

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 25 MAI 2022

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/09071 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B73A2

Décision déferée à la Cour : Jugement du 21 Mars 2019 - Tribunal de Grande Instance de MEAUX - RG n° 16/02185

APPELANTS

Monsieur [H] [X]

né le 31 janvier 1963 à [Localité 9] (68)

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté par Me Frédéric GUERREAU de la SELARL PONTAULT LEGALIS, avocat au barreau de MELUN, toque : 55

ayant pour avocat plaident : Me Charles-Henri DE GAUDEMONT de la SELARL MCH AVOCATS, avocat au barreau de VAL D'OISE, toque : 21

Madame [R] [V] épouse [X]

née le 27 juillet 1970 à Saïgon (Vietnam)

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Frédéric GUERREAU de la SELARL PONTAULT LEGALIS, avocat au barreau de MELUN, toque : 55

ayant pour avocat plaidant : Me Charles-Henri DE GAUDEMONT de la SELARL MCH AVOCATS, avocat au barreau de VAL D'OISE, toque : 21

INTIMES

Monsieur [W] [S]

né le 18 novembre 1965 à [Localité 7]

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représenté par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753

ayant pour avocat plaidant : Me Philippe GABURRO, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 98 substitué par Me Nathalie WEILL, avocat au barreau de PARIS, toque : B0439

Société CP IMMOBILIER exerçant sous l'enseigne AGENCE LE SAUTER

SARL immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 379 178 130

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représentée par Me Philippe MARINO de la SCP DORVALD MARINO, avocat au barreau de PARIS, toque : P0143

ayant pour avocat plaident : Me Charles-Henri DE GAUDEMONT, SELARL MCH AVOCATS, avocat au barreau du VAL D'OISE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 15 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Muriel PAGE, Conseillère, chargée du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre; et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] sont titulaires indivis du lot n° 18, dans un ensemble immobilier, soumis au statut de la copropriété, situé [Adresse 8].

Ils ont confié la gestion locative de ce lot à la société CP Immobilier, suivant mandat sous seing privé du 20 août 2011, lequel est composé d'un local commercial divisé en deux locaux, l'un, d'une superficie de 33 m² environ, l'autre, d'une superficie de 44 m² environ, chacun équipé d'un compteur individuel d'eau froide.

Le bail commercial, portant sur le local d'une superficie de 33 m², ayant commencé à courir le 1er mai 2009, pour une durée de 9 années, stipule en son paragraphe 'charges de copropriété-provisions' : 'outre le loyer ci-dessus indiqué, le locataire supportera intégralement la totalité des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, de toute

nature, telles qu'établies par le syndic de copropriété, au prorata du nombre de millièmes affectés aux lots loués, de même que toutes provisions sur charges (fonds de roulement de copropriété, toutes dépenses nécessitées par la gestion de l'immeuble et entretien des

parties communes)'.

Titulaire dudit bail commercial, aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce sous-seing privé intervenu le 30 octobre 2009, la société Froid d'Ile-de-France, ayant pour gérant M. [W] [S], a cédé son fonds de commerce, suivant acte authentique du 21 décembre 2013, en présence des époux [X].

Ensuite de cette cession, la liquidation amiable de la société Froid d'Ile-de-France a été publiée au Bodacc le 26 mars 2014 et M. [W] [S], désigné en qualité de liquidateur amiable. Le 11 décembre 2014, la clôture des opérations de liquidation intervenue le 30 septembre 2014 avec un boni de liquidation de 28.778,26 €, la société Froid d'Ile-de-France a

fait l'objet d'une radiation au registre du commerce et des sociétés.

Par courrier du 17 mai 2014, M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] ont résilié le mandat de gestion confié à la société CP Immobilier, à effet du 20 août 2014.

Des charges de copropriété sont demeurées impayées.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier du 12 avril 2016, le syndicat des copropriétaires [Adresse 8], représenté par son syndic en exercice, la société Foncia Marne Europe, a assigné M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] devant le tribunal de grande instance de Meaux en paiement de charges de copropriété impayées et frais arrêtés au premier trimestre 2016.

