

27 février 2013

Cour d'appel de Paris

RG n° 09/06920

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 27 FÉVRIER 2013

(n° , 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 09/06920

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Janvier 2009 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 05/18711

APPELANTS

Monsieur [T] [U]

[Adresse 3]

[Localité 1]

Ayant pour avocat postulant la SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE représentée par Maître Jacques PELLERIN, avocat au barreau de Paris, Toque : L18

Ayant pour avocat plaidant Maître Bernard CAHEN, avocat au barreau de Paris, Toque : R109

Madame [W] [V] épouse [U]

[Adresse 4]

[Localité 7]

Ayant pour avocat postulant la SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE représentée par Maître Jacques PELLERIN, avocat au barreau de Paris, Toque : L18

Ayant pour avocat plaidant Maître Bernard CAHEN, avocat au barreau de Paris, Toque : R109

INTIMÉES

SOCIÉTÉ DE DROIT ETRANGER ACE EUROPEAN GROUP LIMITED

[Adresse 18]

[Localité 9]

Ayant pour avocat postulant la SCP Jean-Philippe AUTIER représentée par Maître Jean-Philippe AUTIER, avocat au barreau de Paris, Toque : L0053

Ayant pour avocat plaidant Maître Thomas DU PAVILLON, avocat au barreau de Paris, Toque : C129

Société anonyme CHARTIS EUROPE anciennement dénommée AIG EUROPE représentée par son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité au siège sis :

[Adresse 21]

[Adresse 21]

[Adresse 21]

[Localité 9]

Ayant pour avocat postulant Maître Dominique OLIVIER, avocat au barreau de Paris, Toque : L0069

Ayant pour avocat plaidant Maître Fabienne RAVRDY substituant Maître Jean-Louis ROINE, avocat au barreau de Paris, Toque : A02

Syndicat des copropriétaires DU [Adresse 20] domicilié c/o la société GROUPE GESTION TRANSACTION DE FRANCE

[Adresse 5]

[Localité 6]

Ayant pour avocat postulant Maître Catherine BELFAYOL BROQUET, avocat au barreau de Paris, Toque : L064

Ayant pour avocat plaidant Maître Cyrile CAMBON, avocat au barreau de Paris, Toque : C 2582

S.A.R.L. GERANCE - EXPERT 'AUTRE GESTION' (Désistement partiel)

[Adresse 2]

[Localité 8]

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 785, 786 et 907 du code de procédure civile , l'affaire a été débattue le 19 décembre 2012, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie faisant fonction de président et Madame Sylvie MESLIN.

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

Monsieur Fabrice JACOMET, conseiller hors hiérarchie faisant fonction de président

Madame Sylvie MESLIN, conseiller

Madame Marie LEVY, 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 Dominique FENOGLI , greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Vu l'appel déclaré le 18 mars 2009 par M. [T] [U] et par Mme [W] [U] née [V], ci-après les consorts [U], contre le jugement prononcé le 29 janvier 2009 par le tribunal de grande instance de PARIS- 8ème Chambre-2ème Section, dans l'affaire qui les oppose au syndicat des copropriétaires du [Adresse 20], à la société GERANCE EXPERT « Autre Gestion », syndic ainsi qu'à leurs assureurs respectifs, la société ACE EUROPEAN GROUPE LIMITED et la société AIG EUROPE,

Vu jugement attaqué,

Vu, régulièrement déposées le 25 février 2011, les conclusions récapitulatives de la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED, ci-après société ACE, intimée et appelante incidente,

Vu, régulièrement déposées les 29 mars 2011, les ultimes conclusions de la société anonyme CHARTIS EUROPE, ci-après société CHARTIS, venant aux droits de la société AIG EUROPE, intimée,

Vu, régulièrement déposées le 25 mai 2011, les dernières conclusions déposées par les consorts [U], appelants,

Vu, régulièrement déposées les 29 juin 2011, les conclusions récapitulatives du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 20], ci-après le syndicat des copropriétaires, intimé et appelant incident,

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. les données factuelles et procédurales du litige

Mme [W] [U] a par acte authentique du 30 octobre 1987, acquis en vue de les louer, des locaux commerciaux d'une surface d'environ 600 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble situé [Adresse 20].

Ces locaux, situés en partie sous des appartements et en partie sous une terrasse-jardin, ont entre 1993 et 1994, subi plusieurs dégâts des eaux ayant notamment pour cause la défectuosité des canalisations de l'immeuble.

Invoquant ces dégâts des eaux qui, selon ses dires, avaient endommagé ses lots et provoqué le départ de son locataire, Mme [W] [U] a par acte des 18 et 22 novembre 1994, fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de PARIS en remboursement des travaux de remise en état exécutés dans ses locaux, en condamnation à la réalisation de travaux d'étanchéité de la terrasse-jardin ainsi qu'en paiement de 50 000 francs (7 622, 45 euros) à titre de dommages et intérêts outre 10 000 francs HT (1 524, 49 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par jugement du 5 mars 1996, le tribunal de grande instance de PARIS a condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Mme [W] [U] 100 928, 60 francs (15 386, 47 euros) au titre des travaux de réparation des locaux endommagés outre 500 000 francs (76 224, 51 euros) à titre de dommages et intérêts pour perte de revenus locatifs.

Le syndicat des copropriétaires n'a fait réaliser aucun des travaux préconisés par l'expert judiciaire pour faire cesser les infiltrations constatées.

Saisi par Mme [W] [U], le juge des référés du tribunal de grande instance de PARIS a par ordonnance du 26 février 2003, prescrit une mesure d'expertise pour constater les dégâts allégués, en déterminer exactement les causes et chiffrer le coût de la remise en état des locaux pour en permettre l'exploitation.

M. [R] [O], finalement investi de cette mission par le juge, a procédé à l'exécution de celle-ci et a déposé son rapport le 22

janvier 2004.

Mme [W] [U] s'est rapprochée du syndic afin que le syndicat des copropriétaires procède aux travaux de remise en état préconisés par l'expert et à la réparation de ses préjudices immédiats. Elle a par ailleurs dénoncé le 15 janvier 2004 la survenance de nouveaux dégâts des eaux en provenance des étages supérieurs de l'immeuble dans une pièce située vers le fond, à hauteur d'une cuisine.

Sa demande est restée sans effet, seuls des travaux de première urgence sur une terrasse jardin surplombant une partie des locaux sinistrés ayant été réalisés dans les parties communes de l'immeuble.

