

Texte de la décision

Grosse + copie
délivrées le
à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1o Chambre Section D

ARRÊT DU 16 DECEMBRE 2014

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 00797

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 DECEMBRE 2012
TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER
No RG 12-000279

APPELANT :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SUN CITY 2, représenté par son syndic en exercice, la SARL Bilan Patrimoine dont le siège social est sis 265 avenue des Etats du Languedoc, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège social
SARL BILAN PATRIMOINE
265 avenues des Etats du Languedoc
34000 MONTPELLIER
représentée par Me Marine BENAYOUN, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Monsieur Johan X...

né le 28 Mars 1986 à MONTPELLIER (34000)
de nationalité Française

...

34000 MONTPELLIER
représenté par Me JUNILLON substituant Me Nathalie CANCEL BONNAURE, avocat au barreau de MONTPELLIER

SARL BILAN PATRIMOINE prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité au dit siège social

Les bureaux du polygone-263 avenue des états du languedoc
34000 MONTPELLIER

représentée par Me TAMANI substituant Me Alain COHEN BOULAKIA de la SELARL JURIPOLE SELARL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SARL CMB SARL, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice domiciliés es qualité audit siège.
139 rue du Rajol, ZAC Mas de Figuière
34130 Mauguio

représentée par Me BEAUREGARD de la SCP CALAUDI/ BEAUREGARD/ MOLINIER, avocat au barreau de MONTPELLIER

ORDONNANCE DE CLÔTURE du 01 Septembre 2014

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 OCTOBRE 2014, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jacques MALLET, Président, chargé du rapport

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

Monsieur Jacques MALLET, Président

Madame Chantal RODIER, Conseiller

Mme Nathalie LECLERC-PETIT, Vice-présidente placée

Greffier, lors des débats : Mme Monique AUSSILLOUS

ARRET :

- contradictoire

-prononcé en audience publique 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 Jacques MALLET, Président, et par Mme Monique AUSSILLOUS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

*

EXPOSÉ DU LITIGE :

M. Johan X... est locataire d'un appartement situé dans la résidence Sun City 2, rue Vayssiere à Montpellier, comprenant un parking en sous-sol dans lequel il garait une motocyclette achetée le 8 août 2009.

Cette motocyclette lui a été volée entre le 26 et le 28 mars 2011 alors qu'elle se trouvait en stationnement dans le parking souterrain.

Suivant acte du 8 février 2012 procédure no 11-12-000279, M. Johan X... a fait assigner devant le tribunal d'instance de Montpellier le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 et son syndic, la SARL Bilan Patrimoine, pour obtenir sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil, leur condamnation solidaire à lui payer les sommes de 8 557, 44 € représentant coût de l'achat de la moto et de ses accessoires, de 1 200 € à titre de dommages-intérêts et

celle de 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Suivant exploit du 10 avril 2012 procédure no 11-12-000762, la SARL Bilan Patrimoine a fait assigner en intervention forcée la SARL CMB qui avait procédé à la pose du portail automatique lors de la construction de la résidence Sun City 2.

procédure no 11-12-000279

Par jugement contradictoire du 20 décembre 2012, statuant sur l'assignation du 8 février 2012, le tribunal d'instance de Montpellier a, en substance :

€ dit n'y avoir lieu à jonction des affaires enrôlées sous les numéros 11-12-279 et 11-12-762, ce dernier dossier étant enrôlé à une audience ultérieure ;

€ dit et jugé que le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 est responsable de plein droit du vol commis au préjudice de M. Johan X... ;

€ condamné le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 8 557, 44 €, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

€ débouté M. Johan X... de ses autres demandes en paiement dirigées notamment contre le cabinet Bilan Patrimoine ;

€ débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

€ condamné le syndicat des copropriétaires à payer à M. Johan X... la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

procédure no 11-12-000762

Par un autre jugement contradictoire du 9 septembre 2013, statuant sur l'appel en garantie diligenté par la SARL Bilan Patrimoine à l'encontre de la SARL CMB, auquel il est expressément renvoyé pour l'exposé détaillé des prétentions et des moyens des parties, le tribunal d'instance de Montpellier a :

€ accueilli l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 ;

€ débouté la SARL Bilan Patrimoine et le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 de l'ensemble de leurs demandes ;

€ condamné les mêmes à payer à la SARL CMB la somme de 600 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Le 1er février 2013, le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 a formé appel du jugement rendu le 20 décembre 2012, en intimant M. Johan X... et la SARL Bilan Patrimoine procédure no 13/ 00797.

