité au sol et au mur obligatoirement salle d'eau/WC et cuisine » ;

2. sur les responsabilités encourues et les obligations de garantie des assureurs

2.1. en ce qui concerne les responsabilités encourues

2.1.1. s'agissant de la responsabilité de M. [P] [C] envers Mme [K] [U]

Considérant que M. [P] [C] conclut à sa mise hors de cause ;

Qu'il souligne : - que vivant à [Localité 5] et étant par ailleurs atteint de troubles psychologiques sévères le mettant dans l'impossibilité de gérer des situations administratives complexes, il avait en toute confiance confié les pouvoirs de gestion les plus étendus à un administrateur de biens, la société ETC GESTION, laquelle s'est abstenue de le tenir informé de l'état réel de son appartement ; - qu'il était en effet persuadé, au seul vu du règlement des factures de plomberie qui lui étaient adressées, que son appartement était bien entretenu ; - qu'ayant découvert les difficultés existantes et l'urgence de la réalisation de travaux de rénovation complète lors des opérations expertales, il a immédiatement décidé, eu égard à la carence fautive de son mandataire, de résilier le mandat de gestion qu'il lui avait confié ; - que les seules factures n'ayant pas été réglées correspondent à celles qui lui ont été adressées pendant le cours des opérations d'expertise dont il a attendu l'issue ; - que c'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont estimé que le mandataire aurait dû l'alerter sur la réalité de la situation et l'inviter sur devis, à procéder aux travaux nécessaires ; - qu'aucun

élément du dossier ne permet de soutenir que cela a été fait ; - que ce manquement grave et caractérisé de la société ETC GESTION l'exonère de toute responsabilité ; - que quoi qu'il en soit, les désordres litigieux sont également dus à un manque d'entretien de ses locataires ; - que pour toutes ces raisons, le jugement entrepris doit être infirmé en ce qu'il a retenu sa responsabilité ;

Considérant que Mme [K] [U] réplique que M. [P] [C], propriétaire du logement par le fait duquel les désordres sont survenus, est seul responsable de ces derniers sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage, à charge pour lui de se retourner contre son mandataire et ses locataires ; qu'il n'ignorait pas que ses locataires délaissaient totalement l'entretien de l'appartement qui lui était loué mais a tardé à faire procéder à leur expulsion ; - qu'il a notamment été informé de la survenance d'un sinistre grave par lettre du 29 avril 1999 adressée par les époux [U] ; - qu'une dizaine de dégâts des eaux est à déplorer depuis 1998 ;

Considérant que la MACIF explique que pour le cas où la cour écartait la responsabilité de M. [P] [C], il y aurait lieu de la déclarer hors de cause ;

Vu l'article 544 ainsi que le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, ensemble les articles 9 du code de procédure civile et 1315 du code civil ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limitée 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 souverainement, en fonction des circonstances de temps et de lieu, la limite de la normalité ; que ce principe s'applique à tous les occupants de l'immeuble en copropriété quel que soit le titre de son occupation ; que finalement, les troubles de voisinage ne sont pas seulement les dommages causés par un propriétaire à la personne de ses voisins, mais les nuisances causées par des personnes, issues d'une propriété qui en atteignent une autre et entraînent une dépréciation de celle-ci ; que cette responsabilité est indépendante de la responsabilité civile édictée par les articles 1382 et suivants du code civil et ne suppose donc pas la preuve d'une faute ; que le responsable ne peut s'en exonérer qu'en apportant la preuve d'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur, caractéristique d'une situation de force majeure ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort clairement du rapport d'expertise précité que les nombreux (8) dégâts des eaux subis par Mme [K] [U] depuis 1998, sont dûs à la vétusté de l'installation sanitaire de l'appartement appartenant à M. [P] [C] ; qu'il s'infère de la confrontation de ces éléments solidement établis avec les principes applicables en la matière, que les premiers juges ont à bon droit, retenu la responsabilité de M. [P] [C] dans les dommages occasionnés par les dégâts des eaux répétés qu'a subi durant plusieurs années l'appartement de Mme [K] [U], peu important l'état psychologique défavorable dont ce responsable se prévaut et la prétendue faute conjuguée de son mandataire et de ses locataires, ces événements étant, dans les circonstances propres de cette espèce et notamment en raison de la durée des troubles subis, en effet insuffisants à caractériser une situation de force majeure pouvant l'exonérer de sa responsabilité ;