Mme [W] [U] a alors introduit une procédure de référé provision et demandé la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui verser la somme provisionnelle de 77 841, 47 euros outre les frais d'expertise. Elle demandait également à être dispensée pour la période de 2001 à 2005 du règlement des charges de copropriété afférentes à son local, demeuré sans eau, sans électricité, sans chauffage et sans aucune exploitation durant cette période.

Le juge des référés saisi a par ordonnance du 7 octobre 2005, partiellement fait droit à ces demandes.

Par arrêt du 2 juin 2006, la cour de céans a infirmé l'ordonnance entreprise et a condamné Mme [U] au paiement de 32 000 euros à titre d'arriérés de charges de copropriété outre 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par actes extrajudiciaires des 31 octobre et 7 novembre 2005, Mme [W] [U] a fait assigner au fond, le syndicat des copropriétaires, la société à responsabilité limitée GERANCE-EXPERT « Autre Gestion », syndic, en ouverture de rapport d'expertise outre la société ACE, assureur du syndicat des copropriétaires, devant le tribunal de grande instance de PARIS, en paiement in solidum de son entier préjudice consécutif aux infiltrations constatées dans ses locaux fixé à 1 737 918, 80 euros.

Le syndic, la société GERANCE EXPERT, placée en liquidation judiciaire le 19 février 2007, a par acte extrajudiciaire du 25 janvier précédent, fait assigner en garantie son assureur, la société AIG EUROPE.

Exposé du litige

Les procédures, enrôlées sous des numéros différents, ont fait l'objet d'une décision de jonction le 7 juin 2007.

Lors de son divorce Mme [W] [U] avait conclu avec M. [T] [U] une convention d'indivision concernant ces locaux lesquels ont finalement été vendus à la ville de [Localité 19] aux termes d'un acte notarié du 18 mars 2005.

M. [T] [U] est donc intervenu volontairement à la procédure pour s'associer aux demandes de Mme [W] [U].

Par jugement du 29 janvier 2009, le tribunal de grande instance de PARIS a énoncé la décision sous la forme du dispositif suivant :

-reçoit l'intervention volontaire de M. [U],

-condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20] à payer à M. et Mme [U] la somme de 28 549, 90 euros,

-condamne la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20] de toutes les condamnations frais, intérêts et dépens prononcés à son encontre,

-condamne M. et Mme [U] à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20] la somme de 3 152, 96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2006,

-rejette la demande de remboursement de M. et Mme [U] au titre des charges de la somme de 32 000 euros,

-ordonne la compensation à hauteur de 3 152, 96 euros entre les sommes dues par le syndicat à M. et Mme [U] au titre des dégâts des eaux et les condamnations que ces derniers doivent payer au syndicat au titre des charges de copropriété,

-condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20] à verser à M. et Mme [U] la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

-ordonne l'exécution provisoire,

-rejette les demandes plus amples ou contraires,

-condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sus [Adresse 20] aux dépens dont les frais d'expertise avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Bernard CAHEN, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Les consorts [U] ont régulièrement déclaré appel de cette décision.

Par ordonnance du 2 décembre 2009 le conseiller de la mise en état a pris acte du désistement d'appel des consorts [U] formé contre la société GERANCE-EXPERT « Autre Gestion ».

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 17 octobre 2012 et l'affaire a été renvoyée à l'audience tenue en formation collégiale du 19 décembre suivant.

A cette audience, avant l'ouverture des débats, l'ordonnance de clôture a été révoquée à l'effet d'inclure au dossier de procédure la constitution de la SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE au lieu et place de la SCP DUBOSCQ et PELLERIN, déposée le 29 octobre 2012.

La clôture de l'instruction a ensuite été immédiatement ordonnée avec l'assentiment de l'ensemble des parties.

Les débats ont été ouverts et l'affaire a été mise en délibéré à la date de ce jour.

2. Prétentions et Moyens des parties

Vu les articles 455 et 954 du code de procédure civile

Moyens

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

Les consorts [U] demandent à la cour de :

-recevoir les consorts [U] en leur appel et les en déclarer bien-fondés,

-infirmer partiellement le jugement entrepris,

-ce faisant

-vu les articles 14 de la loi du 10 juillet 1965,

-vu les articles 1146,1147 et 1382 et suivants du Code civil,

-vu le rapport d'expertise de M. [O], expert judiciaire désigné par le tribunal, et les pièces versées aux débats,

-dire et juger Monsieur [U] recevable dans son intervention volontaire aux côtés de Mme [U] en sa qualité de co-

indivisaire des biens, objet de la présente instance,

-juger le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 20] exclusivement responsable des dégâts des eaux survenus dans les locaux des consorts [U] -BOUCHER en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,

-confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la garantie de l'assureur multirisque de l'immeuble, la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP,

-dire et juger la société GERANCE EXPERT-AUTRE GESTION ancien syndic entièrement responsable des préjudices subis par le demandeur,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 20], la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP et la Compagnie CHARTIS EUROPE ès qualités d'assureur de la société GERANCE EXPERT, en liquidation, à payer aux consorts [U] la somme de 28 549,90 euros au titre des travaux de remise en état des locaux, somme qui portera intérêt au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 20], la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP et la Compagnie CHARTIS EUROPE ès qualités d'assureur de la société GERANCE EXPERT en liquidation, à payer aux consorts [U] la somme de 457 347,05 euro à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice locatif qu'ils ont subi entre 2000 et 2005,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 20], la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP et la Compagnie CHARTIS EUROPE ès qualités d'assureur de la société GERANCE EXPERT en liquidation à payer aux consorts [U] la somme de 1 280 571,74 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier qu'ils ont subi lors de la revente des biens en 2005,

-condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 20] à rembourser aux consorts [U] la somme de 35 152,96 euros payés au titre des charges de copropriété,

-débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 20] de la demande de paiement du solde des charges de copropriété afférentes au lot dont les consorts [U] était propriétaire,

-dire et juger que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 20] maintient depuis la vente des locaux une opposition sur le prix de vente de manière totalement abusive et de le condamner à payer aux consorts [U] une somme de 2 500 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,

-condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la Compagnie ACE EUROPEAN, la Compagnie AIG EUROPE et la Compagnie CHARTIS EUROPE ès qualités d'assureur de la société GERANCE EXPERT en liquidation, à payer aux consorts [U] la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouvrés (') conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC [code de procédure civile].

