

2 juin 2022

Cour d'appel de Rennes

RG n° 13/01036

4ème Chambre

Texte de la **décision**

Entête

4ème Chambre

ARRÊT N° 206

N° RG 13/01036

N° Portalis DBVL-V-B65-JXDD

HR / FB

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 02 JUIN 2022

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Hélène RAULINE, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Brigitte DELAPIERREGROSSE, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Nathalie MALARDEL, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Françoise BERNARD, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 07 Avril 2022

ARRÊT :

Rendu par défaut, prononcé publiquement le 02 Juin 2022 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANT :

Monsieur [P] [Z]

[Adresse 28]

[Localité 34]

Représenté par Me Anne-Gaëlle POILVET de la SELARL GUILLOTIN, LE BASTARD ET ASSOCIES, Plaidant, avocat au barreau de SAINT-BRIEUC

Représenté par Me Sylvie PELOIS, Postulant, avocat au barreau de RENNES

INTIMÉS :

Madame [D] [Y]

[Adresse 8]

[Localité 38]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Madame [A] [X]

[Adresse 12]

[Localité 21]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [A] [HW] [B]

[Adresse 6]

[Localité 38]

Représenté par Me Sylvain PRIGENT de la SELARL FLAMIA-PRIGENT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [XC] [C]

[Adresse 9]

[Localité 22]

Représenté par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représenté par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [UG] [KS]

Madame [N] [KS] venant aux droits de son époux décédé : Monsieur [UG] [KS].

[Adresse 27]

[Localité 19]

Représenté par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représenté par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Madame [O] [KT]

[Localité 39]

[Localité 24]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [T] [H]

[Adresse 5]

[Localité 38]

Représenté par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représenté par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Madame [H]

[Adresse 5]

[Localité 38]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Madame [HX] [M]

[Adresse 37]

[Localité 4]

Représentée par Me [P] LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE

COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Mademoiselle [F] [RL]

[Adresse 17]

[Localité 23]

Représentée par Me Sylvain PRIGENT de la SELARL FLAMIA-PRIGENT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [P] [V]

[Adresse 2]

[Localité 38]

Assigné à domicile

Madame [J] [V]

[Adresse 2]

[Localité 38]

Assignée à personne

SCI LES CHARLES DE GUERNISAC

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux pour ce domiciliés de droit audit siège.

[Adresse 1]

[Localité 31]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Société RUSTON CIE LIMITED

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux pour ce domiciliés de droit audit siège.

the Spinney Havyat Somerset BA66LF

[Localité 35]

GLASTONBURY (ROYAUME UNI)

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE DES GARAGES [Adresse 13]

représenté par son syndic, la SARL AGENCE DE KREISKER, dont le siège social est sis: [Adresse 25] et dont l'établissement principal est sis [Adresse 29],

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 13]

[Localité 38]

Représentée par Me Dominique LE COULS-BOUVET de la SCP PHILIPPE COLLEU, DOMINIQUE LE COULS-BOUVET,
Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Cathy POILVET, Plaidant, avocat au barreau de BREST

SA AXA FRANCE IARD

venant aux droits d'AXA COURTAGE IARD

prise en la personne de son Président et représentée par son courtier, l'entreprise GI2A, domicilié en cette qualité audit siège [Adresse 11]

[Adresse 16]

[Localité 33]

Représentée par Me Valérie POSTIC de la SELARL ATHENA AVOCATS ASSOCIES, Plaidant, avocat au barreau de QUIMPER

Représentée par Me Jean-David CHAUDET de la SCP JEAN-DAVID CHAUDET, Postulant, avocat au barreau de RENNES

SA MUTUELLES DU MANS ASSURANCES

[Adresse 3]

[Localité 30]

Représentée par Me Yann CHELIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

SAS [G] TP

[E]

[Localité 20]

Représentée par Me Jaime RATES de la SELARL HEURTEL-RATES, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

COMMUNE DE [Localité 38] PRISE EN LA PERSONNE DE SON MAIRE EN EXERCICE DOMICILIE EN CETTE QUALITE AUDIT SIEGE

[Adresse 36]

[Adresse 36]

[Localité 38]

Représentée par Me Luc BOURGES de la SELARL LUC BOURGES, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Ugo FEKRI de la SELARL CABINET COUDRAY, Plaidant, avocat au barreau de RENNES

SARL CAP OUEST prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 10]

[Localité 38]

SELARL EP ET ASSOCIES

Mandataire Judiciaire, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SELARL CAP OUEST

[Adresse 32]

[Adresse 32]

[Localité 18]

assignée en intervention forcée

Représentée par Me Alain COROLLER-BEQUET de la SELARL ALEMA AVOCATS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de QUIMPER

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

M. [P] [Z] est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation sis [Adresse 13] (29) cadastré section DK n° [Cadastré 7]. Cette parcelle surplombe le fonds voisin, [Adresse 13], cadastré section B[Cadastré 26] n° [Cadastré 14] à [Cadastré 15], qui était anciennement une école composée de plusieurs bâtiments, dont une cantine accolée au mur pignon de l'immeuble de M. [Z].

La société Velenn, qui a acquis cette seconde parcelle en 1999, a confié à la société Nedelec la démolition des bâtiments puis revendu le terrain nu à la société Cap Ouest le 23 juillet 2003.

Courant 2004, la société Cap Ouest y a fait édifier un ensemble de 38 garages. Elle a fait appel à monsieur [NO] [S], architecte, pour le dépôt du permis de construire. Le lot gros oeuvre a été exécuté par la société Enfimmo, aujourd'hui liquidée, assurée auprès de la société Axa Courtage Iard, et le lot terrassement par la société [G] TP.

Les acquéreurs des garages ont constitué le syndicat des copropriétaires des Garages du [Adresse 13].

En 2008, M. [Z] a décidé d'entreprendre des travaux de rénovation de son immeuble. Ayant constaté que les travaux réalisés sur la parcelle voisine avaient endommagé le pignon de sa maison, il a obtenu du juge des référés du tribunal de grande instance de Brest la désignation de monsieur [K] en qualité d'expert par une ordonnance en date du 1er septembre 2010. L'expert a déposé son rapport le 16 décembre 2011.