Considérant que le certificat du 11 décembre 2012 établi par le médecin psychiatre assurant le suivi régulier de M. [P] [C] dont ce dernier se prévaut, ne fait ainsi état que d'une 'relative' incapacité de son patient à gérer les situations administratives complexes et est totalement muet sur la date d'apparition de ces troubles ;

Considérant que ces constatations et pour ces raisons, le jugement entrepris sera confirmé ;

2.1.2. s'agissant de la responsabilité de la société ETC GESTION envers M. [P] [C], son mandant, et celle des époux [G]

Considérant que la société ETC GESTION, condamnée par les premiers juges à garantir M. [P] [C] des condamnations prononcées contre lui, conclut à sa mise hors de cause ;

Qu'elle conteste pouvoir se voir reprocher un quelconque manque de diligence, de conseil et d'information dans l'exécution de son mandat et explique justifier de la bonne exécution de ses obligations par de nombreuses factures de réalisation de travaux ; qu'elle précise que son mandant, parfaitement et exactement informé de l'état de son bien, d'autant que le conseil des époux [U] lui-même l'avait contacté le 4 mai 2005 pour lui confirmer la nécessité de rénover cet appartement en raison des dommages causés au rez-de-chaussée, a en réalité délibérément choisi de colmater de manière précaire son bien dès lors que ses locataires se montraient défaillants dans le paiement de leurs loyers ; qu'elle explique ne pas avoir à supporter les conséquences de ce choix économique ;

Considérant que la cour a déjà exposé la thèse argumentative de M. [P] [C] au point 2.1.1. de cet arrêt ;

Considérant que la MACIF observe que pour le cas où la cour retenait la responsabilité de M. [P] [C], le jugement entrepris devrait être confirmé dans ses autres dispositions relatives aux garanties auxquelles la société ETC GESTION, les époux [G] ainsi que la société ACE sont tenues ;

Considérant que la société ACM IARD soutient de son côté n'avoir eu connaissance des observations formulées à son encontre et à l'encontre des époux [G] qu'au dernier instant ; qu'elle argue de ce qu'ainsi, elle n'a pu défendre utilement ses intérêts devant le tribunal ; qu'elle explique : - que les premiers juges, en imputant aux époux [G] une responsabilité à hauteur de 15 % dans la survenance des désordres allégués, sont allés au-delà des constatations de l'expert ; - que ce technicien ne fait état d'aucun lien de causalité entre le défaut d'entretien des époux [G] et l'importance du sinistre ; qu'en réalité, les époux [G] étaient locataires d'un logement insalubre dans lequel le bailleur avait décidé de ne plus faire de travaux et dont la vétusté des installations était patente ;

Vu les articles 1991 et 1147 du code civil ; ensemble les articles 9 du code de procédure civile ainsi que 1315 du code civil ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qui lui est confié tant qu'il en demeure chargé et répond des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ; que s'il est ainsi, sauf cas forfuit, présumé en faute du seul fait de cette inexécution, cette présomption n'a pas vocation à être mise en oeuvre dans l'hypothèse d'une mauvaise exécution et il appartient alors au mandant, d'établir les fautes de gestion par lui alléguées à l'encontre de son mandataire ;

Considérant qu'en l'espèce, le mandat de gestion consenti le 29 juin 1995 à la société ETC GESTION conférait à celle-ci de larges pouvoirs puisqu'elle était notamment habilitée à ' louer [les lieux] aux prix, charges, durée et conditions [qu'elle avisera] ; signer tous baux et locations, les renouveler, les résilier, donner et accepter tous congés ; faire dresser tous états des lieux.' ; qu'elle se voyait à cet effet expressément autorisée ' à recevoir, sans limitation, toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, à déposer ces divers fonds sur les comptes de l'agence et à les utiliser selon l'usage qui semblera le plus nécessaire et utile, sous réserve de compte-rendu de gestion qui devra être délivré [au mandant] aux échéances précisées au chapitre reddition de comptes./Assurer toutes réparations, reconstructions et tous changements de distribution. Passer à cet effet les devis et marchés avec tous architectes, entrepreneurs et artisans et en payer les mémoires./ (...)Prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien de divers services de fonctionnement : eau, gaz, électricité, chauffage...etc.(...) A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, et après accord écrit du mandant, exercer toutes poursuites judiciaires, toutes actions résolutoires ou autres ; faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et commissions administratives ; (...)' (souligné par la cour)