Par jugement du 21 mars 2019, le tribunal de grande instance de Meaux a :

- condamné solidairement M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 19.053,20 € au titre des charges arrêtées au quatrième trimestre 2016, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 12 avril 2016 outre la capitalisation des intérêts à compter du jugement conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil,
- condamné solidairement M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 801,28 € au titre des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamné solidairement M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts,
- déclaré recevable l'action en responsabilité à l'encontre des époux [X] à l'encontre de M. [W] [S],
- condamné M. [W] [S] à payer à M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] la somme de 8.227,02 € à titre de dommages et intérêts,
- débouté M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] de leur demande de condamnation de société CP Immobilier à les garantir de quelque condamnation prononcée à leur encontre,
- déclaré M. [W] [S] irrecevable tant en sa demande reconventionnelle principale en remboursement de la somme de 14.100,60 €, qu'en sa demande à titre subsidiaire de remboursement d'un trop perçu sur charges de 6.560,23 €, faute de qualité à agir,
- débouté M. [W] [S] de sa demande de condamnation de l'agent immobilier à le garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,
- débouté M. [W] [S] de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire,
- débouté les parties de leurs demandes au titre des frais irrépétibles à l'exception du syndicat des copropriétaires au paiement desquels M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X],

- condamné par conséquent M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] à payer, chacun pour moitié, au syndicat des copropriétaires la somme de 3.556,20 € au titre des frais irrépétibles,
- laissé à chaque partie la charge de ses dépens à l'exception du syndicat des copropriétaires,
- condamné par conséquent M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X], chacun pour moitié, aux dépens du syndicat des copropriétaires,
- ordonné l'exécution provisoire.

Les époux [X] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 24 avril 2019.

M. [W] [S] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 21 mai 2019 à l'encontre M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] et de la S.A.R.L. CP Immobilier.

Les deux affaires ont été jointes.

Par ordonnance sur incident du 4 mars 2020, le conseiller de la mise en état a donné acte aux époux [X] de leur désistement d'appel à l'égard du syndicat des copropriétaires '[Adresse 8]', en a constaté la perfection, l'extinction de l'instance en résultant et a dit que l'instance se poursuivra entre les époux [X] et les autres parties.

La procédure devant la cour a été clôturée le 26 janvier 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 24 juillet 2019 par lesquelles les époux [X], appelants, invitent la cour, au visa des articles 1240 et 1292 et du code civil, 237-12 et L. 225-254 du code de commerce, loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application, à :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a condamnés à payer au syndicat des copropriétaires, la somme de 801,28 € au titre des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et celle de 3.000 € à titre de dommages et intérêts,

statuant à nouveau,

- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 faute de démonstration du caractère nécessaire des frais engagés ainsi que de sa demande de dommages et intérêts à hauteur

de 3.000 € sauf à la réduire à la somme de 1€ symbolique,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré recevable leur action en responsabilité à l'encontre de M. [S],

y ajoutant et réformant le quantum de la condamnation prononcée,

- condamner M. [S] à leur payer, la somme de 12.492,97 €, le tout avec intérêts au taux légal à compter du 14 janvier 2016, date de la mise en demeure,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leur demande de condamnation de la société CP Immobilier à titre de dommages et intérêts à leur égard,

statuant à nouveau,

- condamner la société CP Immobilier à leur payer, à titre de dommages et intérêts, et en réparation de la perte de chance, la somme de 15.242,56 €,

- rejeter toute autre demande plus ample ou contraire des parties et confirmer le jugement entrepris pour le surplus,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes formées en application de l'article 700 du code de procédure civile à l'exception du syndicat des copropriétaires auquel a été alloué la somme de 3.556,20 € à leur charge,

statuant à nouveau,

- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des frais irrépétibles,

subsidiairement,

- condamner in solidum, M. [S] et la société CP Immobilier à leur payer, une indemnité à titre de dommages et intérêts complémentaire équivalente au montant de l'indemnité qui pourrait être allouée au syndicat des copropriétaires par la cour,