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

-sur les demandes formées par Monsieur et Madame [U],

-à titre principal,

-vu l'article 160 du code de procédure civile,

- vu les articles 1147, 1315 et 1382 et suivants du code civil,
- dire et juger que le rapport d'expertise de M. [O] ne peut valoir comme rapport d'expertise contradictoire servant d'unique fondement à la décision du tribunal en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires au profit de Mme et M. [U],
- en conséquence,
- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 29 janvier 2009,
- déclarer irrecevables ou mal fondés Mme et M. [U] pour l'intégralité de leurs demandes,
- à titre subsidiaire,
- vu l'article 1134 du Code civil,
- vu la police d'assurances,
- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 29 janvier 2009 en ce qu'il a condamné la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED à relever indemne et garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20] de toutes les condamnations prononcées à son encontre (principal, frais, intérêt, dépens),
- en tout état cause,
- rejeter la demande de dommages-intérêts complémentaires de 2 500 € formée par Mme et M. [U] pour la première fois devant la cour d'appel comme étant irrecevable ou mal fondée,
- sur la demande reconventionnelle en recouvrement de charges formées par le syndicat des copropriétaires,
- vu les articles 10 et 14 de la loi du 10 juillet 1965,
- vu le règlement de copropriété de l'immeuble sis [Adresse 20],
- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 29 janvier 2009 en ce qu'il a condamné solidairement Mme et M. [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20]) la somme de 3 152,96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2006, date de signification des précédentes conclusions,
- sur les autres demandes du syndicat des copropriétaires,
- confirmer en tant que de besoin le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 29 janvier 2009 en ce qu'il a ordonné la compensation des dettes réciproques entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 20]) d'une part et Monsieur et Madame [U] d'autre part,
- condamner in solidum tout succombant aux entiers dépens de l'instance qui seront recouvrés par Maître Gilbert THEVENIER conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La société ACE demande qu'il plaise à la cour de :

- vu l'article L. 112-4 du code des assurances et l'article L. 113-5 du même code,
- vu l'article 1964 Code civil,
- vu le rapport de M. [P] du 27 mai 1994
- vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris le 28 septembre 1993,
- vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 5 mars 1996,
- vu l'arrêt de la Cour de cassation, troisième chambre civile du 3 novembre 2009,
- constater que la cause des infiltrations était connue depuis 1996, et que nonobstant le fait que le syndicat des copropriétaires avait déjà été condamné en 1996 à indemniser Mme [U] des conséquences de la défaillance de canalisations, il n'a jamais entrepris les travaux de réparation utiles,
- constater en tout état de cause que la cause des désordres et ses manifestations étaient connues avant l'entrée en vigueur de la police souscrite auprès de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED à savoir le 1er janvier 2000,
- dire et juger qu'il ne présente aucun caractère aléatoire,
- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit et jugé acquiesce la garantie de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED,
- prononcer la mise hors de cause pure et simple de la concluante,
- vu l'article L. 112-4 et l'article L.113-5 du code des assurances,
- vu la page 11 des conventions spéciales de la police MULTIM qui ne garantit que les infiltrations accidentelles,
- dire et juger que les désordres, objet de la présente instance, ne présentent aucun caractère accidentel, puisqu'il s'agit de phénomènes d'infiltrations permanents depuis 1993 à raison de la vétusté de la canalisation de l'immeuble,
- ainsi,
- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit et jugé acquiesce la garantie de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED,
- prononcer la mise hors de cause pure et simple de la concluante,
- vu l'article L. 112-4 du code des assurances et l'article L. 113-5 du même code,
- constater que la clause d'exclusion de défaut d'entretien contenue au contrat d'assurance souscrit auprès de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED est une clause validée de façon constante par la Cour de Cassation,
- ainsi,
- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit et jugé acquiesce la garantie de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED ,
- prononcer la mise hors de cause plus récente de la concluante,
- vu l'article L. 121-12 du code des assurances

-constater que le syndicat des copropriétaires de [Adresse 20] en ne régularisant pas la procédure à l'encontre de la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED et à l'encontre des propriétaires de parties privatives pouvant être concernées par les causes d'infiltrations a privé la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED de la faculté d'exercer des recours s'agissant des infiltrations qui pourraient être imputées à des parties privatives,

-ainsi,

-dire et juger que la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED sera déchargée de toute garantie des conséquences infiltrations venant des parties privatives, le syndicat des copropriétaires, son assuré, l'ayant privée d'exercer son recours,

-s'agissant du quantum de la réclamation de Monsieur et Madame [U],

-confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

-déclarer Monsieur et Madame [U] mal fondés en toutes leurs demandes, fins et conclusions tendant à l'indemnisation de leur préjudice locatif et de leurs pertes financières occasionnées par la vente,

-les en débouter,

-à titre reconventionnel,

-condamner tout succombant à payer à la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du CPC,

-condamner tout succombant aux entiers dépens de la présente instance, dont distraction au profit de la SCP AUTIER, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

La société CHARTIS prie la cour de :

-vu la police 7. 950. 214,

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

-donner acte à la Compagnie AIG EUROPE qu'elle a changé de dénomination sociale pour devenir CHARTIS EUROPE,

-dire la Compagnie ACE EUROPEAN GROUP LIMITED mal fondée en son appel et l'en débouter également,

-dire que l'action dirigée contre CHARTIS EUROPE est irrecevable comme prescrite,

-dire que les consorts [U] ne démontrent pas une faute personnelle de la société GERANCE-EXPERT,

