

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 8

ARRET DU 13 MAI 2022

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/15236 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CEH4H

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 09 Juillet 2021 -Président du TJ de PARIS - RG n° 21/54653

APPELANTE

S.A.S.U. KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège,

[Adresse 2]

[Localité 12]

Représentée et assistée par Me Marie-Christine MARTIN BUGNOT, avocat au barreau de PARIS, toque : E309

INTIMES

M. [D] [W]

[Adresse 9]

[Localité 10]

Représenté et assisté par Me Delphine POISSONNIER FABREGUE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0023

Mme [Z] [B] épouse [W]

[Adresse 9]

[Localité 10]

Représentée et assisté par Me Delphine POISSONNIER FABREGUE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS [Adresse 11]) représenté par son syndic SERGIC, SAS dont le siège social est [Adresse 8],

[Adresse 7]

[Localité 10]

Représentée par Me Valérie CESSART, avocat au barreau de PARIS, toque : E0101

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 mars 2022, en audience publique, Florence LAGEMI, Président ayant été entendu en son

rapport, devant la cour composée de :

Florence LAGEMI, Président,

Rachel LE COTTY, Conseiller,

Bérengère DOLBEAU, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Marie GOIN

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 Florence LAGEMI, Président et par Marie GOIN, Greffier.

Le 11 mars 2019, M. [W] et son épouse, Mme [B], ont acquis, par l'intermédiaire d'une société exerçant sous l'enseigne Connexion Immobilier, une maison située [Adresse 1]) appartenant à M. et Mme [N].

M. et Mme [W] ont constaté, dès le 16 mars 2019, l'existence d'infiltrations et d'une humidité importante affectant un mur du rez-de-chaussée (toilettes attenantes au salon) mitoyen avec l'immeuble en copropriété voisin et le sous-sol (cave) de leur maison. Ils ont appris que leurs voisins, M. et Mme [S], dont la maison est située [Adresse 3], rencontraient depuis plusieurs années des problèmes d'humidité en provenance de la copropriété dite 'Les Jardins d'Alise' et que des procédures judiciaires avaient été engagées depuis près de quatorze ans.

Après avoir tenté, en vain, de trouver une solution amiable avec leurs vendeurs et l'agence immobilière, M. et Mme [W] ont, par acte du 11 mai 2021, fait assigner devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris, M. et Mme [N], la société Tolbiac, exerçant sous l'enseigne Connexion Bastille et Connexion Immobilier, la société Didot exerçant sous l'enseigne Connexion Immobilier et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 11]) (ci-après le syndicat

des copropriétaires) aux fins de désignation d'un expert judiciaire sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile.

Par actes des 21 et 25 mai 2021, le syndicat des copropriétaires a fait assigner en intervention forcée la société Kaufman & Broad Développement et la société Areas Dommages.

Par ordonnance du 9 juillet 2021, ce magistrat a :

ordonné la jonction des instances RG n°21/54653 et RG n°21/54654, sous le numéro RG n°21/54653 ;

dit n'y avoir à prononcer des mises hors de cause ;

donné acte des protestations et réserves en défense ;

ordonné une expertise et désigné pour y procéder M. [P], avec mission, notamment, d'examiner les désordres d'humidité et tous désordres connexes ayant la même cause mais qui seraient révélés postérieurement à l'assignation, les décrire, en indiquer la ou les causes, fournir tous éléments permettant à la juridiction saisie au fond de statuer sur les éventuelles responsabilités, chiffrer les travaux nécessaires pour y remédier ;

dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

rejeté le surplus des demandes ;

laissé les dépens de l'instance à la charge de M. et Mme [W].

Par déclaration du 3 août 2021, la société Kaufman & Broad Développement a relevé appel de cette décision en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu de prononcer sa mise hors de cause et ordonné une mesure d'expertise.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 14 mars 2022, la société Kaufman & Broad Développement demande à la cour de :

la recevoir en son appel et la déclarer bien fondée ;

infirmier l'ordonnance entreprise,

débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande formée à son encontre dès lors qu'il ne justifie d'aucun intérêt légitime à l'attirer dans la cause sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, toute demande étant prescrite à son égard, et prononcer sa mise hors de cause ;

se déclarer incompétente pour statuer sur la demande d'irrecevabilité des époux [W] en application des dispositions de l'article 907 du code de procédure civile, la demande relevant de la compétence exclusive du conseiller de la mise en

état ;

en tout état de cause, débouter les époux [W] de leur exception d'irrecevabilité de ses demandes ;

débouter les époux [W] de leur demande d'expertise, ceux-ci n'ayant aucun intérêt légitime à agir sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, leur demande étant prescrite ;

en tout état de cause, débouter les époux [W] de leur demande d'expertise, celle-ci étant entachée de contestations sérieuses préjudiciant au fond ;

en toute hypothèse, débouter les époux [W] de leur demande d'expertise en application des dispositions de l'article 146 alinéa 2 du code de procédure civile ;

débouter les époux [W] de leur demande à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, aucune faute n'étant caractérisée ;

confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a en équité laissé les dépens de l'instance à la charge des époux [W] et les débouter de leur appel incident ;

condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et les époux [W] à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens 'de l'incident' qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions remises et notifiées le 8 mars 2022, les époux [W] demandent à la cour de :

confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, sauf en celles ayant laissé les dépens à leur charge ;

la réformer en ses dispositions relatives aux dépens et, notamment à ceux liés aux assignations délivrées par le syndicat des copropriétaires aux sociétés Areas dommage et Kaufman & Broad Développement ;

à titre principal,

juger la société Kaufmann & Broad Développement irrecevable en ses demandes en application des articles 4, 5, 32, 53 et 331 du code de procédure civile ;

à titre subsidiaire,

débouter la société Kaufmann & Broad Développement de l'ensemble de ses prétentions ;

en tout état de cause,

débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de mise hors de cause dans l'hypothèse où la cour ferait droit à la mise hors de cause de la société Kaufmann & Broad Développement ;

condamner la société Kaufmann & Broad Développement à leur payer une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices matériels et immatériels imputables au constructeur, en application des

articles 32-1 du code de procédure civile et des articles 1240 et 1241 du code civil ;

débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant à leur condamnation à supporter les dépens d' appel ;

débouter la société Kaufmann & Broad Développement de sa demande en paiement d'une indemnité de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner la société Kaufmann & Broad Développement à leur payer une indemnité de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en appel ;

condamner in solidum la société Kaufmann & Broad Développement et le syndicat des copropriétaires aux dépens de première instance ;

condamner la société Kaufmann & Broad Développement à supporter les dépens d'appel avec faculté de recouvrement direct conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 9 mars 2022, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

débouter la société Kaufman & Broad Développement de toutes ses prétentions ;

confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'elle a rejeté sa demande de condamnation de la société Kaufman & Broad Développement au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait fait droit à la demande de la société Kaufman & Broad Développement tendant au rejet de la demande d'expertise formée par les époux [W], les débouter également de leur demande formée son encontre et ordonner sa mise hors de cause de l'expertise ;

statuant à nouveau, condamner la société Kaufman & Broad Développement à lui payer la somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en première instance ;

condamner la société Kaufman & Broad Développement à lui payer la somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

condamner in solidum les époux [W] et la société Kaufman & Broad Développement aux dépens d'appel.

La clôture de la procédure a été prononcée le 16 mars 2022.

Pour un exposé plus détaillé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, la cour renvoie expressément à la décision déférée ainsi qu'aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SUR CE, LA COUR

Sur la recevabilité de la demande de la société Kaufman & Broad Développement

Les époux [W] soutiennent que la société appelante, assignée en première instance par le syndicat des copropriétaires, est irrecevable à contester le principe de la mesure d'expertise qu'ils ont sollicitée dans le cadre d'une procédure distincte engagée contre ce dernier, leurs vendeurs et l'agent immobilier, estimant que l'appelante est dépourvue de droit, d'intérêt et de qualité à agir à leur égard.

Contrairement à ce que prétend la société Kaufman & Broad Développement, il entre dans les pouvoirs de la cour de se prononcer sur l'irrecevabilité soulevée dès lors que la présente procédure est soumise aux dispositions de l'article 905 du code de procédure civile, qui excluent la désignation d'un conseiller de la mise en état.

Aux termes de l'article 66 du code de procédure civile, constitue une intervention la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires. Lorsque la demande émane du tiers, l'intervention est volontaire ; l'intervention est forcée lorsque le tiers est mis en cause par une partie.

En l'espèce, il est constant que les époux [W] ont assigné leurs vendeurs, l'agent immobilier et le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir une mesure d'expertise sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile ; que ce dernier a appelé en intervention forcée son assureur, la société Areas Dommage, et le maître de l'ouvrage d'origine, la société Kaufman & Broad Développement, venant aux droits de la SNC [Adresse 13], ayant fait construire, puis vendu l'immeuble dit 'Les Jardins d'Alise' afin que la mesure d'instruction sollicitée par les époux [W] leur soit déclarée commune et opposable.

Ainsi, en application des dispositions combinées des articles 63 et 66 du code de procédure civile, l'intervention forcée de la société Kaufman & Broad Développement dont la recevabilité ne souffre aucune discussion, constitue une demande incidente qui a eu pour objet de la rendre partie au procès engagé par les époux [W], de sorte qu'elle n'entraîne pas la création d'une nouvelle instance.

La société Kaufman & Broad Développement n'est donc pas dépourvue de droit d'agir et a donc intérêt et qualité à contester la mesure d'instruction sollicitée à l'égard du syndicat des copropriétaires, qui entend rechercher sa garantie.

La demande de la société Kaufman & Broad Développement est donc recevable.

Sur la mesure d'expertise

Il sera rappelé qu'au regard des chefs critiqués du dispositif de l'ordonnance entreprise précisés dans la déclaration d'appel et des demandes soumises à son appréciation, la saisine de la cour est limitée à la mesure d'instruction sollicitée à l'égard du syndicat des copropriétaires et à la participation de la société Kaufman & Broad Développement à cette mesure.

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé sur requête ou en référé.

Pour ordonner une expertise en application de ce texte, le juge des référés doit constater l'existence d'un procès 'en germe', possible et non manifestement voué à l'échec, dont la solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée, étant rappelé que les dispositions de l'article 146 alinéa 2, relatives aux mesures d'instruction ordonnées au cours d'un procès, ne sont pas applicables aux demandes fondées sur l'article 145 et que la mesure d'instruction sollicitée en référé n'est pas conditionnée à l'absence de contestations sérieuses.

En l'espèce, les époux [W] ont acquis le 11 mars 2019 une maison mitoyenne de celle des époux [S], lesquelles sont alignées sur le mur pignon les séparant de l'immeuble en copropriété situé [Adresse 11]) que la SNC [Adresse 13] aux droits de laquelle se trouve la société Kaufman & Broad Développement, a fait construire.

Les époux [W] indiquent avoir constaté des traces importantes d'humidité sur les murs en pierre de la cave ainsi que sur un mur du rez-de-chaussée (toilettes) situés respectivement sous le plancher du salon et contre le mur pignon de la copropriété et avoir appris des époux [S] que ces derniers subissaient les mêmes dommages depuis quatorze ans.

Les époux [W] ont fait constater cette humidité par huissier de justice le 25 mars 2019. Un rapport de visite a été établi à la même date par la société Aeva, société d'architecture, qui a relevé la présence d'une forte humidité en partie haute de la cave et au rez-de-chaussée de la maison, ce rapport mentionnant que :

'les zones d'humidité constatées sont situées en limite de propriété nord-est contre la propriété cadastrée CQ [Cadastré 6], située [Adresse 5],

'la présence d'eau dans le sous-sol et le wc en rez-de-chaussée de la propriété du [Adresse 1] cadastrée CQ [Cadastré 4] (propriété des époux [W]) provient donc nécessairement de l'infiltration des eaux de pluie par la propriété du [Adresse 5], construit sur le lot cadastré CQ 212',

'il aurait été prudent pour (ce lot) de réaliser sur les parties enterrées des lots CQ 16, CQ 17 et CQ 9 une étanchéité

verticale avec drainage en pied'.

Le rapport d'expertise établi à la demande de l'assureur des époux [W] et réalisé le 27 mai 2019 met encore en évidence que lors de la construction de l'immeuble en copropriété, de la terre a été rapportée pour aménager des jardinets dont l'eau peut s'infiltrer dans le mur non protégé.

Il est par ailleurs établi que la maison des époux [S] subit des désordres similaires depuis 2006 et qu'à la suite d'une procédure en référé expertise engagée à cette époque, le tribunal judiciaire de Paris a, par jugement du 7 décembre 2011, notamment, considéré que ces derniers subissaient des troubles anormaux de voisinage engageant à leur égard la responsabilité du syndicat des copropriétaires et, à l'égard de ce dernier, celle de la société Kaufman & Broad Développement au titre de sa responsabilité civile de droit commun.

C'est ainsi que cette décision dont le caractère irrévocable n'est pas discuté, a notamment, condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter des travaux préconisés par l'expert judiciaire afin de mettre fin à ces désordres et à réparer les préjudices subis par les époux [S] et condamné la société Kaufman & Broad Développement à garantir le syndicat des copropriétaires des conséquences pécuniaires de sa responsabilité, celle-ci devant supporter la charge finale des condamnations.

Au regard des éléments qui précèdent, les époux [W] justifient d'un motif légitime évident à solliciter une mesure d'expertise au contradictoire du syndicat des copropriétaires afin que soit déterminée la cause de l'humidité affectant leur maison.

Ayant découvert celle-ci courant mars 2019, peu après leur acquisition, l'action qu'ils pourraient engager à l'encontre du syndicat des copropriétaires, fondée sur le trouble anormal de voisinage, n'apparaît pas prescrite dès lors que cette action se prescrivant par cinq ans à compter de la découverte du trouble, n'apparaît pas manifestement vouée à l'échec.

En revanche, il n'est pas démontré avec toute l'évidence requise en référé, que le syndicat des copropriétaires peut encore disposer d'une action en garantie contre la société Kaufman & Broad Développement.

Il sera rappelé que la réception des ouvrages est intervenue le 30 septembre 2003 avec réserves concernant la première tranche et le 15 mars 2004, avec réserves concernant la deuxième tranche.

En application de l'article 1792-4-1 du code civil, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à

l'expiration du délai visé à cet article.

Selon l'article 1646-1 du même code, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 et 1792-2 et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

Enfin, l'action en responsabilité contractuelle contre les constructeurs se prescrit par dix ans à compter de la réception de l'ouvrage avec ou sans réserves.

Il en résulte que l'action en garantie que pourrait engager le syndicat des copropriétaires à l'encontre la société Kaufman & Broad Développement, même exclusivement fondée sur un manquement à son obligation de délivrance et, donc, sur la responsabilité civile de droit commun, ainsi qu'il le soutient, apparaît manifestement vouée à l'échec puisqu'elle serait engagée plus de dix ans après la réception de l'ouvrage.

Il sera encore relevé que la procédure engagée par les époux [S] n'a eu aucun effet interruptif de prescription de l'action relative aux désordres affectant le bien des époux [W].

Le syndicat des copropriétaires ne peut en outre sérieusement invoquer le fondement 'de la responsabilité civile de droit commun pour troubles anormaux de voisinage' dès lors qu'à compter de la livraison de l'immeuble, la société Kaufman & Broad Développement a perdu la qualité de voisin occasionnel qu'elle pouvait avoir pendant le cours des travaux.

Dans ces conditions, l'ordonnance entreprise sera infirmée en ses dispositions ayant rejeté la mise hors de cause de la société Kaufman & Broad Développement.

Sur la demande de dommages et intérêts

Les époux [W] sollicitent la somme de 5.000 euros en réparation du préjudice subi du fait de l'appel interjeté par la société Kaufman & Broad Développement qu'ils qualifient de dilatoire et considèrent avoir été formé afin de leur nuire.

Or, l'action en justice, comme l'exercice du droit d'appel, ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi, d'erreur grossière équipollente au dol ou encore de légèreté blâmable. Ces exigences n'étant pas satisfaites en l'espèce, les époux [W] seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La partie défenderesse à une mesure ordonnée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile ne peut être considérée comme une partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile.

En effet, les mesures d'instruction sollicitées avant tout procès le sont au seul bénéfice de celui qui les sollicite, en vue d'un éventuel procès au fond, et sont donc en principe à la charge de ce dernier.

En revanche, il est possible de laisser à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

L'issue du litige en appel impose de laisser à chacune des parties la charge de ses propres dépens et frais irrépétibles exposés tant en première instance qu'en appel.

PAR CES MOTIFS

Déclare recevables les demandes de la société Kaufman & Broad Développement ;

Infirme l'ordonnance entreprise en ses dispositions relatives à l'absence de mise hors de cause de la société Kaufman & Broad Développement et aux dépens ;

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 11]) de sa demande tendant à rendre commune et opposable à la société Kaufman & Broad Développement la mesure d'expertise ordonnée par l'ordonnance entreprise ;

Prononce la mise hors de cause de la société Kaufman & Broad Développement ;

Dit que chacune des parties supportera les dépens qu'elle a exposés en première instance ;

Confirme l'ordonnance en ses autres dispositions dont il a été fait appel ;

Y ajoutant,

Déboute M. et Mme [W] de leur demande de dommages et intérêts ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens qu'elle a exposés en appel ;

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles engagés en appel.

Le Greffier, Le Président,