- condamner in solidum, M. [S] et la société CP Immobilier à leur payer une indemnité de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens ;

Vu les conclusions en date du 12 février 2020 par lesquelles M. [S], intimé

ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles L.237-12 et L.225-254 du code de commerce, 1382 désormais codifié à l'article 1240, 1134 désormais codifié aux articles 1103, 1104 et 1193 du code civil et 564 du code de procédure civile, de :

- réformer le jugement du 21 mars 2019 en ce qu'il est entré en voie de condamnation à son encontre et l'a déclaré irrecevable et mal fondé en ses demandes reconventionnelles,

en conséquence,

statuant à nouveau,

- juger les époux [X] irrecevables en l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions dirigées à son encontre tant d'une

action irrémédiablement prescrite, qu'au visa de l'article 564 du code de procédure civile,

subsidiairement,

- débouter les époux [X] et la société CP Immobilier exerçant sous l'enseigne agence Le Sauter, de l'ensemble des leurs demandes fins et conclusions en ce que celles-ci sont

dirigées à son encontre,

plus subsidiairement encore,

- condamner la société CP Immobilier à le relever et le garantir intégralement de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre tant en principal, qu'intérêts, frais, dommages et intérêts et article 700 code de procédure civile et dépens,

reconventionnellement,

- condamner solidairement ou à défaut in solidum les époux [X] et la Société CP Immobilier à lui payer tant en sa qualité de liquidateur amiable de la société Froid d'Ile de France, qu'en sa qualité d'associé unique les sommes suivantes :

14.103,72 € en principal a titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis et subsidiairement la somme de 6.560,23 €,

5.000 € à titre de dommages et intérêts à raison d'une procédure abusive et vexatoire,

5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

à titre infiniment subsidiaire et pour le cas où une quelconque condamnation serait

prononcée à son encontre,

- ordonner la compensation avec la créance de 14.103,72 € au titre des provisions sur charges indument réglées et subsidiairement à hauteur de la somme de 6.560,23 € au titre du trop-perçu,

- condamner solidairement ou à défaut in solidum les époux [X] et la société CP Immobilier aux entiers dépens tant de première instance, que d'appel, conformément aux dispositions des articles 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 25 août 2020 par lesquelles la société CP Immobilier, intimée

ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des 1991 et suivants du code civil, 122 et suivants et 564 du code de procédure civile et L.237-2 alinéa 2 du code du commerce, de :

- déclarer irrecevables les époux [X] en leurs nouvelles demandes et/ou prétentions aux fins de voir infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leur demande de condamnation à son encontre à titre de dommages et intérêts et statuant à nouveau la voir condamner à leur payer, à titre de dommages et intérêts, et en réparation de la perte de chance, la somme de 15.242,56 €,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a notamment :

- déclaré recevable l'action en responsabilité des époux [X] à l'encontre de M.

[W] [S],

- condamné M. [W] [S] à payer à M. [H] [X] et Mme [R]

[V] épouse [X] la somme de 8.227,02 € à titre de dommages intérêts,

- débouté M. [H] [X] et Mme [R] [V] épouse [X] de leur demande de condamnation à son encontre à les garantir de quelque condamnation prononcée à leur encontre,

- déclaré M. [W] [S] irrecevable tant en sa demande reconventionnelle principale en remboursement de la somme de 14.100,60 € qu'en sa demande à titre subsidiaire de remboursement d'un trop perçu sur charges de 6.560,23 €, faute de qualité à agir,

- débouté M. [W] [S] de sa demande dirigée contre elle à le garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,

- débouté M. [W] [S] de sa demande de dommages intérêts pour procédure

abusive et vexatoire,

en conséquence,

- débouter les époux [X] et M. [S] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

si par impossible,

- réduire à de plus justes proportions le préjudice allégué par les époux [X], à l'aune

des observations sus-développées et à l'aune de la notion de perte de chance,

- condamner in solidum d'une part, les époux [X], et d'autre part, M. [S], à lui payer une somme de 5.000 € au visa des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la recevabilité des demandes formées en appel par les époux [X]

Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Aux termes de l'article 565 du code de procédure civile, les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent ;

En première instance, M. et Mme [X] ont sollicité la garantie de M. [S] et de la société CP Immobilier de toute condamnation prononcée à leur encontre ;

Le tribunal a relevé qu'ils agissaient pourtant contre l'un et l'autre sur les fondements juridiques de la responsabilité permettant l'indemnisation d'un dommage et non pas sur le fondement d'actions en garantie, et en a déduit qu'ils sollicitaient en réalité l'octroi de dommages-intérêts à hauteur des condamnations prononcées à leur encontre ;

Devant la cour, M. et Mme [X] font valoir que le tribunal a interprété à juste titre leurs demandes et ne sollicitent plus la garantie de M. [S] et de la société CP Immobilier mais des dommages-intérêts en réparation de leur préjudice ;

Les demandes formées en appel à titre de dommages-intérêts de M. et Mme [X] sont donc recevables dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles présentées en première instance telles qu'interprétées par le tribunal ;

Le moyen soulevé tant par M. [S] que par la société CP Immobilier est inopérant et sera rejeté ;

Sur l'action en responsabilité à l'encontre de M. [S]

Devant la cour, M. et Mme [X] maintiennent leur grief formulé à l'encontre de M. [S], en sa qualité de liquidateur amiable de la société Froid d'Ile-de-France, lui reprochant d'avoir commis une faute engageant sa responsabilité délictuelle en omettant d'inclure dans les comptes de liquidation, une provision correspondant à la consommation réelle de la société, qu'il savait supérieure à la provision qui lui avait été facturée, pour avoir lui-même relevé le compteur d'eau à 24.176 m3

lors de l'état des lieux établi dans le cadre de la cession de fonds de commerce du 20 décembre 2013 ;

Sur la prescription

M. [S] maintient que l'action en responsabilité des époux [X] à son encontre est prescrite ;

Il estime que ceux-ci auraient dû agir dans le délai de trois ans à compter de la connaissance qu'ils auraient dû avoir du relevé du compteur intervenu lors de l'état des lieux du 20 décembre 2013 ne pouvant se prévaloir d'un report du point de départ de la prescription alors que c'est de leur propre carence qu'ils n'ont pas songé à relever la consommation d'eau ;

M. et Mme [X] maintiennent que le point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité du liquidateur se situe au jour du fait dommageable en vertu de l'article L. 225-254 du code de commerce et que le point de départ du délai de prescription doit être situé au plus tôt au jour où le syndic leur a révélé la dette en leur réclamant la régularisation des charges faisant grief, soit le 21 mai 2015 ;

Aux termes des dispositions de l'article L.225-254 du code de commerce, l'action en responsabilité contre les dirigeants sociaux se prescrit par trois ans à compter du fait dommageable ; l'article L. 237-12 du même code relatif à la responsabilité du liquidateur renvoie à l'article précédent ;

En l'espèce, il doit être relevé que l'acte de cession du fonds de commerce du 20 décembre 2013 ne contient aucun élément relatif au relevé du compteur d'eau ;

Il est en outre constant que l'état des lieux d'entrée du 20 décembre 2013 a été fait hors la présence de M. et Mme [X] ou de la société CP Immobilier ;

Ce n'est que par courriel du 2 janvier 2014, que M. [S] a communiqué à la société CP Immobilier, l'index du compteur d'eau ;

En conséquence, ce n'est qu'à cette date que M. et Mme [X] ont pu avoir connaissance d'une consommation d'eau à la sortie des lieux de la société Froid d'Ile-de-France très nettement supérieure à celle des autres années ;

Le fait dommageable a été connu le 2 janvier 2014, l'assignation est en date du 21 décembre 2016, l'action n'est pas prescrite ;

Par ces motifs substitués à ceux des premiers juges, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la prescription et a dit que l'action des époux [X] est recevable ;

Sur la faute

L'article L.237-12 du code de commerce énonce que le liquidateur est responsable, tant à l'égard de la société que des tiers, des conséquences dommageables des fautes par lui commises dans l'exercice de ses fonctions ;