- en conséquence confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a écarté la responsabilité de la société GERANCE-EXPERT, et retenu celle du syndicat des copropriétaires,
- débouter en tant que de besoin les consorts [U] de leurs demandes dirigées contre la Compagnie CHARTIS EUROPE et déclarer leur action contre CHARTIS EUROPE, irrecevable,
- à titre subsidiaire,
- sur la demande au titre des travaux de remise en état
- dire que les travaux de remise en état ne sont pas imputables à la société GERANCE EXPERT,
- en conséquence,
- débouter Mme et M. [U] de ce chef de demandes dirigées contre CHARTIS EUROPE,
- sur la demande au titre de la perte de loyer allégué,
- dire que le préjudice de Mme et M. [U] ne pourrait s'analyser que comme une perte de chance,
- dire que Madame et Monsieur [U] ne démontrent pas avoir subi une perte de chance de renouer leur local en raison de la faute qu'ils allèguent contre la société GERANCE EXPERT,
- débouter Madame et Monsieur [U] de cette demande,
- subsidiairement sur le quantum du préjudice,
- dire que Madame et Monsieur [U] ne justifient pas de la perte de loyer qu'ils allèguent,
- en conséquence,
- débouter Madame et Monsieur [U] de cette demande, et à défaut réduire à de plus justes proportions les prétentions des demandeurs dans le temps et eu égard à la superficie concernée par les dégâts des eaux,
- sur la demande au titre d'une prétendue perte financière,
- dire que Mme et M. [U] ne démontrent pas qu'ils ont perdu une chance réelle et sérieuse de vendre leurs biens au prix du marché, imputable à la société GERANCE EXPERT,
- en conséquence,
- débouter Mme et M. [U] de cette demande et subsidiairement, réduire à de plus justes proportions les préjudices allégués par Mme et M. [U] en considération du montant des travaux qu'il était nécessaire d'effectuer,
- à titre plus subsidiaire,
- faire application de la franchise contractuelle de 10 %,
- condamner tout succombant à payer à la société CHARTIS EUROPE la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC,
- condamner tout succombant à payer les entiers dépens de première instance et d'appel que Maître (') pourra recouvrer directement pour ceux le concernant, en application de l'article 699 du CPC.

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 est saisie d'un litige opposant les propriétaires indivis de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble situé à [Adresse 20], au syndicat des copropriétaires d'un immeuble à qui est imputé au visa des dispositions de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1382 du code civil, la responsabilité de désordres d'infiltrations subies par lesdits locaux, consécutivement à la survenance répétée de dégâts des eaux et inondations durant plusieurs années ;

Que les parties apparaissent ainsi contraires non seulement sur le principe des responsabilités encourues mais également sur l'étendue et la mesure des préjudices corrélatifs allégués

2. sur l'exception de demande nouvelle soulevé par le syndicat des copropriétaires

Considérant que le syndicat des copropriétaires soulève, au visa de l'article 564 du code de procédure civile, l'irrecevabilité de la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive exprimée pour la première fois par les consorts [U] en raison d'une prétendue difficulté d'exécution du jugement querellé tenant à ce que le syndicat des copropriétaires maintient abusivement son opposition sur le prix de vente de leur bien depuis la vente de celui-ci à concurrence de 3 152, 96 euros ;

Considérant que les consorts [U] ne répondent pas spécifiquement à ce grief d'irrecevabilité ;

Vu l'article 564 du code de procédure civile ;

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

Considérant qu'il ressort des énonciations du jugement attaqué que les consorts [U] n'ont formé devant les premiers juges aucune demande spécifique d'attribution de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

Que dans ces conditions, l'exception d'irrecevabilité doit être retenue par la cour ;

3. sur la structure de la motivation de cette décision

Considérant que la nature du litige et les prétentions et moyens constitutifs des appels, principal et incidents, guide la structure des motifs de cette décision ;

Que la cour devant se prononcer sur les responsabilités encourues et sur chaque chef de préjudice susceptible de recevoir réparation, il apparaît ainsi, pour des raisons propres à ce litige, utile de présenter et de rappeler de prime abord les éléments d'appréciation issus du rapport établi par l'expert judiciaire ;

1. sur la nature et le siège des désordres allégués

Considérant que dans son rapport, l'expert judiciaire M. [R] [O] décrit les désordres constatés de la manière suivante : - voir pp. 8 à 16 de son rapport :

« Lors de la 1ère réunion d'expertise en date du 22/05/03 nous avons constaté 4 sinistres dégâts des eaux différents.

Le premier, à gauche dans le hall d'entrée du local commercial

Le sinistre de dégât des eaux relève de février ou mars 2003.

Il est situé à niveau du joint de dilatation entre les 2 immeubles, 55 et [Adresse 20]. Il n'y a pas de canalisations d'eau ni de salles d'eau à cet aplomb ;

Nous avons relevé la dégradation de plusieurs plaques de faux plafond.

Les contrôles d'humidité entrepris sur la partie sinistrée n'ont pas fait apparaître de taux positifs, indiquant de ce fait que les infiltrations sont liées à la pluie.

Le deuxième, en milieu de hall, à 9,00 m de la façade rue

Nous avons relevé la dégradation de quelques plaques de faux-plafond.

Lors de la 1ère réunion d'expertise en date du 22/05/03, nous avons relevé dans l'appartement de Mme J.... au 1er étage, une légère fuite en parcours de la colonne montante d'alimentation eau chaude de l'immeuble.

Nous avons constaté dans la salle d'eau du dit logement, la présence de paillasse en carrelage, au droit du receveur de douche, ainsi que la présence d'un rideau de douche au lieu d'une pare-douche, ce qui ne peut que favoriser les infiltrations, étant donné la non étanchéité des sols des pièces d'eau des appartements.

Lors de la 2ème réunion d'expertise en date du 26/06/03, nous avons relevé contradictoirement, des infiltrations au droit des canalisations verticales de l'immeuble (descentes d'eaux usées, d'eaux vannes et colonnes montantes d'alimentation eau froide et eau chaude)

Le troisième situé dans un bureau derrière le WC déposé :

Nous avons constaté la dégradation de plusieurs plaques de faux-plafond.

Les infiltrations sont au droit des canalisations verticales de l'immeuble (descentes d'eaux usées, d'eaux vannes et colonnes montantes d'alimentation eau froide et eau chaude).

Le quatrième dans un bureau situé en fond de couloir, après la verrière. Nous avons relevé la dégradation importante de la moquette de sol. » ;

Considérant que l'expert explique la raison de ces désordres dans les termes suivants - voir p. 17 de son rapport :

« -Fuites en parcours des canalisations verticales de l'immeuble (descentes d'eaux usées, descentes d'eaux vannes, colonnes montantes d'alimentation eau froide et eau chaude),

-mauvaise conception du passage des canalisations verticales de l'immeuble, lors de la construction dudit immeuble.(aux fins de ne pas faire passer les canalisations verticales de l'immeuble dans les locaux commerciaux à rez-de-chaussée, les collecteurs d'eaux usées et d'eaux vannes ainsi que les colonnes montantes d'alimentation eau froide et eau chaude, ont été déviés au maximum à l'horizontale, avec passage dans des faux plafonds. Cet état de fait demande la présence de coudes en parcours des collecteurs, ce qui ne peut que favoriser les fuites ou les engorgements),

-non étanchéité des joints de dilatation horizontaux entre les 2 immeubles, [Adresse 20],