Le 22 octobre 2013, ce syndicat des copropriétaires a également formé appel du jugement rendu le 9 septembre 2013, en intimant la SARL CMB et la SARL Bilan Patrimoine procédure no 13/ 07696.

Ces deux instances d'appel ont été jointes par ordonnance en date du 14 avril 2014, pour être suivies sous le seul numéro 13/ 00797.

Vu les dernières conclusions déposées :

* le 29 août 2014 par le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 ;

* le 10 juin 2013 par M. Johan X... ;

* le 7 mai 2014 par la SARL Bilan Patrimoine ;

* le 2 mai 2014 par la SARL CMB.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1er septembre 2014.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 conclut à l'infirmité du jugement déféré, demandant à la cour de :

€ à titre principal, dire et juger que les conditions d'engagement de la responsabilité du syndicat ne sont pas réunies ;

€ à titre subsidiaire, dire et juger que la faute de la victime, la force majeure et/ ou le fait du tiers l'exonèrent de toute responsabilité ;

✓ dire et juger que le préjudice allégué par M. Johan X... n'est pas en lien de causalité direct et certain avec le fait du syndicat des copropriétaires ;
 ✓ condamner la SARL CMB à le relever et garantir de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre ;
 ✓ en tout état de cause, condamner toute partie succombante au paiement de la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

M. Johan X... demande à la cour, au visa des articles 14 de la loi du 10 juillet 1965, 1382 et 1384 du code civil, de la défaillance du portail de fermeture des parkings de la résidence, de l'absence de sollicitation de l'entreprise chargée de la maintenance, de la connaissance de la " sinistrabilité ", de l'absence de recherche de moyens pour sécuriser les lieux de manière certaine, en substance, de :

✓ confirmer le jugement déféré à ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires à lui payer les sommes de 8 557, 44 €, prix d'achat de la moto et des accessoires, avec intérêts au taux légal à compter du 20 décembre 2012, et de 800 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
 ✓ le réformant pour le surplus, dire que la responsabilité du syndic est engagée, qu'il devra répondre solidairement des condamnations mises à la charge du syndicat des copropriétaires (sic) ;
 ✓ condamner solidairement le syndicat des copropriétaires et la SARL Bilan Patrimoine, ès qualités de syndic, au paiement d'une somme de 1 200 € à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondues, de celle de 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

La SARL Bilan Patrimoine demande à la cour, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, de :

✓ à titre principal, confirmer le jugement du 20 décembre 2012, en ce qu'il a débouté M. Johan X... de ses demandes dirigées à son encontre ;
 ✓ dire et juger qu'il n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité ;
 ✓ à titre subsidiaire, ramener à de plus justes proportions le montant de l'indemnité allouée à M. Johan X... ;
 ✓ en tout état de cause, infirmer dans toutes ses dispositions le jugement du 9 septembre 2013 ;
 ✓ prendre acte de ce qu'elle fait sienne l'argumentation du syndicat des copropriétaires ;
 ✓ en conséquence, constater la défaillance de la SARL CMB ;

✓ dire et juger que ses manquements contractuels ont permis le vol commis au préjudice de M. Johan X... ;
 ✓ condamner toute partie succombante au paiement de la somme de 2 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de l'instance, avec application des dispositions de l'article 699 du même code.

La SARL CMB demande à la cour, au visa des articles 1134, 1147 et suivants, 1315 et 1382 du code civil, de :

✓ confirmer dans toutes ses dispositions le jugement du 9 septembre 2013 ;
 ✓ considérant qu'elle n'a été alertée de la panne du portail, par le syndic, que postérieurement au vol de la moto de M. Johan X..., dire et juger qu'elle n'a commis aucune faute, et encore moins en lien causal avec le préjudice allégué, que les actes de vandalisme ayant entraîné le dysfonctionnement sont constitutifs d'un acte de force majeure ;
 ✓ rejeter les entières demandes formulées à son encontre ;
 ✓ condamner les parties succombantes au paiement de la somme de 2 500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

SUR CE :

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires :

Le syndicat des copropriétaires conteste sa condamnation en développant l'argumentation qui suit :

* La cause du vol de la motocyclette ne réside pas dans le dysfonctionnement du portail électrique qui n'est pas, en tant que tel, la cause directe et certaine du vol, mais le fait d'un tiers ;
 * L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires... par le défaut d'entretien des parties communes, ne crée qu'une obligation de moyens et non une obligation de résultat ;

* Il n'y a pas de lien de causalité entre la défaillance du portail et le préjudice subi qu'en cas de force majeure et de faute de la victime ;

* M. Johan X... ne prouve pas le manquement du syndicat à son obligation d'entretien des parties communes, les nombreuses attestations versées aux débats par celui-ci étant stéréotypées, visiblement versées aux débats pour les besoins de la cause, irrégulières en la forme au regard des dispositions de l'article 202 du code de procédure civile, certains des témoins ayant des adresses différentes de celles de la résidence ;

* En tout cas, le syndicat des copropriétaires a souscrit un contrat de maintenance auprès de la société CMB, a donc pris les dispositions nécessaires pour assurer l'entretien courant, a entrepris toutes les diligences nécessaires pour procéder aux réparations dès qu'il a été avisé de ce dysfonctionnement, ne saurait donc être responsable ni sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, ni sur le fondement délictuelle.

* Même si sa responsabilité était retenue, elle serait exonérée en démontrant soit la faute de la victime, soit un fait de force majeure, le requérant n'ayant pas avisé le syndicat des copropriétaires du dysfonctionnement qui a affecté le portail, le syndicat ne pouvant agir que s'il est informé des dysfonctionnements, cet avis ne lui ayant été donné que le 30 mars 2011, c'est-à-dire après le vol de la motocyclette, M. Johan X... qui connaissait ce dysfonctionnement n'ayant pas pris de précautions pour mettre sa moto à l'abri, l'attacher à un point fixe alors que son assurance ne garantissait qu'en cas d'effraction ;

* Le dysfonctionnement du portail revêtait pour le syndicat des copropriétaires les caractéristiques d'un cas de force majeure, toutes les précautions ayant été prises pour éviter ce type de désordre par la souscription d'un contrat d'entretien et de maintenance, le vol de la motocyclette, à le supposer établi, étant le fait d'un tiers sur lequel le syndicat n'avait aucune emprise.

La cour observe toutefois que cette argumentation n'est pas de nature à remettre en cause la motivation retenue par le tribunal, dans son jugement du 20 décembre 2012 qui a justement relevé, que :

¿ le syndicat des copropriétaires, responsable des dommages causés aux copropriétaires, notamment par le défaut d'entretien des parties communes, ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en démontrant la faute de la victime ou la force majeure ;

¿ les nombreuses attestations produites par M. Johan X... émanent de copropriétaires de l'immeuble ou de proches, sont concordantes pour énoncer que le portail d'accès au garage était souvent en position ouverte, en raison de pannes régulières, deux de ces témoins attestant qu'il en était ainsi durant la période des mois de mars et avril 2011 ;

¿ par courrier en date du 12 juillet 2011, l'assureur de cette victime a refusé la prise en charge du sinistre, en faisant valoir que le syndic lui avait confirmé un dysfonctionnement du portail resté en position ouverte, cette circonstance excluant toute effraction ;

¿ le caractère récurrent du dysfonctionnement du portail, attesté par plusieurs copropriétaires, la reconnaissance d'un dysfonctionnement durant le week-end pendant lequel le vol a été commis, permettent de conclure à un manquement du syndicat à son obligation d'entretien courant des parties communes et de retenir sa responsabilité.

Y ajoutant, la cour relève que si la panne affectant le portail n'a fait que permettre la réalisation d'un vol sans effraction et n'est pas la cause directe du sinistre, pour autant le syndicat des copropriétaires est mal fondé à prétendre qu'il aurait satisfait à cette obligation d'entretien de ce portail qui constitue une partie commune au sens de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, par la seule souscription d'un contrat de maintenance.

En effet, le caractère récurrent des pannes affectant ce portail est établi par les nombreuses attestations produites par M. Johan X..., dont ni le syndicat des copropriétaires ni le syndic n'établissent le caractère non probant, le seul fait qu'elles ne répondent pas à toutes les exigences légales, soient rédigées en des termes voisins et aillent dans le même sens, étant insuffisant à les écarter.

Cela imposait au syndicat des copropriétaires la mise en place d'un système de surveillance, sur place, du fonctionnement du portail, seule une surveillance au jour le jour permettant à ce syndicat, agissant par son syndic, de faire intervenir immédiatement la société chargée de la maintenance, une telle réactivité s'imposant pour donner sa pleine et entière effectivité au contrat de maintenance qui fait peser sur le syndicat des copropriétaires la charge de cette information. À défaut de la mise en place d'un tel système et d'assurer aux copropriétaires une telle réactivité et

effectivité, le syndicat des copropriétaires a engagé sa responsabilité, sur le fondement des articles 1382 et 1384 du code civil.

Ce dernier est tout aussi mal venu et non fondé à reprocher aux copropriétaires, et plus précisément à M. Johan X..., l'absence d'une telle surveillance qui lui incombait au premier chef, en raison des obligations de l'article 14 précité, notamment pour ce qui est de l'entretien des parties communes.

Cette défaillance du syndicat des copropriétaires découle du fait que le portail a été laissé en position ouverte et permis ainsi la réalisation d'un vol sans effraction alors que la réalité du dysfonctionnement est reconnue par le syndic dans sa lettre du 6 juin 2011 pièce 10 de M. X.... Elle est bien la cause de l'impossibilité dans laquelle s'est trouvé M. Johan X... d'obtenir une indemnisation de la part de son assurance, son contrat ne couvrant le vol qu'en cas d'effraction, ce qui est une clause classique d'exonération de garantie.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas davantage fondé à soutenir que M. Johan X... aurait commis une faute en ne protégeant pas spécialement sa motocyclette, la sécurité devant être suffisamment assurée par la fermeture garage par le portail, l'utilisation d'autres moyens de sécurité, tels qu'antivol supplémentaire ou chaîne n'étant pas de nature à empêcher le vol, mais seulement de retarder le voleur dans son action.

Par ces motifs partiellement ajoutés ou substitués, le jugement du 20 décembre 2012 sera confirmé en ce qu'il a jugé le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2, responsable du vol et en ce qu'il l'a condamné à indemniser M. Johan X....

Sur le montant de l'indemnisation :

Le tribunal a retenu la somme de 8 557 44 € qui représente la valeur à neuf de la moto et des accessoires au motif qu'elle permettra à la victime du vol " de se retrouver financièrement dans la situation qui serait la sienne si le véhicule ne lui avait pas été volé ".

Toutefois, la cour fait observer que dans un tel cas, M. Johan X... serait demeuré en possession d'une motocyclette d'une moindre valeur que celle à neuf, valeur habituellement déterminée par les cours du marché de l'occasion, telle que la valeur dite " argus ", laquelle dans le cas d'espèce, représente la somme de 5 080 € avancée par le syndicat des copropriétaires et non sérieusement contestée par cet intimé qui ne prouve pas qu'en cas de vol par effraction, son propre assureur lui aurait accordé une indemnisation supérieure, soit la valeur à neuf.

Par réformation partielle du jugement, la cour retiendra donc la somme de 5 080 €.

Faute de rapporter la preuve d'un préjudice distinct de celui résultant de la perte de son véhicule, le jugement du 20 décembre 2012 sera confirmé en ce qu'il a débouté M. Johan X... de sa demande de dommages-intérêts.

Sur la responsabilité du syndic :

En revanche, la cour confirmera le débouté des demandes formées à l'encontre de la SARL Bilan Patrimoine, ès qualités de syndic, étant constant que cette société n'a été avisée qu'après le vol alors qu'il incombait au seul syndicat de copropriétaires de mettre en place un système de surveillance efficace permettant d'être informé immédiatement des dysfonctionnements du portail, étant précisé que ce syndic n'a été désigné que lors de l'assemblée générale du 31 janvier 2011, soit seulement deux mois avant le vol, et au cours de laquelle n'a pas été évoqué le caractère récurrent du dysfonctionnement du portail.

À défaut d'autres informations à ce sujet, le syndic nouvellement élu n'avait aucune raison objective de surveiller particulièrement ce problème alors que d'une part, la désignation d'un expert par la compagnie Generali IARD, assureur de la copropriété, rapporte suffisamment la preuve de ce que le syndic a effectué, pour le compte du syndicat des copropriétaires, une déclaration de sinistre et que d'autre part, l'absence d'indemnisation de la victime par son assureur ne peut établir ni caractériser une faute du syndic, pas plus que le défaut d'information de la victime sur ce refus

indemnisation.

Sur la responsabilité de la SARL CMB :

La cour confirmera aussi le jugement du 9 septembre 2013 qui a rejeté les demandes formées à l'encontre de la SARL CMB, par adoption des motifs, le tribunal ayant justement retenu que si, aux termes du contrat, cette société était tenue, en sus des deux visites annuelles, de répondre dans le délai d'un jour à toute demande d'intervention de réparation sur le site, pour autant il n'est pas établi qu'au cours des jours et des semaines ayant précédé le vol, il aurait été vainement demandé à cette société d'intervenir sur le site pour réparer le dysfonctionnement du portail, la circonstance que cette société a tardé à répondre à la demande d'intervention, invoquée par le syndicat des copropriétaires et par le syndic, étant inopérante pour n'avoir été formulée qu'une fois le vol perpétré.

Y ajoutant, la cour rappellera que les obligations contractuelles de la SARL CMB ne comprenaient pas celle d'assurer elle-même le fonctionnement du portail.

Sur les autres demandes :

Les deux jugements déférés seront confirmer des chefs des demandes au titre des frais irrépétibles et des dépens.

Y ajoutant, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, le syndicat des copropriétaires sera condamné à payer une somme complémentaire de 1 200 ₪ à M. Johan X..., de 600 ₪ à la SARL CMB.

En revanche, il n'est inéquitable que la SARL Bilan Patrimoine conserve la charge de ses frais irrépétibles.

Succombant au principal de son appel, le syndicat des copropriétaires sera tenu aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement du 20 décembre 2012 dans toutes ses dispositions, sauf en ce qui concerne le montant de l'indemnisation de M. Johan X... du chef du vol de sa motocyclette ;

Statuant à nouveau sur ce chef infirmé ;

Ramène à la somme de 5 080 ₪ la condamnation du syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 au profit de M. Johan X... ;

Confirme le jugement du 9 septembre 2013 dans toutes ses dispositions ;

Ajoutant à ces jugements ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, les sommes suivantes :

₪ à M. Johan X... : 1 200 ₪

₪ à la SARL CMB : 600 ₪

Déboute la SARL Bilan Patrimoine de sa demande sur le même fondement en cause d'appel ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Sun City 2 aux dépens d'appel, avec recouvrement direct au profit de la SELARL Juripole, par application de l'article 699 du code de procédure civile, sur ses affirmations de droit.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

JM/ MA