Il est de jurisprudence constante que la liquidation amiable de la société impose l'apurement intégral de son passif. Le liquidateur qui omet volontairement de payer une dette dont il avait connaissance engage sa responsabilité. Il a l'obligation de provisionner les dettes qui ne sont pas encore payées. Il n'est pas nécessaire que la faute commise soit intentionnelle ou d'une particulière gravité ;

La clause 'charges de copropriété-provisions' au contrat de bail commercial stipule 'outre le loyer ci-dessus indiqué, le locataire supportera intégralement la totalité des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, de toute nature, telles qu'établies par le syndic de copropriété, au prorata du nombre de millièmes affectés aux lots loués, de même que toutes provisions sur charges (fonds de roulement de copropriété, toutes dépenses nécessitées par la gestion de l'immeuble et l'entretien des parties communes) ;

Le remboursement des sommes ci-dessus au bailleur s'effectuera par appel d'une provision versée par le locataire avec chaque terme de loyer, laquelle provision révisable à tout moment en fonction des dépenses, est fixée à ce jour à la somme de 395, 67 € en ce compris la provision pour l'eau. Le bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. Il s'engage donc à fournir au locataire un décompte exact des charges suivant les comptes fournis par le syndic' ;

Il en ressort que le locataire est tenu des charges de copropriété en conformité avec les appels de charges du syndic ;

En l'espèce, il a été vu que l'état des lieux d'entrée du 20 décembre 2013 a été réalisé hors la présence de M. et Mme [X] et de la société CP Immobilier ;

Lors de l'établissement de cet état des lieux, l'index de consommation d'eau du local a été noté et s'élevait à 24.176 m3 ;

M. [S] signataire de cet état des lieux ne pouvait donc ignorer qu'il s'agissait d'une consommation d'eau très importante puisque le dernier relevé de 2013 établissait la consommation à 19.673 m³ et que cette consommation d'eau nettement supérieure à celle des années précédentes était due par la société Froid d'Ile-de-France, conformément aux clauses du contrat de bail commercial rappelées plus haut ;

Ainsi comme l'a exactement énoncé le tribunal, il aurait dû provisionner le montant de cette consommation très importante, eu égard au risque manifeste de dépassement de la provision des charges payées en cours de bail et a pourtant clôturé les opérations de liquidation en omettant de le faire ; ce faisant, il a commis une faute ;

L'absence de régularisation de charges en cours de bail pour les années 2011 à 2013 ne saurait lui permettre de s'exonérer de cette obligation ;

Sur le préjudice et le lien de causalité

Le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu ; par principe, l'indemnisation ne doit donc, ni être inférieure à la valeur du préjudice, ni le dépasser ; par ailleurs, seul est indemnisable le préjudice causé par la faute dommageable ;

Devant la cour, M. et Mme [X] maintiennent que leur préjudice correspond bien au total de la créance du syndicat des copropriétaires outre les condamnations annexes prononcées à leur encontre dès lors que le montant de la créance principale ressort bien de la responsabilité de la société Froid d'Ile-de-France et qu'elle aurait été en mesure de faire face à ce passif au vu de son boni de liquidation d'un montant de 28.770,26 € ;

Sur ce point, le tribunal a exactement retenu que M. [S], actionné en sa qualité de liquidateur amiable de la société Froid d'Ile-de-France, ne saurait se voir condamner à indemniser des sommes auxquelles la société Froid d'Ile-de-France n'était pas, elle-même, tenue ; qu'il en est ainsi, d'une part des frais de recouvrement de l'article 10-I de la loi de 1965, des dommages-intérêts et de l'indemnité au titre l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens, dus au syndicat des copropriétaires du fait de la carence des époux [X] au paiement de leurs charges de copropriété à bonne date ; qu'en effet ces condamnations trouvent leur cause directe dans leur propre carence et dans la nécessité dans laquelle, du fait de cet impayé, le syndicat de copropriété a été contraint d'introduire une action en paiement à leur encontre ;