- non étanchéité des terrasses des appartements (') aux 7ème et 8ème étages,
- fuites privatives dans les pièces d'eau des appartements,
- non étanchéité des mur et des sols des salles d'eau et des WC
- infiltrations par les receveurs de douche ou par les paillasses en carrelage des dits receveurs,
- présence de rideaux de douche au lieu de pare douche,
- débordements ou engorgement d'appareils sanitaires. » ;

Considérant enfin que l'expert conclut à la responsabilité entière du syndicat des copropriétaires et préconise la réalisation des travaux de remise en état suivants pour mettre fin aux désordres constatés ' voir p. 22 de son rapport :

« Hormis les travaux qui consistent à mettre en conformité la quasi-totalité des salles d'eau des appartements, les travaux à entreprendre au niveau des parties communes et aux frais du syndicat des copropriétaires, consistent [en la] :

- réfection des joints de dilatation horizontaux de chaque niveau, entre les immeubles [Adresse 20],
- réfection complète des terrasses des 7ème et 8ème étages (')

Ces travaux demeurent indispensables et doivent être réalisés dans les plus brefs délais. » ;

2. sur les responsabilités encourues et la réparation des préjudices allégués

2.1. en ce qui concerne le principe des responsabilités encourues

Considérant que le syndicat des copropriétaires, sans véritablement contester le principe de sa responsabilité, s'oppose à ce que celle-ci soit mise en jeu au visa cumulé de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des principes de responsabilité, contractuelle et délictuelle ;

Considérant que de leur côté, les consorts [U] concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité du syndicat des copropriétaires au titre des dommages survenus dans les locaux litigieux sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 mais demandent à la cour d'infirmer cette même décision en ce qu'elle a écarté la responsabilité de la société GERANCE-EXPERT, syndic ;

Qu'ils soulignent en premier lieu : - que les locaux commerciaux litigieux ont depuis 1992 continuellement subi des dégâts des eaux ; - que trois expertises judiciaires (rapports de MM. [Z] du 9 juin 1992, [P] de 1995 et [O] du 22 janvier 2004) ont ainsi dû être diligentées du fait de l'inertie du syndicat des copropriétaires à faire réaliser les travaux de remise en état nécessaires des canalisations et de la terrasse jardin, pour y mettre fin ; - que le syndicat des copropriétaires n'est pas en mesure de produire la moindre facture attestant de la réalisation effective de ces travaux ; - que le même syndicat ne saurait de même se prévaloir sérieusement d'un manquement de l'expert au principe du contradictoire alors qu'il a changé d'avocat en cours d'expertise et qu'il apparaît de fait avoir pu adresser à ce technicien de nombreux dires pour faire valoir ses arguments ; - que quoi qu'il en soit, le rapport de M. [O] respecte le principe du contradictoire du seul fait qu'il a été régulièrement produit aux débats ; - qu'enfin, le syndicat n'a à aucun moment des procédures engagées, mis en cause un copropriétaire pour engager sa responsabilité dans les sinistres survenus ;

Qu'ils expliquent en second lieu : - qu'il résulte clairement des pièces versées aux débats et notamment des premiers rapports d'expertise, que la société GERANCE-EXPERT doit être déclarée pleinement responsable de la survenance des sinistres constatés dans leurs locaux en 2000, 2001, 2002 et 2004 puisque, destinataire des déclarations de sinistres qu'ils ont établis, elle aurait dû les transmettre à l'assureur, en assurer le suivi, en rendre compte lors des différentes assemblées générales voire faire voter en urgence l'ensemble des travaux nécessaires pour mettre remédier définitivement aux infiltrations constatées ; - que son inertie doit conduire à le déclarer responsable des dommages subis par eux en application de l'article 1382 du code civil ;

Considérant que la société CHARTIS plaide qu'aucun élément du dossier ne permet de mettre en jeu la responsabilité personnelle de la société GERANCE-EXPERT ; qu'elle souligne : - que celle-ci n'a été syndic de l'immeuble litigieux que durant une courte période, comprise entre le 24 avril 2002 et le 24 juin 2005 ; - que les premiers dégâts des eaux sont antérieurs à sa prise de fonction de sorte qu'on ne peut lui remédier de ne pas avoir fait procéder aux travaux préconisés par les experts précédents ; - que ce syndic a au demeurant procédé à toutes les diligences qui lui étaient matériellement et financièrement possible de faire ; - qu'il a ainsi, postérieurement à la déclaration de sinistre du 9 décembre 2002, fait intervenir deux entreprises de plomberie et un chauffagiste dont les réparations se sont malheureusement révélées insuffisantes ; - qu'il a alors informé Mme [W] [U] qu'un bureau d'études était désigné pour rechercher les causes des infiltrations, ce qui a conduit cette dernière à solliciter en justice une mesure d'expertise ; - qu'aucun travaux ne pouvait être engagé sans vote de l'assemblée générale des copropriétaires d'autant que le syndic ne disposait pas des fonds nécessaires ; - que Mme [W] [U] ne conteste d'ailleurs pas ne pas avoir payé ses charges de copropriété ; - que trois mois après le dépôt du rapport d'expertise de M. [R] [O], le syndic a soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires les travaux préconisés par cet expert ; - que ces travaux ont été réalisés ainsi que l'admet Mme [W] [U] elle-même dans ses écritures ;

Vu l'article 14 in fine de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble les articles 1382, 1315 et 1353 du code civil ainsi que 9 du code de procédure civile ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ; qu'en outre tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ; qu'il appartient encore à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver, chaque partie devant prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ; qu'enfin, lorsque la preuve demandée ne peut être rapportée directement, elle est abandonnée aux lumières et à la prudence du juge qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes et dans les cas seulement où la loi admet les preuves testimoniales ;

Considérant qu'en l'espèce, c'est par une exacte appréciation des faits de la cause que les premiers juges ont déclaré le syndicat des copropriétaires seul responsable des sinistres allégués ; que l'origine et la cause de ces derniers trouvent en effet essentiellement leur siège dans les parties communes de l'immeuble dont le syndicat des copropriétaires doit assurer l'entretien ; qu'aucun élément du dossier ne permet de remettre précisément et sérieusement en cause ce diagnostic, les éléments du dossier, non sérieusement contestés par les parties appelantes, établissant en effet que le syndic n'est pas resté passif et qu'il a pris des mesures visant à remédier au moins partiellement aux désordres litigieux ; qu'en l'absence de la preuve d'une carence caractérisée en lien avec les dommages allégués, la cour confirmera le jugement entrepris sur le principe des responsabilités encourues ;