Considérant que l'état des lieux signé le 1 octobre 1998 entre la société ETC GESTION et les époux [G] lors de la prise d'effet de leur bail, soumis à l'appréciation de la cour, fait mention d'un ' état moyen' des équipements sanitaires de la salle de bain et de la cuisine de l'appartement et du fait que la salle de bains est ' très humide' ; que les 12 factures de réparation établies entre 1998 et 2007 concernent pour plusieurs d'entre elles les conséquences de fuites survenues dans cette salle de bains dont la première début décembre 1998 soit, peu après l'entrée dans les lieux des époux [G] ; que l'expert a par ailleurs pu, nonobstant ces réparations ponctuelles, qualifier dès la première réunion d'expertise du 29 mars 2007, l'installation sanitaire de ce logement de ' vétuste 'et estimer le 30 janvier 2008 qu'une dépose complète de cette installation sanitaire était nécessaire pour être remplacée par ' une nouvelle (...) à neuf et aux normes des alimentations en eau froide et eau chaude avec ballon électrique, évacuations nouvelles avec raccordement dans la chute d'eau usée et ventilation de chute, appareils sanitaires neufs./(...) Etanchéité des sols et murs au droit (...).' en concluant que ' ces travaux sont indispensables et obligatoires pour assurer l'habitabilité du logement 1er étage d'une part et d'autre part pour permettre à Monsieur et Madame [U] de réaliser leurs travaux suite aux différentes inondations.';

Considérant que ces éléments sont de nature à caractériser la faute de gestion de la société ETC GESTION qui à l'évidence n'a pas pris les mesures nécessaires à la bonne administration du bien dont la gestion lui avait été confiée puisque peu après l'entrée des époux [G] dans les lieux, un premier sinistre a affecté l'intégrité de l'appartement situé au-dessous ; qu'il peut encore être relevé que l'expert judiciaire dans son rapport - voir p. 28, attribue la cause des désordres constatés dans l'appartement de Mme [K] [U], non seulement à la vétusté des installations sanitaires de l'appartement de M. [P] [C], mais également 'aux réparations successives sur les écoulements des appareils sanitaires', ce qui tend à établir que les réparations entreprises ont par surcroît été mal réalisées ;

Vu l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 9 du code de procédure civile et 1315 du code civil ;

Considérant que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ;

Considérant que la faute des époux [G] apparaît, contrairement aux dires de la société ACM IARD, être tout aussi établie par l'expert qui relève leur responsabilité dans la survenance des désordres litigieux eu égard à la négligence dont ils ont fait preuve pour la conservation des lieux et notamment dans l'entretien des joints souples des installation sanitaires constatés dès la première réunion d'expertise - voir pp. 15, 33 et 35 du rapport d'expertise ainsi que rappelé au point 1. de cet arrêt ; que cette faute s'évince au demeurant des mentions portées sur certaines factures produites aux débats par la société ETC GESTION ; qu'ainsi la facture du 3 décembre 1998 fait état ' d'une humidité excessive dans les pièces de l'appartement ' et ' d'un manque de chauffe de la part de l'occupant ' tandis que celle du 30 juin 1999 porte la mention suivante : ' les inondations répétitives s'expliquent du fait de la non fermeture complète du robinet sur le mélangeur de la baignoire, la pomme de douche restant posée sur la paillasse ceci ayant pour effet de laisser s'écouler un filet d'eau sous la baignoire et l'absence prolongée des occupants du 1er étage concourant à diriger l'infiltration jusqu'au pied de la baignoire pour s'écouler dans le sol au niveau de la porte d'entrée de la salle de bain.'

Considérant que sur ces constatations et pour ces raisons, le partage de responsabilité opéré par le tribunal dans les rapports de M. [P] [C], d'une part et de la société ETC GESTION ainsi que des époux [G], d'autre part sera confirmé par la cour ; qu'il en ira de même pour la condamnation conjointe de ces responsables à garantir M. [P] [C] des condamnations pécuniaires prononcées contre lui ;

2.2. en ce qui concerne les garanties des assureurs

Considérant que la MACIF observe que pour le cas où la cour retiendrait la responsabilité de son assuré dans la survenance des désordres allégués par Mme [K] [U], il y aurait lieu de confirmer les autres dispositions du jugement attaqué portant sur l'obligation à garantie de la société ETC GESTION, des époux [G] et de la compagnie ACE - en réalité la société ACM IARD ;

Qu'aucun élément du dossier ne s'oppose à ce que le bénéfice de la garantie reconnu par les premiers juges soit confirmé en faveur de la MACIF, à l'encontre de la société ETC GESTION et des époux [G] dont la responsabilité a été établie par les motifs ci-avant développés ;

Que quoi qu'il en soit, la cour relève que la MACIF ne conteste pas le bénéfice de sa garantie à son assuré ;

Considérant que la société ACM IARD soutient en revanche à l'appui de sa demande de réformation que le défaut d'entretien caractérisé imputé à ses assurés est, en application de l'article 18 des conditions générales de la police d'assurance souscrite par ces derniers, une clause d'exclusion de sa garantie ; qu'elle fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que cette clause devait être écartée, faute d'être formelle et limitée au sens des dispositions légales alors que, selon ses dires, cette clause définit exactement une situation dans laquelle l'assuré s'abstient volontairement de procéder à une réparation dont il connaît la nécessité ; qu'elle conclut qu'il n'incombe en effet pas à un assureur de garantir les conséquences de dégâts des eaux répétitifs dus à un défaut permanent d'entretien ;

Vu l'article 1134 du code civil et L. 113-1 du code des assurances ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions qu'une exclusion de garantie ne peut être opposée à l'assuré qu'à condition, sous peine de nullité, qu'elle soit formelle et limitée ;

Considérant qu'en l'espèce, la clause dont la société ACM se prévaut est libellée comme suit : ' les dommages résultant d'un défaut caractérisé d'entretien et de réparation, vous incombant et connu de vous' ; que combinée à la liste de réparations locatives arrêtée par décret, cette clause apparaît parfaitement claire ; que c'est donc à tort que les premiers juges en ont décidé autrement ;

Considérant encore que les époux [G] ne pouvant ignorer devoir veiller à la bonne intégrité et au bon état des joints de leur salle de bains et n'ayant délibérément procédé à aucune réparation, la société ACM IARD apparaît en doit d'opposer un refus de garantie à ses assurés et partant, à Mme [K] [U] en sa qualité de titulaire d'une action directe contre l'assureur du responsable du sinistre lui ayant occasionné plusieurs préjudices ;

3. sur les mesures réparatoires et l'indemnisation des préjudices allégués

2.2.1 s'agissant de la réalisation des travaux nécessaires dans l'appartement de M. [P] [C]

Considérant que Mme [K] [U] demande en premier lieu à la cour de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a condamné M. [P] [C] à faire procéder aux travaux de réparation préconisés par l'expert ; qu'elle souligne que ces travaux n'ayant pas encore à la date de ses dernières écritures, été réalisés nonobstant l'expulsion des époux [G] en début de l'année 2009, il convient de prévoir leur exécution dans un délai de 9 mois sous astreinte de 150 euros par jour de retard dès lors qu'en réalité M. [P] [C] a déjà bénéficié du fait de cette instance d'appel d'un délai de 3 ans ;

Considérant que M. [P] [C] s'engage à faire exécuter ces travaux mais demande à la cour de lui accorder un délai jusqu'à la fin de l'année 2013 pour ce faire; qu'il fait valoir à l'appui de sa demande se trouver dans une situation financière précaire, aggravée par la réalité de son handicap et de ses troubles psychologiques ;

Considérant qu'il sera pris acte de cet engagement dans les termes du dispositif ci-après, sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;

Considérant en revanche que M. [P] [C] n'apparaît pas, à l'examen de la police d'assurance qu'il a souscrite qu'il verse lui-même aux débats, fondé dans sa demande de condamnation de la MACIF à le garantir du coût des réparations à entreprendre dans son propre appartement ;

2.2.2. s'agissant de l'indemnisation des préjudices subis par Mme [K] [U] tant à titre personnel qu'en qualité d'ayant cause de son époux, M. [J] [U]

Considérant que Mme [K] [U] conclut à la réformation du jugement entrepris quant au quantum des préjudices, matériels et immatériels, retenu par ce dernier;

2.2.2.1 quant à l'indemnisation des préjudices immatériels

Considérant que Mme [K] [U] critique les premiers juges pour ne lui avoir accordé au titre de son préjudice de jouissance que la somme forfaitaire de 450 euros pour la période d'avril 1998 à janvier 2006 et au delà, un montant égal à 50 % de la valeur locative de son logement sur la base d'une estimation insuffisante ;

Qu'elle soutient : - qu'elle s'est trouvée avec son époux, contrainte de quitter ce logement devenu de fait inhabitable pour aller s'installer courant 2000 dans leur maison située dans les Pyrénées-Orientales ; - qu'ils ont effectué de nombreux allers et retours pour surveiller l'état d'humidité de leur appartement et se rendre aux réunions d'expertise et ont du s'installer dans un appartement humide, rempli de moisissures ; - qu'il ne leur a pas été possible de faire réaliser les travaux de réfection de leur appartement pour lesquels ils ont été indemnisés dès 2002 dès lors que de son côté, M. [P] [C] ne justifiait pas avoir fait réaliser les travaux de réparation nécessaires dans son propre appartement et donc pouvoir garantir la cessation des désordres d'infiltrations ; - que quoi qu'il en soit, le montant de la réparation doit être fixé sur deux périodes différentes, la première allant du mois d'avril 1998 à février 2000 et la seconde de février 2000 à juin 2011, voire à décembre 2012 ;

Qu'elle s'estime dans ces conditions fondée à obtenir pour la première période une somme équivalant à 8 096 euros sur la base de 20 euros le m² correspondant à 40 % de la valeur locative de leur appartement et au titre de la seconde période, eu égard à une aggravation du taux d'humidité et à la totale inhabitabilité des lieux établis par les constats d'huissier produits aux débats, à une somme équivalant à la pleine valeur locative de cet appartement soit 141 680 euros ;

Considérant que M. [P] [C] conclut à la confirmation du jugement entrepris, objectant que l'indemnisation de ce préjudice de jouissance retenu par les premiers juges n'a au demeurant jamais été évoquée au cours des opérations expertales, le technicien ayant même estimé que les lieux demeuraient parfaitement habitables en l'état ;

Considérant que la MACIF s'associe à cette argumentation, soulignant tout particulièrement le caractère déraisonnable des réclamations de Mme [K] [U].;

Considérant que la société ETC GESTION objecte pour sa part : - que les époux [U] qui ont pris leur retraite en 2000, ont alors organisé leur vie comme bon leur a semblé entre la région parisienne et les Pyrénées orientales, région natale M. [U] ; - qu'au demeurant, celui-ci et son épouse ont le 7 décembre 2007, lors de l'expertise sur site, précisé à l'expert que le logement sinistré constituait toujours leur domicile principal ; - que les nombreux allers-retours prétendument exigés par l'état de l'appartement correspondent à des périodes de vacances ou à des 'ponts' ; - que quoi qu'il en soit, l'expert n'a constaté aucun trouble de jouissance ni aucune impossibilité d'habiter les lieux ; - que pour l'ensemble de ces raisons, ce chef de préjudice doit être écarté ; - qu'à tout le moins Mme [K] [U] pourrait seulement se prévaloir d'un

préjudice esthétique du fait des dalles de son plafond du séjour déformées et dégradées et d'une gêne résultant du mauvais fonctionnement des portes endommagées du buffet de sa salle de séjour ;

Considérant que c'est par une exacte appréciation des éléments de la cause , dont la cour adopte les motifs sans avoir à en rappeler le détail, que le tribunal a évalué le préjudice de jouissance des époux [U] au demeurant non évoqué dans le cadre des opérations d'expertise, à 18 000 euros pour la période comprise entre 1998 et avril 2009; qu'aucun élément décisif n'apparaît en effet en cause d'appel, de nature à remettre en cause l'exactitude cette estimation ;

Que le jugement entrepris sera confirmé, sauf à l'actualiser dans la limite de 54 800 euros (18 000 + 36 800 au titre de la période comprise entre le 1er mai 2009 et le 31 décembre 2012) ; que la cour tient ainsi compte pour cette évaluation de ce que les époux [U], qui avaient perçu de leur assureur une indemnisation au titre des précédents sinistres en 2002, ne sont pas fondés à se prévaloir de la carence fautive du bailleur pour justifier l'absence de réalisation de travaux dans leur appartement à cette date alors qu'ils auraient pu, par la voie de l'action oblique, notamment exercer envers les époux [G], l'action en résiliation de bail appartenant à M. [P] [C], propriétaire bailleur pour non respect du règlement de copropriété ;

2.2.2.2 quant à l'indemnisation du préjudice matériel

Considérant que Mme [K] [U] demande à la cour de porter le montant alloué par les premiers juges au titre du préjudice matériel relatif aux travaux à 25 152, 34 euros, afin de tenir compte des suites d'un dégât des eaux survenu en 2009 (12 903, 05 euros) et du coût de nouveaux travaux entrepris en 2010 pour un montant total de 12 149, 34 euros ;

Considérant que M. [P] [C] comme son assureur la MACIF s'en tiennent à l'estimation des premiers juges en observant que les demandes de Mme [K] [U] sont excessives au regard des préjudices réellement subis ainsi qu'il résulte de la seule lecture du rapport d'expertise faisant état de la détérioration d'un plafond et de deux meubles ;

Considérant que la société ETC objecte que la réclamation de Mme [K] [U] procède d'une erreur, dès lors que sont additionnés comme coût de travaux, le montant du devis de réactualisation et la facture correspondante ; que quoi qu'il en soit, ces travaux correspondent à la rénovation intégrale de tous les revêtements de l'appartement alors que l'expert n'a dans son rapport, préconisé que la reprise du plafond et des murs du séjour ; qu'elle conclut à la confirmation du jugement attaqué et partant, à l'homologation du rapport d'expertise ;

Considérant qu'en l'état des éléments soumis à son appréciation, la cour adopte les motifs du jugement attaqué en référence aux évaluations contradictoirement discutées dans le cadre du rapport d'expertise dès lors qu'aucun élément ne vient sérieusement contredire celles-ci et que par ailleurs, la confusion relevée par la société ETC GESTION entre devis et facture de travaux apparaît, à l'examen des pièces correspondantes, avérée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dégradation du mobilier, l'expert a souligné dans son rapport - voir p.13 que ' le mobilier est dégradé dû à l'humidité, des factures seront à produire. Le canapé est de 1998, il est tâché et le skaï est abîmé sur l'accoudoir./ Sur le buffet en bois, les portes ferment difficilement.' mais, faute d'avoir reçu la moindre facture, ne s'est pas prononcé sur ce chef de préjudice ;

Considérant qu'en l'absence de tout élément d'appréciation qui lui soit soumis, la cour estime pouvoir accorder de ce chef, la seule somme de 400 euros ;

Considérant qu'en ce qui concerne le surplus des préjudices allégués, se rapportant à la taxe d'habitation et aux frais d'électricité correspondant à la période incriminée, la cour estime ne pouvoir y faire droit en adoptant les motifs pertinents des premiers juges sur ce point ;

Considérant enfin, que faute de justifier d'un préjudice moral, distinct du préjudice de jouissance par ailleurs indemnisé, Mme [K] [U] ne sera pas entendue en sa réclamation tendant à l'indemnisation de son préjudice moral ;

2.2.3. synthèse des indemnisations de préjudices

Considérant que finalement l'indemnisation des préjudices reconnus en faveur de Mme [K] [U] se résument comme suit :

- préjudice matériel :
- les travaux de remise en état de son appartement : 9 890, 41 euros
- la dégradation du mobilier : 400, 00 euros
- le remboursement des frais d'avion : 400, 00 euros
- les frais de recherche de fuites : 236, 00 euros

Total 10 953, 41 euros

- préjudice immatériel arrêté à décembre 2012 54 800, 00 euros

4. sur les autres demandes

Vu les articles 696 et 699 du code de procédure civile

Considérant que M. [P] [C] et la MACIF qui succombent à titre principal seront in solidum condamnés aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris, les frais d'expertise, les frais des constats d'huissier des 28 avril 1999 et 16 février 2006, les frais d'honoraires de l'architecte-conseil et les frais de délivrance des assignations dans les procédure en référé pour une somme globale de 8 699,78 euros, avec pour ceux d'appel, faculté de recouvrement direct en faveur des avocats concernés qui en ont fait la demande conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Considérant que l'équité commande de condamner M. [P] [C] et la MACIF à verser à Mme [K] [U] et à la société ACM IARD une indemnité respective de 4 000 et 1 500 euros à titre de frais irrépétibles d'appel ; que les mêmes considérations d'équité n'exigent pas de faire droit à la demande de même nature formée par la MACIF ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

Statuant en audience publique, par arrêt par défaut,

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions SAUF en ce que:

- il a débouté M. [J] [U] et son épouse née [K] [B] de leur demande d'indemnisation au titre de la dégradation de leur mobilier,
- il a limité l'astreinte assortissant la condamnation à l'exécution des travaux réparatoires à 50 euros par jour de retard et
- condamné la société ACM IARD à garantir M. [P] [C] et la société MACIF PROVENCE MEDITERRANEE de toutes les condamnations prononcées contre elle à proportion de 15 % de ces condamnations,
- en ce qui concerne la condamnation aux dépens ,

STATUANT DE NOUVEAU des seuls chefs infirmés

CONDAMNE in solidum M. [P] [C] et la société MACIF PROVENCE MEDITERRANEE à verser à Mme [K] [B] épouse [U] quatre cents euros (400 euros) en indemnisation du mobilier endommagé,

CONDAMNE M. [P] [C] à procéder à l'exécution des travaux de réparation de son appartement pour le 31 décembre 2013, sous astreinte de cent euros (100 euros) par jour de retard pendant deux mois, passé lequel délai il sera de nouveau fait droit,

MET la société anonyme ACM IARD hors de cause,

CONDAMNE in solidum M. [P] [C], la MACIF, M. [A] [G] et son épouse et la société à responsabilité limitée ETC GESTION aux entiers dépens de première instance qui comprendront outre les frais d'expertise, les frais des constats d'huissier des 28 avril 1999 et 16 février 2006, les frais d'honoraires de l'architecte-conseil et les frais de délivrance des assignations dans les procédure en référé pour une somme globale de 8 699,78 euros,

Y AJOUTANT,

CONDAMNE in solidum M. [P] [C] et la MACIF à verser à Mme [K] [B] épouse [U] trente six mille huit cents euros (36 800 euros) en indemnisation de son trouble de jouissance pour la période comprise en 1er mai 2000 et décembre 2012,

CONDAMNE in solidum la société à responsabilité limitée ETC GESTION et M. [A] [G] à garantir M. [P] [C] de tous les frais susceptibles d'être exposés par lui au titre des travaux de remise en conformité de son appartement,

CONDAMNE in solidum M. [P] [C] et la MACIF aux entiers dépens d'appel avec faculté de recouvrement direct en faveur des avocats concernés qui en ont fait la demande conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum M. [P] [C] et la société MACIF PROVENCE MEDITERRANEE a verser à Mme [K] [U] et à la société anonyme ACM IARD une indemnité respective de quatre mille euros (4 000 euros) et mille cinq cents euros (1 500 euros) à titre de frais irrépétibles d'appel,

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Le Greffier, Le Président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 18 février 2015

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- [Cour de cassation Autre 18-02-2015](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 15-05-2013](#)