Egalement, il n'est pas contestable que la consommation d'eau dont est redevable la société Froid d'Ile-de-France, ne couvre pas la période postérieure au 20 décembre 2013, de sorte que comme l'a retenu à juste titre le tribunal, la consommation d'eau impayée par la société Froid d'Ile-de-France n'a été que de 4.503 m³ (soit de 19.673 m³ jusqu'à 24.176 m³ comme relevé le jour de l'état des lieux de sortie) ;

M. et Mme [X] exposent dans leurs conclusions d'appel qu'il convient de retenir la somme de 19.053,20 € laquelle correspond au solde de charges de copropriété dues au titre du lot occupé par la société Froid d'Ile-de-France sur la période arrêtée au 20 décembre 2013 et incluant pour majeure partie, la régularisation d'eau froide, mais également les autres charges récupérables auprès des locataires, que seule peut être déduite la somme de 6.560,23 €, correspondant aux provisions sur charges payées de 2011 à 2013, soit un solde en principal de 12.492,97 € ;

Il sera toutefois observé que le détail des sommes dues par la société Froid d'Ile-de-France n'est pas justifié par M. et Mme [X], que la somme de 19.053,20 € correspond à celle à laquelle ils ont été condamnés par le jugement déféré non contesté sur ce point, au titre des charges arrêtées au 4ème trimestre 2016 inclus ;

Egalement, aucun décompte n'est joint au courrier du 2 avril 2016, portant mention d'une facture d'eau d'un montant de 19.071,48 € ;

Par conséquent, leur contestation relative à la proratisation des mètres cubes d'eau effectuée par le tribunal ne sera pas retenue ;

Par ailleurs, le tribunal a exactement énoncé que le préjudice de M. et Mme [X] consiste uniquement dans la perte de chance d'avoir pu obtenir paiement par la société Froid d'Ile-de-France de l'intégralité des charges locatives restant réellement dues par cette dernière ;

S'agissant des régularisations de charges annuelles des années 2011 à 2013 créditrices au bénéfice de la société Froid d'Ile-de-France (6.560,23 €), celles-ci doivent être prises en compte puisqu'elles viennent en déduction de la somme due au titre de la consommation d'eau ;

Le tribunal a chiffré à juste titre la perte de chance de recouvrer le solde locatif auprès de la locataire commerciale à 95 % en raison de l'existence d'un boni de liquidation de 28.770,26 € ;

En conséquence, le préjudice indemnisable de M. et Mme [X] s'élève bien à la somme de 8.227,02 €, décomposée comme suit : $95 \% \times 15.220,25$ (95 % de 19.053,20 € x 4.503 m³/5.637 m³) - 6.560,23 € ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a condamné M.[S] à payer cette somme à M. et Mme [X], avec intérêts au taux légal à compter du 14 janvier 2016, date de réception de la mise en demeure ;

Sur l'action en responsabilité à l'encontre de la Sarl CP Immobilier

Par application de l'article 1992 du code civil, la responsabilité de l'agent immobilier peut être engagée pour faute ou en cas de manquement à son devoir de conseil ; ainsi, la responsabilité de l'agent immobilier peut être engagée s'il n'attire pas l'attention du bailleur sur l'établissement des charges récupérables auprès du locataire. Cette responsabilité est de nature contractuelle à l'égard de son mandant ;

Une obligation de l'agent immobilier est une obligation de moyen et l'agent peut s'exonérer dès lors qu'il apporte la preuve de l'impossibilité de remplir sa mission ;

Aux termes du mandat du 20 août 2011, relatif à l'administration du local commercial loué selon bail annexé audit mandat, l'agent immobilier avait pour mission de :

'- gérer le bien ci-dessus désigné, rechercher les locataires, louer le bien, le relouer, renouveler- les baux au prix, charges et conditions qu'il jugera à propos, donner ou accepter tous congés, dresser ou faire adresser tous états des lieux, signer ou résilier tous baux et accords, procéder à la révision des loyers ;

- encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnité d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittance et décharges, donner mainlevée de toute saisie ou opposition ;

- procéder à tout règlement dans le cadre de la même administration et notamment des charges de copropriété ; acquitter les sommes dues au titre des impositions et les recouvrer éventuellement auprès des locataires...'.