Compte tenu d'une menace d'effondrement de l'immeuble en raison de l'instabilité du mur pignon, M. [K] a déposé un second rapport le 9 février 2012 devant le tribunal administratif de Rennes.

Auparavant, le 30 janvier 2012, le maire de [Localité 38] avait interdit l'utilisation des garages. Le 23 juillet suivant, il a pris un arrêté de péril imminent et fait obligation à M. [Z] de réaliser les travaux préconisés par l'expert à ses frais.

Le 12 mars 2012, le président du tribunal de grande instance de Brest, saisi par M. [Z] d'une demande tendant à voir ordonner au syndicat de copropriétaires de démolir les garages situés en pied du pignon, a dit n'y avoir lieu à référé.

Autorisé à recourir selon la procédure à jour fixe, M. [Z] a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Brest, par actes des 7 et 15 juin 2012, la société Cap Ouest, son assureur MMA Iard, la Ville de Morlaix, le syndicat des copropriétaires et seize copropriétaires aux fins de les voir déclarer responsables solidairement des désordres subis par sa propriété, condamner solidairement sous astreinte à faire procéder à la démolition des garages permettant à l'expert judiciaire d'achever sa mission, subsidiairement, l'autoriser à exécuter ces travaux, condamner les mêmes à lui payer une provision de 215 028€ et commettre à nouveau M. [K] pour qu'il achève ses investigations.

La société Cap Ouest a appelé en garantie selon la même procédure la société Axa France Iard venant aux droits de la société Axa Courtage Iard en qualité d'assureur de la société Enfimmo, la société [G] TP, monsieur [S] et la société Velenn.

Par un jugement réputé contradictoire en date du 14 novembre 2012, le tribunal a :

- condamné la société Cap Ouest à payer à M. [Z] la somme de 40 000 euros en réparation du préjudice causé par ses fautes ;
- condamné les sociétés [G] TP et Axa à garantir la société Cap Ouest à hauteur des deux tiers de cette somme ;
- dit que dans leurs rapports entre elles, les sociétés Cap Ouest, [G] TP et Axa supporteront chacune à hauteur d'un tiers le paiement de cette somme ;
- condamné M. [Z] à payer en application de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de 2 000 euros au syndicat des copropriétaires, 500 euros à M. [R], 500 euros à Mme [W], 800 euros à M. [B] et Mme [RL], 800 euros à M. [I] ;
- condamné la société Cap Ouest à payer en application de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de 4 000 euros à M. [Z], 2 000 euros à la société Velenn, 1 500 euros à M. [S] ;
- condamné la société [G] TP et la société Axa à garantir la société Cap Ouest pour les deux tiers des sommes allouées au titre des frais irrépétibles avec le même partage de responsabilité entre elles ;
- débouté les parties du surplus de leurs demandes ;
- laissé les dépens in solidum à la charge des sociétés [G] TP, Axa et Cap Ouest.

M. [Z] a interjeté appel de cette décision le 12 février 2013.

Par une ordonnance en date du 16 octobre 2013, le conseiller de la mise en état a :

- constaté le désistement d'appel de M. [Z] à l'égard de la société MMA, de M. [S], de la société Velenn, des consorts [W], [R] et [I] et l'extinction de l'instance à l'égard de ces parties ;
- déclaré irrecevables les appels incidents de la société [G] TP et ses conclusions contre la société Velenn et M. [S] ;
- déclaré sans objet la demande de M. [S] ;
- condamné M. [Z] aux dépens de l'incident.

Par une seconde ordonnance en date du 3 septembre 2014, ce magistrat a déclaré irrecevable l'appel incident de la société Axa contre la société Velenn.

Par un arrêté en date du 28 février 2014, le maire de [Localité 38] a circonscrit l'interdiction d'utilisation aux garages n°1, 2, 3 et 27 situés sous le pignon de l'immeuble et, par un second arrêté du 20 janvier 2015, il a mis en demeure M. [Z] de démolir son immeuble.

La société Cap Ouest ayant été placée en liquidation judiciaire le 28 juillet 2015, M. [Z] a fait assigner en intervention forcée la société EP et Associés en sa qualité de mandataire liquidateur par acte du 10 mars 2016 et déclaré sa créance le 28 juin suivant après avoir été relevé de la forclusion par le juge commissaire. Le mandataire liquidateur ès qualités a repris l'instance.

Par un arrêt en date du 23 mars 2017, la cour d'appel a infirmé le jugement déféré, sauf en ce qu'il a débouté M. [Z] de sa demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires, débouté la société Axa et la société [G] de leurs demandes tendant à être mises hors de cause et condamné M. [Z] à payer des indemnités de procédure au syndicat des copropriétaires et aux consorts [B].

Statuant à nouveau, elle a :

- déclaré irrecevables les demandes de M. [Z] à l'encontre de la société Axa France Iard ;
- déclaré la société Cap Ouest représentée par son liquidateur et la société [G] TP entièrement responsables des préjudices subis par M. [Z],
- avant-dire droit sur l'indemnisation des préjudices, ordonné une expertise ; désigné M. [U] [K] pour y procéder avec pour mission de définir les travaux de reprise nécessaires à la remise en état du pignon sud de l'immeuble, en chiffrer le coût, fixer la durée des travaux, évaluer les préjudices de toute nature, subis ou à subir, par M. [Z], évaluer les préjudices de jouissance subis par le syndicat des copropriétaires, M. [B] et Mme [RL] ;
- sursis à statuer sur les demandes de M. [Z] jusqu'au dépôt du rapport d'expertise ;
- autorisé M. [Z] ou toute entreprise de son choix à pénétrer sur le fonds de la copropriété des garages pour faire procéder à la démolition des garages n°1, 2, 3 et 27 appartenant respectivement à Mme [RL], M. [B], Mme [X] et Mme [Y] puis de les reconstruire à l'identique une fois les investigations et les travaux de confortement réalisés ;
- dit que cette autorisation est subordonnée à la consignation préalable par M. [Z] d'une somme de 40 000 euros auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour garantir les travaux de reconstruction des garages ;
- condamné la société [G] TP à payer à M. [Z] une provision de 215 028 euros à valoir sur les travaux de reprise, les travaux de démolition et de reconstruction et les investigations complémentaires ;
- débouté M. [Z] de sa demande de provision au titre de la perte locative ;
- condamné M. [Z] à payer à Mme [Y], à M. [C], à M. et Mme [H], à Mme [KT], à Mme [X], à la SCI Les Charles de Guernisac, à M. [KS], à Mme [M], à la société Ruston Cie Limited la somme de 2 000 euros chacun en réparation du préjudice de jouissance subi du fait de l'impossibilité d'utiliser les garages du 30 janvier 2012 au 28 février 2014 ;
- condamné M. [Z] à payer à M. [B] et Mme [RL] la somme de 3 840 euros chacun pour la période du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2016 ;
- fixé à titre provisionnel à 80 euros par mois l'indemnité due à M. [B], Mme [RL], Mme [Y] et Mme [X] jusqu'à la date à laquelle ils pourront à nouveau jouir de leur garage ;
- condamné M. [Z] à payer en application de l'article 700 du code de procédure civile :
- 3 000 euros au syndicat des copropriétaires ;

- 1 500 euros à M. [B] et à Mme [RL] ;
- débouté le syndicat des copropriétaires et les consorts [B] du surplus de leurs demandes,
- condamné la société [G] TP à garantir intégralement M. [Z] des condamnations prononcées au profit des propriétaires des garages en principal, intérêts et frais ;
- fixé au passif de la liquidation de la société Cap Ouest les créances suivantes de M. [Z] :
- la somme de 215 028 euros au titre des travaux de reprise de son immeuble ;
- la somme de 2 000 euros chacun au titre du préjudice de jouissance subi du fait de l'impossibilité d'utiliser les garages au profit de Mme [Y], M. [C], M. et Mme [H], Mme [KT], Mme [X], la SCI Les Charles de Guernisac, M. [KS], Mme [M], la société Ruston Cie Limited ;
- la somme de 3 840 euros chacun au titre du préjudice de jouissance subi par M. [B] et Mme [RL] ;
- à titre provisionnel, la somme de 80 euros par mois au profit de Mme [Y] et de Mme [X] du 1er mars 2014 jusqu'au jour où elles récupéreront la jouissance de leur garage;
- la même somme à titre provisionnel au profit de M. [B] et de Mme [RL] du 1er février 2016 jusqu'au jour où ils récupéreront la jouissance de leurs garages ;
- condamné la société [G] TP à payer à M. [Z] la somme de 6 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la société Axa France IARD à garantir la société [G] à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais ;
- condamné in solidum la société [G] TP et la société Axa aux dépens de première instance qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;
- réservé les dépens d'appel.

La somme de 40 000 € a été consignée le 16 juin 2017.

M. [L] a été désigné en remplacement de M. [K] le 8 janvier 2020. Il a déposé son rapport le 25 juin 2021.

Les parties ont conclu à nouveau à l'exception du mandataire liquidateur de la société Cap Ouest et de la commune de Morlaix.

L'instruction a été clôturée le 17 mars 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans ses dernières conclusions en date du 10 mars 2022, M. [Z] demande à la cour de :

- condamner en deniers et quittances la société [G] TP à lui payer :
- la somme de 67 446,63 euros TTC au titre des travaux conservatoires ;
- la somme de 343 048 euros HT, augmentée du taux de TVA en vigueur au jour du jugement, outre l'indexation de cette somme sur l'indice BT01 de la date du rapport définitif de M. [L] à la date du jugement à venir, au titre des travaux réparatoires ;
- la somme de 633 600 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;
- condamner la société [G] TP à le garantir intégralement des condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais ;
- fixer au passif de la liquidation de la société Cap Ouest ses créances pour :
- la somme de 67 446,63 euros au titre des travaux conservatoires ;
- la somme de 343 048 euros, augmentée du taux de TVA en vigueur au jour du jugement, outre l'indexation de cette somme sur l'indice BT01 de la date du rapport définitif de M. [L] à la date du jugement à venir, au titre des travaux réparatoires ;
- la somme de 633 600 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;
- les condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais ;
- condamner la société [G] TP à payer la somme de 7 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société Axa France IARD, assureur de la société Enfimmo, à garantir à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à l'encontre de la société [G] TP en principal, intérêts et frais ;
- déclarer irrecevable la demande formée pour la première fois en cause d'appel par la société Axa France IARD tendant à opposer le montant de sa franchise contractuelle ;
- condamner in solidum les sociétés [G] TP et Axa France IARD assureur de la société Enfimmo aux entiers dépens d'appel et de référé expertise, lesquels comprendront les frais des expertises confiées à M. [K] et M. [L] ;
- limiter l'indemnisation de M. [B], Mme [RL], Mme [Y] et Mme [X] :
- à la somme de 7 520 euros chacun au titre du préjudice de jouissance, pour la période allant du 28 février 2015 au 31 décembre 2021 ;
- à la somme de 2 202 euros au titre du préjudice financier ;
- ramener à de plus justes proportions la demande du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires au titre des frais irrépétibles ;

- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre du préjudice de jouissance ;
- débouter toutes autres parties de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions plus amples ou contraires aux présentes.

Dans leurs dernières conclusions en date du 9 mars 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 13] représenté par son syndic la société Agence du Kreisker, Mme [Y], Mme [KT], la SCI Les Charles de Guernisac, M. et Mme [H], Mme [M], la société Ruston Cie Limited, M. [C], Mme [N] [KS] venant aux droits de son époux décédé M. [UG] [KS], Mme [X] demandent à la cour de :