2.2. en ce qui concerne la réparation des préjudices allégués

2.2.1. s'agissant des travaux de remise en état des locaux

Considérant que le syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité des demandes présentées par les consorts [U] dès lors qu'ils ne sont plus aujourd'hui propriétaires du local ayant subi les sinistres dont l'indemnisation est réclamée ; qu'il souligne que les parties appelantes ne justifient ainsi d'aucun droit d'agir au sens de l'article 32 du code de procédure civile ;

Considérant que les consorts [U] s'opposent à cette prétention en observant avoir, nonobstant la vente des locaux litigieux, conservé leur qualité à agir en réparation d'un préjudice matériel subi antérieurement à cette vente ; qu'ils expliquent que ce chef de réclamation est totalement distinct des demandes formées du chef des préjudices financiers annexes ;

Considérant que les sommes allouées par les premiers juges sur la base de l'estimation expertale correspondent aux travaux de remise en état des 3 pièces sinistrées visitées par l'expert (hall d'entrée, bureau de droite-2ème couloir et bureau fond milieu), d'une part et aux travaux de réparation consistant dans le remplacement des WC déposés pour le dégorgement de la descentes d'eaux vannes, d'autre part ;

Considérant que n'étant plus propriétaires depuis 2005 de ces locaux, les consorts [U] n'apparaissent pas justifier d'un intérêt né et actuel pour obtenir l'indemnisation de ce chef de préjudice ; que partant, ce chef de demande sera écarté pour cause d'irrecevabilité et le jugement déféré réformé sur ce point ;

2.2.2. s'agissant de l'indemnisation du préjudice locatif

Considérant que les consorts [U] concluent à l'infirmité du jugement déféré en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande d'indemnisation de préjudice locatif, faute de justification suffisante de l'impossibilité de relouer les locaux litigieux après le départ du locataire en place ;

Qu'ils soulignent que contrairement à ce que prétend le syndicat des copropriétaires, la lettre de congé adressée par ce locataire établit la raison exacte de son départ, motivé par la persistance des dégâts des eaux ayant pour origine les canalisations défectueuses de l'immeuble et le défaut d'étanchéité des terrasses depuis 2000 et non, une injonction de la ville de [Localité 19] ;

Qu'ils ajoutent avoir alors fait remettre en état ces locaux en vue de leur relocation mais avoir été confrontés courant janvier 2003 à un nouveau sinistre de grande ampleur, ayant nécessité la coupure de l'électricité et de toutes les alimentations d'eau et autres fluides des locaux en cause ; qu'ils précisent encore : - que cette situation a perduré pendant plusieurs années puisqu'un autre dégât des eaux est survenu concomitamment au dépôt du rapport de l'expert, l'état de dégradation des locaux rendus impropres à la location et la persistance des venues d'eau ayant été constatés par procès-verbal d'huissier du 27 avril 2005 ; - que quoi qu'il en soit, nul travaux ne pouvait être réalisé dans les locaux tant que ceux incombant au syndicat des copropriétaires dans les parties communes n'avaient pas été effectués ; qu'ainsi, si les descentes d'eaux usées de l'immeuble et certaines canalisations passant sous les faux plafonds de leurs locaux ont été remplacées tardivement, les circuits électriques, la plomberie, la peinture des murs et des plafonds, les moquettes au sol, les cuvettes de WC qui refoulaient des eaux nauséabondes et des déjections n'ont quant à eux pas été réhabilités ; qu'ils ont perdu une chance certaine de relouer leurs locaux, cette perte de chance étant bien en lien direct avec le fait dommageable ; - que par suite, ils sont fondés à obtenir sur la base du dernier loyer payé par le locataire en place, 600 000 francs (91 469, 41 euros) annuels pendant 5 ans soit 457 347, 05 euros ;

Considérant que le syndicat s'oppose à cette réclamation en observant que l'indemnisation de cette perte de chance ne saurait être égale au montant cumulé de l'ensemble des loyers que les appelants prétendaient recevoir au titre de la location de leurs locaux ;

Qu'il précise : - que le rapport d'expertise ne saurait fonder une quelconque condamnation contre lui dès lors qu'il a été établi sans respect du principe du contradictoire ; - que le locataire a en réalité quitté les lieux loués non pas en raison des infiltrations subies mais parce que l'administration qui avait été saisie de plaintes consécutives à des nuisances occasionnées par l'exploitation de son commerce, l'y a contraint ; - que les consorts [U] ne rapportent pas la preuve de l'impossibilité de relouer les locaux en cause du seul fait des désordres affectant ceux-ci, l'absence de location pouvant avoir d'autres raisons ; - qu'ils n'établissent pas davantage les raisons pour lesquelles aucun bail n'a été conclu et même pas la réalité d'une quelconque perte de chance de trouver un preneur ;

Considérant qu'une perte de chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition d'une éventualité favorable et qu'il est impossible d'exclure que sans la faute, le dommage ne serait pas produit encore que par définition, la réalisation d'une chance ne soit pas certaine ;

Considérant qu'au cas présent, il ressort des éléments versés aux débats que les locaux litigieux ont été libérés le 1 août 2002 en suite du congé donné par le locataire se plaignant que ces locaux « soient régulièrement sinistrés par des dégâts des eaux » ; que ce bien n'a pu être ensuite reloué compte tenu de son état réel de dégradation nonobstant « des conditions de location très intéressantes et bien en-dessous des prix du marché » -voir attestation du 13 avril 2006 de la société Adrien Dolus ; que les termes de l'attestation de la société EVOLIS du 15 novembre 2004 corroborent cette situation dès lors qu'il y est précisé : « je tenais à vous informer des différentes démarches effectuées par mes soins pour la location de vos locaux sis [Adresse 20], au rez-de-chaussée de l'immeuble et ce depuis plus de deux années./ A la suite du départ de votre locataire qui avait été victime depuis de nombreux mois auparavant de dégâts des eaux importants

provenant de l'immeuble et notamment des canalisations d'eau défectueuses, je n'ai pas ménagé mes efforts pour tenter la relocation ou la vente de ces locaux./ Malheureusement, les multiples visites faites sur les lieux avec d'éventuels acquéreurs se sont toutes heurtées à un refus, tant les dégradations et les infiltrations multiples avaient endommagé les lieux sur les plafonds, les murs, les sols, les installations électriques, les WC et autres.(...) » ; que s'il est vrai que cette même lettre fait état de la proposition d'un postulant locataire à un prix de loyer de moitié du prix du marché sans indiquer les raisons pour lesquelles le contrat n'a pas été conclu, c'est à tort que les premiers juges en ont déduit qu'il s'en évinçait une incertitude sur le caractère certain du préjudice locatif subi par les consorts [U] dès lors que l'état des locaux constaté par constats d'huissier des 6 février 2003 et 27 avril 2005 et par l'expert judiciaire lui-même dans son rapport apparaît être en lui-même la preuve de l'impossibilité de louer normalement ces locaux tant que les travaux de réfection dans les parties communes n'étaient pas réalisés par le syndicat des copropriétaires ;