Sur les fautes reprochées

Devant la cour, M. et Mme [X] maintiennent les griefs développés en première instance à l'encontre de la société CP Immobilier ;

Ils lui reprochent de ne pas avoir procédé au relevé des compteurs d'eau, de ne pas avoir réalisé les arrêtés annuels de compte, ni réajusté les provisions de charges, de ne pas avoir participé à l'état des lieux de sortie lors de la cession du fonds de commerce outre d'avoir manqué à son obligation d'information ;

En l'espèce, le changement de locataire est intervenu hors la vue de l'agent immobilier, comme l'a relevé le tribunal, il ne peut donc être valablement reproché à la société CP Immobilier de ne pas avoir participé à l'état des lieux d'entrée du 20 décembre 2013 ;

S'agissant du relevé des compteurs, les premiers juges ont exactement retenu que le contrat de mandat n'impose aucun relevé annuel du compteur d'eau par l'agent immobilier ;

Par ailleurs, il résulte des pièces produites aux débats que jusqu'au 1er janvier 2013, les relevés étaient effectués directement par le syndic, que lorsque postérieurement au changement de syndic, il a été demandé à la société CP Immobilier la transmission des index du lot appartenant à M. et Mme [X] en février 2014, celle-ci a effectué les diligences requises ;

En revanche, il est constant que ce n'est qu'à l'occasion de la présente procédure que la société CP Immobilier a effectué les régularisations de charges en fonction des appels de fonds transmis par le syndic ;

Elle a donc manqué à ses obligations pourtant expressément rappelées au contrat de mandat ;

En outre, comme l'a exactement relevé le tribunal, la société CP Immobilier a manqué à son obligation d'information et de conseil puisqu'elle ne justifie pas avoir alerté M. et Mme [X] sur la consommation importante relevée lors du départ des lieux par la société Froid d'Ile-de-France dont elle a eu connaissance dès le 2 janvier 2014 ;

L'appel de fonds du 7 mai 2014 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2013 mentionnait seulement un index de 19.673 m3 pour le local de la société Froid d'Ile-de-France à défaut de prise en compte du dernier index relevé en 2013 ;

Il appartenait bien à la société CP Immobilier d'informer son mandant sur l'existence d'un risque s'agissant du recouvrement des charges d'eau sur le précédent locataire au vu de l'importance de la consommation d'eau constatée, du différentiel conséquent entre les charges d'eau appelées et les charges réelles au titre de l'exercice 2013 et de leur report au titre de l'exercice 2014 par le syndic ;

Les fautes commises par la société CP Immobilier engagent sa responsabilité contractuelle à l'égard des époux [X] ;

Sur le préjudice et le lien de causalité

Devant la cour, M. et Mme [X] sollicitent la condamnation de la société CP Immobilier à leur payer, à titre de dommages et intérêts, et en réparation de la perte de chance, la somme de 15.242,56 € ;

Ils indiquent que cette somme correspond à 80 % de la somme de 19.053,20 € ;

La faute du mandataire ayant consisté en une absence d'établissement d'un arrêté annuel des comptes annuels n'a généré aucun préjudice à M. et Mme [X] dès lors qu'il résulte expressément des régularisations de charges annuelles que celles-ci étaient créditrices au bénéfice de la société Froid d'Ile-de-France, que seule la consommation d'eau relevée lors du départ des lieux a entraîné un important déficit ;

S'agissant ensuite de l'absence d'information sur l'importance de la consommation d'eau opérée par la société Froid d'Ile-de-France et le risque sur le recouvrement de la créance née de ce chef du fait de l'imputation de ces charges sur l'exercice 2014 de la copropriété, elle ne saurait, comme l'a dit le tribunal, au plus, avoir eu pour conséquence, qu'un éventuel retard dans l'exercice d'une action en paiement des époux [X] contre leur locataire ;