- ordonner à M. [Z] de procéder à la réparation du mur pignon de son immeuble selon la méthode décrite par M. [L], expert, sans empiéter sur le fonds de la copropriété des garages [Adresse 13] ;
- condamner M. [Z] à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 47 657,87 euros HT, soit 57 189,45 euros TTC, au titre de la reconstruction des garages, avec indexation sur l'indice BT01 de la date du rapport définitif de M. [L] à la date de l'arrêt à intervenir ;
- enjoindre M. [Z] d'ordonner à la CARPA de remettre la somme de 40 000 euros au syndicat des copropriétaires ;
- condamner M. [Z] à régler :
 - à Mme [X] :
 - 7 520 euros au titre de son préjudice de jouissance pour la période du 28 février 2014 au 31 décembre 2021 ;
 - 80 euros/mois du 1er janvier 2022 jusqu'à la reconstruction de son garage au titre de son préjudice de jouissance ;
 - 2 270 euros au titre de son préjudice matériel pour la période du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 ;
 - 18,91 euros/mois du 1er février 2022 à parfaire jusqu'à la reconstruction de son garage, au titre de son préjudice matériel ;
 - à Mme [Y] :
 - 7 520 euros au titre de son préjudice de jouissance pour la période du 28 février 2014 au 31 décembre 2021 ;
 - 80 euros/mois du 1er janvier 2022 jusqu'à la reconstruction de son garage au titre de son préjudice de jouissance ;
 - 2 270 euros au titre de son préjudice matériel pour la période du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 ;
 - 18,91 euros/mois du 1er février 2022 à parfaire jusqu'à la reconstruction de son garage, au titre de son préjudice matériel ;
- condamner M. [Z] à régler à chacun des trente-cinq copropriétaires la somme de 745,96 euros, soit un total de 26 108,60 euros au titre de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice matériel pour la période prévisible de durée des travaux (huit mois) et la somme de 98,91 euros/mois pour tout mois supplémentaire de travaux ;
- condamner la société [G] TP, sous la garantie pour moitié de la société Axa France lard, à garantir intégralement M. [Z] des condamnations prononcées au profit du syndicat de copropriété et des copropriétaires des garages en principal,

frais et intérêts ;

- ordonner la fixation des mêmes sommes au passif de la liquidation de la société Cap Ouest ;
- débouter la société Axa de sa demande au titre de sa franchise contractuelle ;
- condamner M. [Z] ou tout succombant à régler la somme de 3 000 euros chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :
 - au syndicat des copropriétaires ;
 - à Mme [Y] ;
 - à Mme [KT] ;
 - à Mme [X] ;
 - à M. [C] ;
 - à M. et Mme [H] ;
 - à la société Les Charles de Guernisac ;
 - à Mme [KS], venant aux droits de son époux décédé ;
 - à Mme [M] ;
 - à la société Ruston Cie Limited ;
- condamner M. [Z] ou tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire ;
- condamner la société [G] TP, sous la garantie pour moitié de la société Axa France IARD, à garantir intégralement M. [Z] des condamnations prononcées au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;
- ordonner la fixation des mêmes sommes au passif de la liquidation judiciaire de la société Cap Ouest.

Dans leurs dernières conclusions en date du 19 janvier 2022, M. [B] et Mme [RL] demandent à la cour de :

- condamner M. [Z] à verser à M. [B], en deniers ou quittances :
 - en réparation de son préjudice matériel, et sauf à parfaire, les sommes de 1 493,22 euros au titre des charges de copropriété et de 632 euros au titre des taxes foncières ;
 - en réparation de son préjudice de jouissance, la somme de 9 600 euros du 30 janvier 2012 au 31 janvier 2022, et sauf à parfaire, puis la somme de 80 euros par mois, du 1er février 2022 jusqu'à la date à laquelle il pourra de nouveau jouir de son garage ;
 - les sommes qu'il exposera au titre des charges de copropriété et des taxes foncières au titre de son garage, du 1er

février 2022 jusqu'à la date à laquelle il pourra de nouveau jouir normalement de son garage ;

- condamner M. [Z] à verser à Mme [RL], en deniers ou quittances :

- en réparation de son préjudice matériel, et sauf à parfaire, les sommes de 1 849,17 euros, au titre des charges de copropriété et de 1 019 euros au titre des taxes foncières;

- en réparation de son préjudice de jouissance, la somme de 9 600 euros du 30 janvier 2012 au 31 janvier 2022 et sauf à parfaire, puis la somme de 80 euros par mois, du 1er février 2022 jusqu'à la date à laquelle elle pourra de nouveau jouir de son garage ;

- les sommes qu'elle exposera au titre des charges de copropriété et des taxes foncières au titre de son garage du 1er février 2022 jusqu'à la date à laquelle il pourra de nouveau jouir normalement de son garage ;

- condamner M. [Z] à leur verser la somme de 4 000 euros à titre d'indemnité pour frais irrépétibles et aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions en date du 16 mars 2022, la société Axa France IARD venant aux droits de la société Axa Courtage IARD demande à la cour de :

Au titre des travaux conservatoires,

- limiter l'indemnisation des préjudices de M. [Z] aux sommes suivantes :

- 67 718,83 euros TTC pour les frais de démolition des garages, réalisation de contre-mur et butonnage ;

- 1 232 euros TTC pour les frais de démolition des parpaings ;

- 178,26 euros pour les frais relatifs au panneau d'affichage ;

- débouter M. [Z] de sa demande au titre des frais de sommation interpellative du syndicat des copropriétaires pour un montant de 169,85 euros et de sa demande au titre des frais de sommations interpellatives aux copropriétaires pour un montant de 1 147,42 euros ;

Au titre des travaux réparatoires,

- limiter l'indemnisation de M. [Z] à la somme de 343 048 euros HT ;

- dire que le taux de TVA applicable est de 20 % ;

Au titre du préjudice de jouissance de M. [Z] ;

- débouter M. [Z] de sa demande indemnitaire à hauteur de 633 600 euros ;

- juger qu'il ne justifie pas de la réalité de son préjudice de jouissance ; dire qu'il est à l'origine du préjudice de jouissance dont il réclame l'indemnisation ; juger que seule la perte de chance de donner en location les logements après rénovation de l'immeuble est indemnisable ;

- limiter l'indemnisation à la somme de 14 000 euros ;

- débouter M. [Z] de toutes demandes plus amples ou contraires ;
- réduire en de notables proportions l'indemnité susceptible d'être allouée à M. [Z] au titre de ses frais irrépétibles ;

Au titre des préjudices du syndicat et des copropriétaires,

- débouter le syndicat des copropriétaires des garages du [Adresse 13] et Mme [Y], Mme [KT], la SCI Les Charles de Guernisac, M. [T] [H], Mme [H], Mme [M], la société Ruston Cie Limited, M. [C], Mme [KS], Mme [X] de leur demande au titre des travaux réparatoires ;

A titre subsidiaire,

- dire que le montant des travaux de reconstruction sera fixé à la somme de 30 367,08 euros HT ;
- limiter l'indemnisation du préjudice de Mme [Y] à 7 520 euros, sur la période courant du 28 février 2014 au 31 décembre 2021 ;
- limiter l'indemnisation du préjudice de Mme [X] à 7 520 euros, sur la période courant du 28 février 2014 au 31 décembre 2021 ;
- limiter l'indemnisation du préjudice financier de Mme [Y] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- limiter l'indemnisation du préjudice financier de Mme [X] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de préjudice de jouissance durant les travaux à venir ;
- réduire en de notables proportions l'indemnité susceptible d'être allouée au syndicat des copropriétaires et des copropriétaires individuellement sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- limiter l'indemnisation du préjudice de jouissance de Mme [RL] à 7 520 euros ;
- limiter l'indemnisation du préjudice de jouissance de M. [B] à 7 520 euros ;
- limiter l'indemnisation du préjudice le préjudice financier de Mme [RL] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- limiter l'indemnisation du préjudice le préjudice financier de M. [B] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- débouter Mme [RL] et M. [B] de toutes autres demandes ;
- dire que les condamnations à intervenir seront en quittances ou deniers ;
- dire et juger qu'elle est recevable et bien fondée à opposer aux réclamations indemnitaires formulées à son encontre la franchise contractuelle du contrat souscrit par la société Enfimmo;
- statuer ce que de droit sur les dépens.

Dans ses dernières conclusions en date du 24 janvier 2022, la société [G] demande à la cour de :

Concernant les demandes de M. [P] [Z],

- au titre des travaux conservatoires, fixer les frais de démolition des garages, réalisation de contre-mur et butonnage à 67718,83 euros TTC, les frais de démolition des parpaings à 1 232 euros TTC, les frais relatifs au panneau d'affichage à 178,26 euros ; débouter M. [Z] de sa demande au titre des frais de sommation interpellative du syndicat des copropriétaires pour un montant de 169,85 euros et de sa demande au titre des frais de sommations interpellatives aux copropriétaires pour un montant de 1 147,42 euros ;
- au titre des travaux réparatoires, fixer leur coût à 343 048 euros HT ;
- au titre du préjudice de jouissance, à titre principal, le débouter de ses demandes ; subsidiairement, fixer son préjudice de jouissance à 141 120 euros ;
- au titre des frais irrépétibles, réduire ses demandes à de plus justes proportions ;

Concernant les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 13] et de Mme [Y], Mme [KT], la SCI Les Charles de Guernisac, M. [T] [H], Mme [H], Mme [M], la société Ruston Cie Limited, M. [C], Mme [KS], Mme [X] ;

A titre principal,

- les débouter de leur demande au titre des travaux réparatoires à défaut de verser aux débats le procès-verbal d'assemblée générale adoptant une solution réparatoire et le procès-verbal de désignation du syndic ;

Subsidiairement,

- fixer la liquidation des préjudices au titre des travaux de reconstruction à 30 367,08 euros HT;
- fixer le préjudice de Mme [Y] à 7 520 euros, sur la période courant du 28 février 2014 au 31 décembre 2021, somme à parfaire ;
- fixer le préjudice de Mme [X] à 7 520 euros, sur la période courant du 28 février 2014 au 31 décembre 2021, somme à parfaire ;
- fixer le préjudice financier de Mme [Y] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- fixer le préjudice financier de Mme [X] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de préjudice de jouissance durant les travaux à venir ;

En tout état de cause,

- réduire les demandes du syndicat des copropriétaires des garages du [Adresse 13] et Mme [Y], Mme [KT], la SCI Les Charles de Guernisac, M. [T] [H], Mme [H], Mme [M], la société Ruston Cie Limited, M. [C], Mme [KS], Mme [X] en de plus justes proportions et dans tous les cas à une somme maximale et globale de 3 000 euros ;

Concernant les demandes de Mme [RL] et M. [B],

- fixer le préjudice jouissance de Mme [RL] à 7 520 euros, somme à parfaire ;
- fixer le préjudice jouissance de M. [B] à 7 520 euros, somme à parfaire ;

- fixer le préjudice financier de Mme [RL] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- fixer le préjudice financier de M. [B] au titre des charges et taxes foncières du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022 à une somme de 2 270 euros ;
- débouter Mme [RL] et M. [B] de toutes autres demandes à l'encontre de la société [G] ;
- fixer les condamnations en deniers ou quittances ;
- confirmer que la société Axa France Iard lui doit sa garantie à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre, en principal, intérêts et frais.

Dans ses dernières conclusions en date du 7 juillet 2016, la société Cap Ouest représentée par son liquidateur, la société EP et Associés, demande à la cour de, à titre principal, confirmer le jugement en ce qu'il a limité le montant des dommages-intérêts à 40 000 €, le réformer pour le surplus, condamner la société [G] TP et la société Axa à la garantir intégralement de toutes condamnations éventuellement prononcées à son encontre, en tout état de cause, débouter les parties de toutes leurs demandes à son encontre, condamner toute partie succombante à lui payer 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

Dans ses dernières conclusions en date du 17 septembre 2013, la commune de Morlaix demande à la cour de lui donner acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice.

Motivation

MOTIFS

Sur les travaux réparatoires

Sur la réparation du pignon de l'immeuble appartenant à M. [Z]

M. [L] a préconisé la réalisation d'un mur de soutènement en L empiétant sur le fonds de la copropriété dont il a estimé le coût à 249 039,23 € HT, hors frais de maîtrise d'oeuvre. A la demande des parties, il a chiffré une solution alternative consistant dans la déconstruction du mur et la réalisation d'un soubassement en béton armé qu'il a chiffrée à 311 048 € HT, outre 32 000 € HT d'honoraires du maître d'oeuvre, soit au total 343 048 € HT.

Le syndicat de copropriétaires n'ayant pas donné son accord à la première solution, seule la seconde est envisageable. Il est indifférent qu'il ne soit pas produit de procès-verbal d'assemblée générale formalisant cette position, comme le fait remarquer la société [G], la prise de position dans le cadre de ses conclusions étant suffisante.

La société Axa et M. [Z] demandent à juste titre que le taux de TVA soit fixé à 20% qui est le taux normal.

Il convient, en conséquence, de condamner la société [G] à payer à M. [Z] la somme de 411 657,60 € TTC, ce dernier étant condamné à réaliser les travaux selon la seconde solution préconisée par l'expert judiciaire en page 22 de son rapport, à savoir déconstruction après étalement des planchers, brochage des rives, fondations par pieux et longrines, reconstruction du mur et enduisage, reprise des rives de plancher.

Aux termes de l'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

La reconstruction du mur pignon est le préalable à la reconstruction des garages. Il sera vu ci-après que M. [Z] a fait preuve d'inertie pour la démolition des garages, étant précisé que le paiement des indemnités pour perte de jouissance des garages est supporté en définitive par les sociétés [G] et Axa. Il présente, en outre, un risque pour la sécurité des personnes si l'on se réfère à l'arrêté municipal du 20 janvier 2015. Il convient dès lors d'assortir la seconde condamnation d'une astreinte.

Le délai pour refaire le pignon peut être évalué à douze mois en tenant compte des différentes phases administrative, étude, consultation et réalisation des travaux. D'un montant de 150 € par jour de retard, elle courra passé ce délai à compter du règlement de la somme de 411 657,60 € TTC pendant six mois.

Sur la reconstruction des garages

Le syndicat communique le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 juin 2021 ayant reconduit le syndic dans ses fonctions.

Trois devis ont été remis à l'expert d'un montant de, respectivement, 30 367,08 € HT, 46 282,11 € HT et 47 657,87 € HT.

M. [Z], la société [G] et la société Axa font observer à juste titre que, selon M. [L], les travaux de reconstruction à l'identique peuvent être réalisés moyennant le prix le moins élevé.

M. [Z] sera donc condamné à payer la somme de 36 440,49 € TTC au syndicat de copropriétaires, ce dernier étant débouté du surplus de sa demande.

Sur les autres demandes

Les deux condamnations sont prononcées en deniers ou quittances compte tenu des condamnations déjà prononcées.

Il convient de faire droit à la demande d'actualisation sur l'évolution de l'indice BT01 entre le 25 juin 2021 et la date la plus proche du présent arrêt.

La somme de 411 657,60 € TTC actualisée sera inscrite au passif de la liquidation judiciaire de la société Cap Ouest.

La somme de 40 000 € consignée par M. [Z] auprès de la CARPA le 16 juin 2017 sera déconsignée au profit du syndicat de copropriétaires sur présentation d'une copie du présent arrêt.

Sur les demandes de M. [Z]

Sur la demande au titre des travaux conservatoires

Selon M. [L], les sommes exposées par M. [Z] en lien avec le litige s'élèvent à 67 446,36 € TTC se décomposant comme suit : 64 718,83 € TTC au titre de la démolition des garages, 1 232 € de démolition des parpaings et 1 495,53 € de frais d'huissier.

La société [G] et la société Axa contestent les frais d'huissier à hauteur de 1 317,27 €, estimant qu'ils doivent être réclamés au syndicat et aux copropriétaires. Toutefois, ces frais ne sont pas liés aux relations de voisinage mais résultent des sommations interpellatives délivrées aux intéressés pour leur demander de vider les garages dans la perspective de la démolition et réclamer la clé du portail au syndicat. Ils étaient justifiés par la nature du litige et sont la conséquence directe de l'obligation de démolir consécutive aux manquements des sociétés [G] et Enfimmo.

La société [G] est condamnée à payer 67 446,36 € TTC à M. [Z] en deniers ou quittances et cette somme inscrite au passif de la société Cap Ouest.

Sur la demande au titre du préjudice de jouissance

M. [Z] réclame la somme de 633 600 € calculée sur la base de 400 € par mois et par logement pour six logements pendant 22 ans.

La société Velenn a été définitivement mise hors de cause par le jugement et l'opération de construction des garages retenue comme étant seule à l'origine des désordres subis par M. [Z]. En outre, il ressort du dossier qu'il a découvert les désordres au plus tôt par le rapport d'expertise de l'expert mandaté par sa compagnie d'assurance daté du 30 septembre 2009. Il ne peut donc prétendre avoir été perturbé dans sa jouissance de l'immeuble dès 1999.

Contrairement à ce que soutiennent les sociétés intimées, la preuve du projet locatif est rapportée par le courrier de l'appelant du 23 septembre 2008 informant le syndic de son projet de réhabiliter l'immeuble en créant six appartements, avec la précision qu'il s'étalerait sur plusieurs années.

L'immeuble était alors inoccupé et en partie muré. Il ne pouvait donc être mis en location sans faire préalablement l'objet de travaux de rénovation. La perte locative doit dès lors être appréciée par rapport à la date à laquelle ces travaux auraient dû normalement être achevés si l'immeuble n'avait pas été affecté de désordres.

Il ressort des pièces versées aux débats que ce projet a évolué puisque la déclaration de travaux déposée le 14 octobre 2008 portait sur la réfection de la toiture et le remplacement des menuiseries extérieures alors que les pièces annexées au rapport d'expertise de M. [K] datées d'octobre-novembre 2011 (plans, programme de travaux, devis des entreprises) font état d'un projet de démolition-reconstruction.

Le projet de rénovation ne peut être qualifié d'hypothétique comme le fait plaider la société [G]. En effet, à compter de l'automne 2008, M. [Z] démontre avoir multiplié les démarches : relances au syndic concernant l'état du pignon, déclaration de sinistre à son assureur, référé expertise, déclaration préalable de travaux obtenue le 27 janvier 2009. S'agissant du courrier au maire daté du 16 février 2009 contestant les conditions posées par la mairie sur prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, il était motivé par un surcoût de travaux de 9 000 € de sorte qu'il est permis de penser que la menace de saisir le juge administratif avait davantage pour objet de faire pression pour que la mairie modifie sa position que d'instaurer avec elle un 'bras de fer'.

Les arguments tenant à l'état délabré voire insalubre de l'immeuble et au fait que sa valeur vénale était alors de l'ordre de 20 000 € sont inopérants en présence d'un projet visant à sa destruction et à sa reconstruction.

Compte tenu de la nature et de l'ampleur du projet, la durée des travaux peut être évaluée à 18 mois. Les études et la consultation des entreprises étant achevés fin 2011, les six logements auraient pu être mis en location à compter du 1er juillet 2013, soit une perte locative pendant neuf ans.

La société Axa estime que M. [Z] a fait preuve d'inertie pendant les opérations d'expertise entre mars 2017 et début 2020, date des travaux de démolition des garages qui étaient le préalable aux investigations de l'expert, ce que l'intéressé dément.

Dans une note du 20 avril 2018, M. [K] indiquait être dans l'incapacité de procéder à ses opérations faute de démolition des garages, le permis n'ayant toujours pas été déposé. Il ressort du dossier que celui-ci a été accordé le 5 septembre 2018, le dépôt étant du 3 juillet précédent. Il résulte, toutefois, des échanges entre les parties annexés à la note que ce délai était lié à l'obtention de l'accord des propriétaires des garages avant que le conseiller de la mise en état n'indique qu'il n'était pas nécessaire compte tenu des termes de l'arrêt du 6 mars 2017.

En revanche, M. [Z] a ensuite attendu décembre 2018 pour faire délivrer les sommations interpellatives et septembre 2019 pour obtenir et signer le devis. La préoccupation écologique qu'il met en avant aurait pu être anticipée et les démarches administratives et de consultation des entreprises menées de pair. Le grief est donc fondé.

Il sera dès lors retenu une perte locative sur une période de huit années.

M. [Z] est fondé à soutenir que les six logements sont affectés par le litige, et pas uniquement les trois situés du côté du pignon litigieux, puisque le projet de démolition-reconstruction était irréalisable aussi longtemps que la difficulté liée au soutènement de l'immeuble n'était pas résolue.

M. [L] indiquant que, selon ses recherches, le prix des locations oscille entre 300 et 400 € dans cette partie de la ville, il sera retenu un loyer de 350 € par mois.

La perte locative s'élève ainsi à 201 600 € ($350 \text{ €} \times 12 \text{ mois} \times 6 \text{ appartements} \times 8 \text{ ans}$).

La société Axa rappelle à juste titre qu'elle s'analyse en la perte de chance de louer son bien immobilier, laquelle sera évaluée à 70 %.

L'indemnité revenant à M. [Z] sera donc fixée à 141 120 €, la société [G] étant condamnée à la payer.

La demande de fixation au passif de la société Cap Ouest n'est recevable qu'à hauteur de 20000 € compte tenu de la déclaration de créance du 28 juin 2016.

Sur les demandes du syndicat de copropriétaires et des propriétaires des garages 1,2 3 et 27

Il convient d'indiquer à titre liminaire que la taxe foncière et les charges de copropriété ne constituent pas des préjudices indemnisables, étant attachées à la propriété des garages. Toutefois, les parties débitrices reconnaissent devoir ces sommes, ne critiquant que certains montants.

Mme [X] et Mme [Y]

Elles réclament la liquidation de leur préjudice de jouissance du 28 février 2014 au 31 décembre 2021 sur la base de 80 € par mois pendant 94 mois ainsi que le remboursement des taxes foncières et des charges générales de copropriété sur la base de 90 € pour la première et de 68 € par semestre pour les secondes.

Le montant des demandes n'est pas critiqué.

M. [Z] est condamné à payer à chacune des propriétaires des garages n° 3 et 27 les sommes suivantes :

- 7 600 € au titre du préjudice de jouissance du 28 février 2014 au 30 janvier 2022,

- 2 270 € au titre des charges de copropriété du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022,

- 98,91 € par mois au titre de la perte de jouissance, de la taxe foncière et des charges générales de copropriété à compter du 1er février 2022 jusqu'à la mise à disposition des garages.

La demande d'inscription au passif de la société Cap Ouest est rejetée en l'absence de production de la déclaration de créance par Mmes [X] et [Y] ou le syndicat de copropriété.

Mme [RL] et M. [B]

La société Axa et la société [G] demandent que leurs préjudices soient liquidés sur les mêmes bases que les deux autres copropriétaires. Toutefois, dès lors qu'ils produisent des pièces justificatives, il y a lieu d'en tenir compte plutôt que de prendre en compte une moyenne.

Sur le préjudice de jouissance, ils réclament chacun la somme de 9 600 € du 20 janvier 2012 au 30 janvier 2022. Or,

l'arrêt du 6 mars 2017 constitue un titre exécutoire à hauteur de 3 840 € pour la période allant du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2016. Leur demande ne peut donc être accueillie qu'à hauteur de 5 760 € pour la période du 1^{er} février 2016 au 30 janvier 2022 (80 € x 72 mois).

Sur les taxes foncières, M. [B] produit les avis d'imposition de 2014 à 2020 en omettant celui de 2016. Il convient de lui allouer 627 € en retenant la somme de 90 € pour l'année 2016.

Mme [RL] de son côté justifie avoir payé au total la somme de 1 019 € de 2012 à 2021 inclus.

Sur les charges de copropriété, ils réclament le remboursement de la totalité des sommes payées, y compris les travaux et des frais divers. Sur ce point, il sera fait droit à la demande des intimées d'une indemnisation sur la base d'une moyenne de 68 € par semestre, soit 1 088 € pour M. [B] au titre de la période 2014-2021 et 1 360 € pour Mme [RL] pour la période 2012-2021.

M. [Z] est condamné à payer ces sommes ainsi que 98,91 € par mois à chacun au titre du préjudice de jouissance, de la taxe foncière et des charges de copropriété à compter de février 2022 jusqu'à la mise à disposition des garages 1 et 2.

Le syndicat de copropriétaires

M. [L] a chiffré le préjudice des 35 copropriétaires autres que les propriétaires des garages 1, 2, 3 et 27 à 26 108,50 € en retenant une durée de travaux de huit mois sur la même base que pour ces derniers tout en précisant que seuls 14 garages seront affectés par les travaux. Il a délimité la zone de travaux en page 27 du rapport d'expertise.

Le syndicat réclame cette somme plus 3 461,85 € par mois (98,91 € x 35) si les travaux devaient excéder cette durée. Il fait valoir que, compte tenu de la configuration des lieux, tous les propriétaires auront les pires difficultés pour accéder à leur garage.

La société [G] et la société Axa concluent au débouté. Elles soulèvent le défaut de qualité à agir du syndicat sans toutefois conclure à l'irrecevabilité de la demande dans le dispositif de leurs conclusions.

Il est admis que le syndicat de copropriétaires puisse agir en réparation de préjudices personnels lorsqu'un grand nombre de copropriétaires sont

concernés et que les préjudices sont vécus de la même façon par chacun d'entre eux.

Tel ets le cas en l'espèce pour les 14 propriétaires qui seront empêchés d'accéder à leur garage pendant les travaux, le syndicat ne produisant aucun élément de nature à remettre en cause la conclusion de M. [L] relative à la zone concernée.

Il s'agit d'un préjudice de jouissance, comme le fait plaider la société [G], de sorte que seule la valeur locative servira de base à son évaluation.

Il convient, dans ces conditions, de fixer l'indemnité destinée à réparer ce préjudice à la somme de 8 960 € (80€ x 14 x 8 mois) plus 1 120 € par mois jusqu'à la mise à disposition des garages.

La demande d'inscription au passif de la société Cap Ouest est rejetée pour le motif indiqué plus haut.

Sur les autres demandes

La société Axa oppose la franchise contractuelle. Contrairement à ce que soutient le syndicat, elle est opposable aux tiers lésés, pas seulement à son assuré. En revanche, en l'absence de communication des conditions particulières par l'assureur, il est impossible de vérifier si elle avait bien été prévue dans le contrat, en tout état de cause, son montant ou ses modalités de calcul. Cette prétention doit donc être rejetée.

Conformément à l'arrêt du 23 mars 2017, la société [G] est condamnée à garantir M. [Z] intégralement des condamnations prononcée à son encontre en principal, intérêts, frais et accessoires, étant elle-même garantie à hauteur de la moitié par la société Axa France lard pour l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Aucune fixation au passif de la société Cap Ouest ne peut intervenir, comme le demande M. [Z], en l'absence de mention dans la déclaration de créance.

La société [G] est condamnée à payer à M. [Z] la somme de 7 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile. Il est fait droit à la demande de fixation au passif à hauteur de 6 000 €.

M. [Z] est condamné à payer à ce titre la somme de 7 000 € au syndicat de copropriétaires et aux copropriétaires et celle de 3 500 € à M. [B] et Mme [RL].

Les autes parties sont déboutées de leurs demandes au titre de leurs frais irrépétibles.

La société [G] et la société Axa sont condamnées in solidum aux dépens d'appel comprenant le coût de l'expertise de M. [K] et de M. [L].

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut :

Vu l'arrêt en date du 23 mars 2017,

CONDAMNE la société [G] à payer à M. [P] [Z], en deniers ou quittances, les sommes suivantes :

- 411 657,60 € TTC au titre de la reconstruction du pignon de son immeuble sis [Adresse 13],
- 67 446,36 € TTC en remboursement des travaux réalisés à titre conservatoire,
- 141 120 € au titre de la perte locative,

CONDAMNE M. [P] [Z] à réaliser les travaux de reconstruction du pignon selon la seconde solution préconisée par M. [L] en page 22 de son rapport d'expertise sous peine d'une astreinte de 150 € par jour de retard qui courra passé un délai de douze mois à compter du règlement de la somme de 411 657,60 € TTC, pendant six mois,

CONDAMNE M. [P] [Z] à payer en deniers ou quittances la somme de 36 440,49 € TTC au syndicat de copropriétaires au titre de la reconstruction des quatre garages,

DIT que les sommes de 411 657,60 € TTC et de 36 440,49 € TTC seront actualisées en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre le 25 juin 2021 et l'indice le plus proche de la date du présent arrêt,

ORDONNE la déconsignation de la somme de 40 000 € entre les mains de la CARPA au profit du syndicat de copropriétaires [Adresse 13] sur présentation d'une copie du présent arrêt,

CONDAMNE M. [Z] à payer à Mme [X] et à Mme [Y], chacune, les sommes suivantes :

- 7 600 € au titre du préjudice de jouissance du 28 février 2014 au 30 janvier 2022,
- 2 270 € au titre des taxes foncières et des charges de copropriété du 30 janvier 2012 au 30 janvier 2022,
- 98,91 € par mois au titre de la perte de jouissance, de la taxe foncière et des charges générales de copropriété à compter du 1er février 2022 jusqu'à la mise à disposition des garages,

CONDAMNE M. [Z] à payer à M. [B] les sommes suivantes :

- 5 760 € au titre du préjudice de jouissance pour la période du 1er février 2016 au 30 janvier 2022,
- 627 € au titre des taxes foncières 2014 à 2020,
- 1 088 € au titre des charges de copropriété 2014-2021,
- 98,91 € par mois au titre du préjudice de jouissance, de la taxe foncière et des charges de copropriété à compter de février 2022 jusqu'à la mise à disposition du garage,

CONDAMNE M. [Z] à payer à Mme [RL] les sommes suivantes :

- 5 760 € au titre du préjudice de jouissance pour la période du 1er février 2016 au 30 janvier 2022,
- 1019 € au titre des taxes foncières de 2012 à 2021,
- 1 360 € au titre des charges de copropriété pour la période 2012-2021,
- 98,91 € par mois au titre du préjudice de jouissance, de la taxe foncière et des charges de copropriété à compter de

février 2022 jusqu'à la mise à disposition du garage,

CONDAMNE M. [Z] à payer au syndicat de copropriétaires :

- la somme de 8 960 € au titre de la privation de jouissance de 14 garages pendant la durée des travaux,
- 1 120 € par mois jusqu'à la mise à disposition desdits garages,

CONDAMNE la société [G] à payer à M. [Z] la somme de 7 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

CONDAMNE M. [Z] à payer en application de l'article 700 du code de procédure civile :

- 7 000 € au syndicat de copropriétaires et aux copropriétaires,
- 3 500 € à M. [B] et Mme [RL],

FIXE les créances de M. [Z] au passif de la société Cap Ouest de la manière suivante :

- 411 657,60 € TTC au titre de la reconstruction du pignon, avec indexation,
- 67 446,36 € TTC en remboursement des travaux réalisés à titre conservatoire,
- 20 000 € au titre de la perte locative,
- 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE M. [Z], le syndicat de copropriétaires, les copropriétaires, M. [B] et Mme [RL] du surplus de leurs demandes,

DEBOUTE la société Axa France IARD de sa demande au titre de la franchise contractuelle,

CONDAMNE la société [G] à garantir M. [Z] de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exception de l'astreinte,

CONDAMNE la société Axa France IARD à garantir la société [G] à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre ou à l'encontre de [P] [Z],

CONDAMNE in solidum la société [G] et la société Axa France IARD aux dépens d'appel comprenant les frais de l'expertise de M. [K] et de M. [L] qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,