Considérant que sur ces constatations et pour cette raison, les consorts [U] apparaissent en droit d'obtenir l'indemnisation de leur perte de chance de louer les lieux litigieux sur les cinq années réclamées à compter du 1 août 2002 et partant, sur la base du dernier loyer appliqué et de celui offert en cours de négociation, 228 673, 25 euros (457 347, 05 : 2) à titre de dommages et intérêts ;

2.2.3. s'agissant de l'indemnisation de la perte de valeur des locaux litigieux lors de leur revente

Considérant que les appelants critiquent le jugement déféré en ce qu'il a écarté l'indemnisation de leur préjudice financier lors de la revente du local commercial dont s'agit ;

Qu'ils soulignent : - que ce préjudice tiré de la perte vénale de leur bien est distinct du préjudice d'embellissement par ailleurs subi ; - que leurs locaux d'un seul tenant étaient devenus inutilisables dans leur totalité car dégageant une odeur pestilentielle, les toilettes des WC refoulant les eaux usées et la moquette étant détrempée et dégageant une humidité généralisée ; - que leur perte de chance est constituée par la revente des locaux commerciaux litigieux dont ils étaient propriétaires, à un prix très inférieur à celui du marché dans cet arrondissement de [Localité 19] ; - qu'ils ont été contraints de vendre ces locaux, ne pouvant plus faire face aux charges de copropriété y afférentes, ne percevant plus aucun loyer et ayant dépensé des sommes importantes pour les remettre en état après chaque sinistre et ce à fonds perdus ;

Qu'ils s'estiment être subséquemment en droit d'obtenir l'indemnisation de leur perte financière qu'ils évaluent à 8 400 000 francs (1 280 571, 74 euros), leur bien ayant été vendu à un prix dérisoire soit 1 372 euros le m² alors que les prix pratiqués dans cet arrondissement étaient alors en moyenne de 3 506, 33 euros le m² ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires conclut au rejet de cette réclamation qu'il qualifie quoi qu'il en soit d'excessive, observant que les consorts [U] ne rapportent pas la preuve de leur préjudice ;

Qu'il indique avoir retrouvé dans ses archives la preuve que les appelants ont consenti une promesse de vente des locaux à une association - l'association EACP - alors même qu'il achevait les travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses des 7ème et 8ème étages et du toit courant 2004 ; qu'il ajoute n'avoir jamais obtenu de ses adversaires la moindre explication sur les raisons pour lesquelles cette vente n'avait pas eu lieu ;

Considérant qu'en l'absence de toute justification sur le prix du marché immobilier de ce type de bien lors de la vente de celui-ci, la cour n'est pas en mesure de chiffrer le préjudice subi par les consorts [U] ; que ce préjudice apparaît en effet être établi dans son principe car distinct du préjudice d'embellissement du chef duquel leur réclamation a été déclarée ci-avant irrecevable ;

3. sur les autres demandes

3.1. en ce qui concerne la demande du syndicat des copropriétaires de paiement des arriérés de charges

Considérant que les consorts [U] critiquent les premiers juges pour les avoir déboutés de leur demande de remboursement de la provision de 32 000 euros à laquelle ils ont été condamnés et pour les avoir par surcroît condamnés au paiement d'un solde de 3 152, 96 euros ; qu'ils soutiennent que s'il est vrai que les copropriétaires doivent s'acquitter des charges de copropriété même lorsqu'ils n'occupent pas les lieux, il n'en va plus de même si, comme dans les circonstances de la présente espèce, le copropriétaire concerné ne peut jouir de son lot par la faute du syndicat des copropriétaires ;

Qu'ils expliquent qu'ils ne sauraient être redevables de charges de copropriété alors même qu'ils étaient privés d'eau, d'électricité, de chauffage, de WC et qu'ils n'avaient pas la jouissance ni des parties communes ni des équipements communs dès lors que les locaux ne pouvaient être exploités ;

Considérant que pour sa part, le syndicat des copropriétaires conclut à la confirmation du jugement entrepris du chef de l'arriéré de charges dues pour la période de septembre 2002 au 1er avril 2005 et précise entendre réserver ses droits du chef d'éventuelles charges antérieures ;

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

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots ;

Considérant qu'en l'espèce c'est par des motifs exacts et pertinents que la cour adopte sans rien y retrancher ni y ajouter que les premiers juges ont vérifié le bien fondé de la réclamation du syndicat et qu'ils ont ainsi d'une part, condamné les consorts [U] à payer à ce dernier 3 152, 96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2006 pour solde d'arriérés de charges et d'une part, rejeté la demande de remboursement de 32 000 euros ;

3.2. en ce qui concerne la garantie de la société ACE

Considérant que cette société conclut à sa mise hors de cause et partant, à l'infirmité du jugement querellé au visa combiné des articles L. 112-4 et L.113-5 du code des assurances ;

Qu'elle souligne : - que les premières manifestations des désordres allégués sont en effet survenues bien antérieurement à l'entrée en vigueur de son contrat d'assurance et donc antérieurement au 1er janvier 2000, ainsi que les consorts [U] le précisent dans leurs propres écritures ; - que l'ensemble des documents versés aux débats et notamment le jugement prononcé par le tribunal de grande instance de PARIS le 5 mars 1996 ainsi que les écritures des parties appelantes permettent de dire avec certitude que les infiltrations imputables aux canalisations existent depuis 1993 et 1994 soit depuis plus de 7 ans avant l'entrée en vigueur de la police souscrite auprès d'elle ; - que les dégâts des eaux survenus à compter du 1er janvier 2000 ne sont que la continuation des dégâts des eaux survenus dès 1993 qui n'ont jamais été traités ; - que par nature aléatoire, un contrat d'assurance n'a pas vocation à garantir le syndicat des copropriétaires des conséquences de sa décision de ne pas réaliser les travaux nécessaires à la cessation de désordres d'infiltrations depuis 1993 ; - qu'aucune facture et aucun règlement de facture correspondant à l'exécution du contrat de curage des canalisations verticales et horizontales souscrit par le syndicat des copropriétaires à compter du 1er avril 1996, ne permet de justifier du parfait entretien de l'immeuble ni de la réparation des causes des désordres d'infiltrations connus depuis le dépôt du rapport de l'expert [P] en 2004 ; - qu'aucun travaux de mise en conformité préconisés par les experts [P] ou [O] n'ont été réalisés ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires réplique : - qu'il ressort du rapport d'expertise de M. [R] [O] que les dégâts des eaux répétés pour lesquels Mme [W] [U] a sollicité la désignation d'un expert se sont produits à compter de l'année 2001, autrement dit postérieurement à l'entrée en vigueur de sa garantie ayant pris effet le 1er janvier 2000 ; - que quoi qu'il en soit, les dégâts des eaux sont indépendants les uns des autres, aussi longtemps qu'il n'est pas établi qu'ils procèdent tous d'une même cause ; - qu'en l'espèce, l'expertise a révélé une multiplicité de causes possibles ; - que les dernières pièces versées aux débats montrent que les dégâts des eaux survenus entre 1993 et 1994 ont une origine différente de celle des dégâts des eaux survenus en 2001, à savoir une fuite affectant les canalisations horizontales de l'immeuble et non pas les canalisations verticales ; - que le syndicat des copropriétaires ayant pas ailleurs souscrit un contrat de curage des canalisations verticales et horizontales d'eaux ménagères, vannes, pluviales et résiduelles à compter du 1er avril 1996, il est évident que les causes des sinistres de 1993 et 1994 ont été supprimées et que les dégâts des eaux survenus en 2001 étaient nouveaux ; - que si l'expert a énuméré les origines et causes des désordres litigieux dans son rapport en considérant qu'elles étaient multiples, la plupart ne peuvent être datées ; - que l'antériorité de ces causes, à la supposer établie, ne prouve pas à elle seule l'antériorité du sinistre par rapport à la prise d'effet de la police d'assurance ; - que les causes des dégâts des eaux n'ont été révélées que par l'expertise de M. [R] [O] et étaient donc inconnues du syndicat des copropriétaires lors de la prise d'effet du contrat d'assurance le 1er janvier 2000 ;

Vu l'article 1134 du code civil ;

Considérant que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en matière d'assurance de dégâts des eaux, il est de principe que l'assureur est tenu dès lors que le sinistre survient pendant la période de validité du contrat ;

Considérant que les consorts [U] reconnaissent eux-mêmes dans leurs écritures - voir p. 12 que « les désordres, objet de la présente procédure ont la même origine que les précédents et (') le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 20] s'est refusé à faire exécuter les travaux nécessaires à mettre fin aux infiltrations dans les locaux des consorts [U] et ce depuis 1994, (') l'immeuble n'a jamais fait l'objet d'aucun entretien et notamment l'ensemble des canalisations de l'immeuble qui sont restées encastrées et n'ont pas manqué de se dégrader d'année en année » ;

Que la confrontation des constatations mentionnés dans les rapports de MM. [S] [P] et [R] [O], experts, corroborent ces affirmations ; que celui-là précisait en effet dans son rapport déposé le 27 mai 1994 que tous les canalisations d'évacuation des eaux vannes et pluviales des appartements comme des eaux pluviales de l'immeuble étaient « à l'origine des fuites qui s'infiltrèrent dans les faux-plafonds, non démontables » ;

Considérant qu'aucun procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires ne faisant mention du vote des travaux de mise en conformité préconisés par ces experts et l'exécution d'un quelconque contrat de curage n'apparaissant pas suffisant à faire cesser les désordres d'infiltration constatés de manière répétitive, la garantie de la société ACE apparaît devoir être au cas présent écartée, par application des dispositions des articles L.112-4 et L.113-5 du code des assurances ;

3.3. sur les autres demandes

Considérant que la responsabilité personnelle du syndic ayant été écartée, la demande de condamnation à garantie formée contre la société CHARTIS est sans objet ;

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 d'appel avec facultés de recouvrement direct en faveur des avocats qui en ont fait la demande ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que l'équité commande de condamner le syndicat des copropriétaires à payer aux consorts [U] une indemnité de 3 000 euros à titre de frais irrépétibles d'appel ;

Considérant que les mêmes considérations d'équité ne justifient pas qu'il soit fait droit aux demandes de même nature de la société ACE ni de la société CHARTIS ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

Statuant en audience publique, par arrêt contradictoire,

DECLARE irrecevable la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive formée par M. [T] [U] et Mme [W] [U],

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qui concerne :

-la condamnation du syndicat des copropriétaires [Adresse 20] à verser à M. [T] [U] et Mme [W] [U] 28 549, 90 euros au titre des travaux d'embellissement et de remise en état des WC,

-la condamnation de la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED à garantir le syndicat des copropriétaires du [Adresse 20] des condamnations prononcées contre lui,

-le débouté de la demande de M. [T] [U] et Mme [W] [U] tendant à leur indemnisation du fait de la perte locative subie et de la perte de valeur des locaux litigieux lors de leur revente,

STATUANT DE NOUVEAU des seuls chefs infirmés

DECLARE M. [T] [U] et Mme [W] [U] irrecevables en leur demande d'indemnisation des travaux d'embellissements et de remise en état des WC des locaux commerciaux litigieux,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 20] à payer à M. [T] [U] et Mme [W] [U] deux cent vingt huit mille

six cent soixante treize euros vingt cinq centimes (228 673, 25 euros) en indemnisation de leur perte locative,

Y AJOUTANT

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 20] aux entiers dépens d'appel avec faculté de recouvrement direct en faveur de la SELARL PELLERIN DE MARIA GUERRE, la SCP AUTIER et Maître Dominique OLIVIER, avocats qui en ont fait la demande, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 20] à payer à M. [T] [U] et Mme [W] [U] une indemnité de trois mille euros (3 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Le Greffier, Le Président,

Dominique FENOGLI Fabrice JACOMET

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 14 octobre 2014

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 14-10-2014
- Cour d'appel de Paris G2 27-02-2013