Or, M. et Mme [X] n'établissent pas davantage devant la cour qu'en première instance, qu'informés du risque de recouvrement de charges d'eau retardé par un appel de charge reporté par le syndic, ils auraient agi contre leur locataire plus rapidement alors qu'il ressort de leur pièce n°9, qu'ils ont attendu le 12 janvier 2016 pour adresser une première mise en demeure ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [X] leur demande de condamnation de l'agent immobilier à les garantir de quelque condamnation prononcée à leur encontre, faute d'établir un préjudice certain en lien avec les fautes commises par la société CP Immobilier ;

La demande de dommages-intérêts formulée en cause d'appel sera également rejetée sur ce même fondement ;

Sur les demandes reconventionnelles de M. [S]

Sur la recevabilité de la demande de condamnation ou paiement des appels de charges, subsidiairement du trop perçu, outre la compensation

La société CP Immobilier maintient devant la cour que M. [S], n'a pas qualité pour agir en remboursement des sommes versées au titre des provisions sur charges pour les années 2011 à 2013 par la société Froid d'Ile-de-France, radiée au registre du commerce depuis le 11 décembre 2014 ;

L'article 122 du code de procédure civile prévoit que 'Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir ; telle de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai prefix, la chose jugée.' ;

De plus, en application de l'article L.237-2 du code de commerce, la personnalité morale commerciale subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci ;

En l'espèce, la clôture des opérations de liquidation de la société Froid d'Ile-de-France est intervenue le 30 septembre 2014 et a été publiée le 11 décembre 2014 ;

Le tribunal a exactement énoncé que depuis cette date, M. [S] a perdu qualité pour représenter valablement ladite société, seule recevable à solliciter le remboursement de provisions pour charges qu'elle a payées ; que dès lors, M. [S], faute de qualité à agir, est irrecevable tant en sa demande reconventionnelle principale en remboursement de la somme de 14.100,60 €, qu'à titre subsidiaire d'un trop perçu sur charges de 6.560,23 € ;

Sur l'appel en garantie formé contre la société CP Immobilier

Le mandataire qui a agi ès-qualité n'est, en vertu du principe de l'effet relatif des conventions, pas tenu personnellement et ne répond pas envers le tiers-contractant de la bonne ou mauvaise exécution du contrat de location qu'il gère. Il peut néanmoins, s'il s'est rendu coupable d'agissements fautifs envers ce dernier, engager sa responsabilité délictuelle lorsque par application de l'article 1240 du code civil le tiers-contractant établit un lien de causalité entre le préjudice qu'il a subi et ladite faute ;

Comme en première instance, M. [S] sollicite sur le fondement de l'article 1240 du code civil la condamnation de la société CP Immobilier à le garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

Or, comme l'a exactement rappelé le tribunal, cette action n'est pas une action en garantie mais permet d'obtenir réparation d'un préjudice causé par une faute ;

M. [S] soutient que la société CP Immobilier a commis une faute à son égard en ne lui remettant annuellement aucun décompte de charges réelles, qu'il n'a de ce fait jamais été en mesure de provisionner une quelconque créance au titre de la consommation d'eau ;

Or, comme l'a exactement énoncé le tribunal, la faute que M. [S] reproche à l'agent immobilier est un manquement à une obligation imposée aux termes du contrat de bail auquel l'agent est tiers, cette faute ne peut donc être reprochée qu'aux époux [X] eux-mêmes ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté M. [S] de sa demande de condamnation de l'agent immobilier à le garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre ;

Sur la demande pour procédure abusive et vexatoire

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande de M.[S] en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. et Mme [X] et M.[S], parties perdantes, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à la société CP Immobilier, la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. et Mme [X] et par M.[S] ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Dans la limite de sa saisine :

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Déclare recevables les demandes de dommages-intérêts de M. et Mme [X] ;

Déboute M. et Mme [X] de leur demande de dommages-intérêts dirigée contre la société CP Immobilier ;

Condamne in solidum M. et Mme [X] et M. [S] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à la société CP Immobilier, la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT