

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 26 OCTOBRE 2022

(n° , 29 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/11618 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B3P4T

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Mai 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS RG n° 12/09216

APPELANTE

Société PRESTIGE

SARL immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 418 526 612 dont le siège social est : [Adresse 12] ayant fait l'objet d'une radiation du registre du commerce et des sociétés

représentée par M. [X] [I], mandataire de justice, désigné par ordonnance du tribunal de commerce de Paris en date du 16 octobre 2020

demeurant : [Adresse 15]

[Localité 23]

Représentée par Me Frédéric SAMAMA, avocat au barreau de PARIS, toque : D1267

INTIMES

Madame [O], [MD], [B] [K]

née le [Date naissance 17] 1961 à [Localité 23] [Localité 23]

[Adresse 14]

[Localité 23]

Représentée par Me Pierre AMIEL, avocat au barreau de PARIS, toque : E0235

Monsieur [M] [OH] en qualité d'héritier de M. [ZB] [OH]

[Adresse 28]

[Localité 23]

Représenté par Me Lionel ASSOUS-LEGRAND, avocat au barreau de PARIS, toque : G0759

Monsieur [MV] [FC] [OH] en qualité d'héritier de M. [ZB] [OH]

[Adresse 10]

Ou encore : [Adresse 27]

Représenté par Me Lionel ASSOUS-LEGRAND, avocat au barreau de PARIS, toque : G0759

Monsieur [F] [OH] en son nom personnel et en qualité d'héritier de M. [BO] [J] [OH]

[Adresse 3]

Ou encore : [Adresse 8]

Représenté par Me Lionel ASSOUS-LEGRAND, avocat au barreau de PARIS, toque : G0759

Monsieur [G] [H]

né le [Date naissance 7] 1963 à [Localité 35] (Italie)

[Adresse 37]

[Localité 26] -ITALIE

Représenté par Me Laurent MORET, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, toque : PC 427

ayant pour avocat plaidant : Me Isabelle GEUZIMIAN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1677

Madame [PR] [E] [DT] divorcée [H]

née le [Date naissance 6] 1966 à [Localité 34] (Pologne)

[Adresse 2]

[Localité 23]

Représenté par Me Laurent MORET, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, toque : PC 427

ayant pour avocat plaidant : Me Isabelle GEUZIMIAN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1677

Monsieur [XA] [U]

[Adresse 9]

[Localité 23]

DEFAILLANT

Madame [IP] [T] épouse [U]

[Adresse 9]

[Localité 23]

DEFAILLANTE

Madame [W] [Y]

née le [Date naissance 13] 1952 à [Localité 23]

[Adresse 19]

[Localité 31]

Ou encore : Hôtel Sleeping, [Adresse 11]

[Localité 22]

Représentée par Me Laurence VOILLEMINE, avocat au barreau de PARIS, toque : C2453

SCI COSTE ROYALE

[Adresse 16]

[Localité 32]

N° SIRET : 449 03 9 6 84

Représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

ayant pour avocat plaidant : Me Delphine RODRIGUE-MORICONI, avocat au barreau de PARIS, toque : A831

SARL RENOVATION GENERALE DU BATIMENT - RGB

[Adresse 21]

[Localité 33]

N° SIRET : B 4 82 899 275

Représentée par Me François PARIS de la SCP DPG Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C0051

SARL [R] représentée par son mandataire liquidateur, la SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES sise [Adresse 5]

[Adresse 12]

[Localité 23]

DEFAILLANTE

Société ALLIANZ IARD

SA immatriculée au RCS de [Localité 30] sous le numéro 542 110 291

[Adresse 1]

[Localité 29]

Représentée par Me Bruno ELIE de la SCP ANCELET ELIE SAUDUBRAY ou ADE S, avocat au barreau de PARIS, toque : P0501

Société AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur des époux [H]

SA immatriculée au RCS de [Localité 30] sous le numéro 722 057 460

[Adresse 20]

[Localité 30]

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

ayant pour avocat plaidant : Me Stéphanie BOYER-CAVOIZY, avocat au barreau de PARIS, toque : D1538

Société LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S DE LONDRES représentés pour leurs opérations en France par leur mandataire général, la société LLOYD'S FRANCE, SAS immatriculée au RCS de [Localité 23] sous le numéro B 422 066 613

C/O Société LLOYD'S FRANCE

[Adresse 25]

[Localité 23]

Représentée par Me Emmanuel JARRY de la SELARL RAVET & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0209

ayant pour avocat plaidant : Me Pascal ORMEN, avocat au barreau de PARIS, toque : P0555

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 12] représenté par son syndic, le Cabinet [DI], immatriculée au RCS de [Localité 23] sous le numéro 691 078 547

C/O CABINET [DI]

[Adresse 18]

[Localité 23]

Représenté par Me Nicolas SCHBATH, avocat au barreau de PARIS, toque : E0177

Société AXA FRANCE IARD assureur de SARL PRESTIGE

SA immatriculée au RCS de [Localité 30] sous le numéro 722 057 460

[Adresse 20]

[Localité 30]

Représentée par Me Florence ROSANO, avocat au barreau de PARIS, toque : B0390

SARL AGCOP ASSISTANCE ET GESTION DE COPROPRIETES

Société à responsabilité limitée coopérative de construction immatriculée au RCS de [Localité 23] sous le numéro B 414 530 949

[Adresse 36]

[Localité 23]

DEFAILLANTE

Association SOLIHA [Localité 23] HAUTS DE SEINE VAL D'OISE venant aux droits de AGCOP ASSISTANCE ET GESTION DE COPROPRIETES

[Adresse 36]

[Localité 23]

Ou encore : [Adresse 4] A l'attention de Monsieur [C] - [Localité 30]

N° SIRET : 784 33 7 1 31

Représentée par Me Eric SIMONNET, avocat au barreau de PARIS, toque : E0839

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 Juin 2022, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- DEFAULT

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

\* \* \* \* \*

FAITS & PROCÉDURE

Le 6 juin 1988 Mme [O] [K] a acquis le lot n°149 dans le bâtiment A, à savoir un local à usage de bureau, atelier et magasin au rez de chaussée communiquant avec une cave par un escalier intérieur et le lot n°225 dans le bâtiment B, soit un atelier au rez de chaussée dans l'immeuble, soumis au statut de la copropriété, situé [Adresse 12], dont le syndic a été la société à responsabilité limitée AGCOP (Assistance et Gestion de Copropriétés), aux droits de laquelle vient l'association SOLIHA [Localité 23] Hauts de Seine Val d'Oise, jusqu'au 15 septembre 2010. Cette copropriété est assurée auprès de la société Allianz.

Le 26 janvier 2010 Mme [O] [K] a renouvelé le bail commercial portant sur ces locaux au profit de la société à responsabilité limitée Prestige qui y exploitait un restaurant et bar au rez de chaussée et une discothèque au sous sol sous l'enseigne 'La Casbah'. Cette dernière est assurée auprès de la société AXA France.

La société civile immobilière Coste Royale est propriétaire des lots n°148 et 226 correspondant à un local commercial au rez de chaussée et au sous-sol de l'immeuble, local qu'elle a donné en location à la société à responsabilité limitée [R] selon bail commercial signé le 11 juin 2010. Cette société locataire est assurée auprès des Souscripteurs du Lloyd's de Londres représentés pour leurs opérations en France par leur mandataire général, la société par actions simplifiée Lloyd's France.

Le 7 octobre 2005 Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H] ont acquis le lot n°160, loué à Mme [HY] selon contrat du 4 septembre 2003. Ces derniers,

propriétaires indivis divorcés, sont assurés auprès de la société anonyme AXA France.

A la suite du décès de M. [BO] [OH] survenu le [Date décès 24] 2013, MM. [M] [EK] [OH], [MV] [FC] [OH] et [F] [A] [OH] sont propriétaires indivis du lot

n°161 (porte 12) qui avait été donné en location à M. [N] [Z] moyennant un loyer de 1.900 francs outre une provision sur charges de 200 francs, par contrat signé le 22 septembre 2000.

Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] sont propriétaires du lot n°162 (porte 13) et Mme [W] [Y] du lot n°164.

Ces lots correspondent, chacun, à un logement d'une pièce cuisine au premier étage de l'immeuble.

Le 11 septembre 2008 la société Prestige s'est plainte d'infiltrations auprès du syndic dans le vestiaire du local commercial.

En février 2009 les consorts [OH] ont confié les travaux de réfection des installations sanitaires à la société à

responsabilité limitée Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB' selon facture du 17 mars 2009.

A la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 12], M. [LL] a été désigné en qualité d'expert par ordonnance de référé du 13 mars 2009 et a déposé son rapport le 1er décembre 2010.

Par actes des 10 et 14 mai 2012 le syndicat des copropriétaires a assigné MM. [M] [EK] [OH], [MV] [FC] [OH] et [F] [A] [OH], Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] aux fins de prise en charge des travaux de reprise des parties communes correspondant au plancher haut du rez de chaussée et d'indemnisation de son préjudice.

Sur saisine de la société Prestige se plaignant d'infiltrations, une expertise a été confiée à M. [P], par ordonnance de référé du 28 novembre 2011, remplacé par M. [S] par

ordonnance du 24 février 2011. Ce dernier a déposé son rapport le 31 juillet 2013.

Le 14 février 2012 la société Prestige a conclu avec la société Elisra un contrat de location gérance du fonds de commerce.

Par actes des 5, 6, 10, 11, 12 et 20 février 2014, la société à responsabilité limitée Prestige a assigné Mme [O] [K], le syndicat des copropriétaires, la société AGCOP, Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], la SCI Coste Royale, MM. [OH], la société RGB, Mme [W] [Y], la société [R], la société AXA France, la société Llyod's et la société Gan Euro Courtage aux fins d'indemnisation.

Par jugement du 28 avril 2014, le tribunal a constaté l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial mais en a suspendu les effets et a accordé à la société locataire, la société Prestige, des délais de paiement.

Le 15 septembre 2014 la société Prestige a cédé à la société Elisra son fonds de commerce.

Par jugement du 13 janvier 2015, le juge de l'exécution a débouté la société Prestige de sa demande de nullité du commandement de quitter les lieux délivré le 28 octobre 2014, jugement confirmé par arrêt de cette cour du 1er octobre 2015.

Le 24 juillet 2015 Mme [O] [K] a conclu avec la société Elisra un bail commercial.

Le 1er décembre 2016 le syndicat des copropriétaires a assigné en intervention forcée son assureur, la société anonyme Allianz.

Par jugement du 16 mai 2017, le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré irrecevables les demandes à l'encontre de la société [R],
- jugé Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] d'une part et MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] d'autre part responsables de la dégradation du plancher haut du rez de chaussée de l'immeuble situé [Adresse 12],
- condamné in solidum MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] à mettre en conformité leurs installations sanitaires du lot n°161 tant au titre du raccordement sur le réseau commun, que de l'obligation d'étanchéité prévue au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] dans un délai de 4 mois à compter de la signification du jugement, puis sous astreinte de 150 € par jour de retard pendant trois mois,
- condamné in solidum MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 12] la somme de 10.460,43 € en réparation du préjudice matériel,
- condamné solidairement Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10.460,43 € en réparation du préjudice matériel,
- jugé la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB' responsable de 40 % des dommages dans le lot n°161 appartenant à MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH],
- condamné la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB' à payer à MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] la somme de 1.996,18 € en réparation du préjudice matériel,
- jugé le syndicat des copropriétaires responsable des dommages dans la salle de restaurant dans les locaux de la société Prestige,
- jugé Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H] responsables des dommages au plafond d'entrée du bar de la salle de restaurant et au plancher dans les locaux de la société Prestige,
- jugé MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] responsables des dommages au plafond du vestiaire au rez de chaussée dans les locaux de la société Prestige,
- jugé la société civile immobilière Coste Royale et Mme [W] [Y] responsables des dommages dans la salle de danse au sous-sol dans les locaux de la société Prestige,
- déclaré irrecevable la demande de la société Prestige au titre du préjudice matériel,
- débouté la société Prestige de l'intégralité de ses demandes,
- débouté la société civile immobilière Coste Royale de l'intégralité de ses demandes,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné in solidum Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U], MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH], la société Rénovation

Générale du Bâtiment 'RGB', Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], Mme [W] [Y], la société Prestige et la société civile immobilière Coste Royale à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U], MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH], la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB', Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], Mme [W] [Y], la société Prestige et la société civile immobilière Coste Royale aux dépens qui comprendront le coût de la seconde expertise en référé d'un montant de 26.059,86 € qui sera partagé entre MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH], la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB', Mme [XS] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], Mme [W] [Y], la société Prestige et la société civile immobilière Coste Royale,

- dit que la rémunération du premier expert de 6.374,42 € sera supportée à égalité par Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] d'une part et MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] d'autre part,

- autorisé Maître Eric Audineau, Maître Eric Simonnet, Maître Serge Cantat, Maître Florence Rosano, la société Bouckaert Ormen Passemard, Maître Isabelle Geuzimian et Maître Pierre Amiel, avocat, à recouvrer directement contre ces derniers les dépens dont ils ont fait l'avance sans recevoir provision,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

La société Prestige a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 12 juin 2017 signifiée aux époux [U] par acte déposé à étude d'huissier du 8 septembre 2017, à la société [R] par acte remis à personne morale du 8 septembre 2017 et à la société AGCOP selon procès-verbal de recherches infructueuses de l'article 659 du code de procédure civile du 8 septembre 2017 ;

Par ordonnance du 4 octobre 2017, le conseiller de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 17-14519 et 17-11618 et dit qu'elles se poursuivront sous le numéro 17-11618.

Par acte du 13 novembre 2017, M. & Mme [H] ont assigné en appel provoqué le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 12].

Par ordonnance du 31 janvier 2022, le conseiller de la mise en état a :

- déclaré caduque la déclaration d'appel du 19 juillet 2017 (RG 17 / 14519) de la société Prestige à l'égard du syndicat des copropriétaires du [Adresse 12],,

- déclaré irrecevables les appels incidents de Mme [Y] et des consorts [OH] contre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 12],

- constaté que la recevabilité de l'assignation en appel provoqué à la requête de Mme [E] [H] divorcée [H] et M. [G] [H], délivrée au syndicat des copropriétaires le 13 novembre 2017 à personne habilitée, n'est pas contestée par le syndicat,

- dit n'y avoir lieu à disjoindre les deux instances 17 /11618 et 17 /14529,
- dit que les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile suivront le sort de l'instance au fond.

La procédure devant la cour a été clôturée le 11 mai 2022.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 5 avril 2022 par lesquelles la société à responsabilité limitée Prestige, appelante, invite la cour, au visa des articles 544, 1147, 1382, 1719, 1720 et 1725 du code civil et 14 de la loi du 10 juillet 1965, à :

- constater qu'elle est représentée par M. [X] [I] désigné en qualité de mandataire de justice de la société Prestige par ordonnance du tribunal de commerce de Paris du 16 octobre 2020,

- dire ses demandes et conclusions recevables,

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

constaté que la responsabilité des époux [H] est engagée pour les dommages au plafond d'entrée du bar de la salle de restaurant et de son plancher,

constaté la responsabilité des consorts [OH] dans les dommages situés au plafond de son vestiaire au rez de chaussée,

constaté la responsabilité partagée entre les consorts [OH] et la société RGB concernant les dommages constatés au plafond du vestiaire,

constaté la responsabilité de la société Coste Royale et de Mme [W] [Y] s'agissant des dommages dans la salle de danse au sous sol dans ses locaux,

- infirmer le jugement pour le surplus,

statuant à nouveau,

- condamner Mme [O] [K] à lui verser la somme de 150.000 € à titre de dommages et intérêts au titre du manquement à son obligation de délivrance,

- condamner Mme [O] [K] à garantir les parties déclarées responsables des dommages subis par la société Prestige de toutes les condamnations qui seraient prononcées à leur encontre, et ce, au regard des manquements à son obligation de délivrance,

- juger que Mme [O] [K], le syndic AGCOP, les consorts [H], les consorts [OH], la société RGB, la société Coste, Mme [Y] et la société [R] sont responsables solidairement des désordres affectant ses locaux et des différents préjudices qui en

découlent à due proportion des responsabilités établies par le rapport d'expertise,

- condamner Mme [O] [K], le syndic AGCOP, les consorts [H], les consorts [OH],

la société RGB, la société Coste, Mme [Y] et la société [R] au titre de leur responsabilités respectives telles que déterminées par le rapport d'expertise à lui payer au titre de son préjudice d'exploitation la somme de 986.967,79 € selon le détail suivant :

condamner Mme [O] [K] à lui payer en sa qualité de propriétaire du toit la somme de 477.968,50 € au titre de sa part responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner le syndic AGCOP à lui payer la somme de 51.519,71 € au titre de sa part responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner les époux [H] à lui payer la somme de 222.363,84 € au titre de leur part responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner les consorts [OH] à lui payer la somme de 94.748,90 € au titre de leur part de responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner la société RGB à lui payer la somme de 45.005,73 € au titre de sa part de responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner la SCI Coste à lui payer la somme de 48.164,02 € au titre de sa part responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner Mme [Y] à lui payer la somme de 4.836,14 € au titre de sa part responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

condamner la société [R] à lui payer la somme de 21.614,59 € au titre de sa part de responsabilité dans le préjudice de perte d'exploitation,

- condamner la Compagnie Lloyd's de Londres en sa qualité d'assureur de la société [R] à garantir cette dernière des condamnations qui seront prononcées à son encontre,

- condamner la compagnie AXA France en sa qualité d'assureur des époux [H] à

garantir ces derniers des condamnations qui seront prononcées à leur encontre,

- débouter Mme [O] [K], le syndic AGCOP, les consorts [H], les consorts [OH],

la société RGB, la société Coste, Mme [Y] et la société [R] de l'intégralité de leurs demandes,

- condamner solidairement Mme [O] [K], le syndic AGCOP, les consorts [H], les consorts [OH], la société RGB, la SCI Coste, Mme [Y] et la société [R] à lui payer la somme de 20.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement Mme [O] [K], le syndic AGCOP, les consorts [H], les consorts [OH], la société RGB, la SCI Coste, Mme [Y] et la société [R] aux dépens et notamment à lui rembourser les frais d'expertise à hauteur de 26.000 € ;

La société Prestige a signifié ses conclusions aux époux [U] par acte déposé à étude d'huissier du 15 septembre 2017, à

la société [R] par acte remis à personne morale du 18 septembre 2017 ;

Vu les conclusions en date du 21 avril 2022 par lesquelles Mme [O] [K], intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de l'article 1240 du code civil, de :

- juger la société Prestige et également en tant que de besoin M. [I], ès-qualité de mandataire ad hoc de la société Prestige irrecevables en l'ensemble de leurs demandes et subsidiairement mal fondés et les en débouter,
- rejeter en tant que de besoin toute demande formée à son encontre,
- confirmer dès lors le jugement en ce qu'il a débouté la société Prestige de l'ensemble de ses demandes, notamment à son encontre, et également en ce qu'il a jugé que la couverture 'litigieuse' du local commercial loué initialement à la société Prestige constituait une partie commune,
- l'infirmen en ce qu'il a rejeté ses demandes et condamner dès lors la société Prestige (à titre subsidiaire, si l'exception d'irrecevabilité de son intervention était rejetée) et en tout état de cause M. [X] [I] à lui verser la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts pour procédures et appel abusifs, outre la somme de 20.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en raison des frais irrépétibles exposés, tant en première instance qu'en cause d'appel, ainsi qu'aux dépens en application des dispositions de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 29 mars 2022 par lesquelles M. [M] [OH], M. [MV] [OH] & M. [F] [OH] (les consorts [OH]), intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles L. 237-2 du code de commerce, 31, 56, 808 et 809 du code de procédure civile, 1147, 1382 (devenu 1240), 1792 et suivants du code civil, 14 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967, de :

Concernant l'irrecevabilité des demandes de la société Prestige et de M. [I],

- constater que les opérations de liquidation de la société Prestige ont été clôturées lors de l'assemblée générale du 30 juin 2019 et la société automatiquement radiée le 25 mars 2020, sans qu'elle n'ait auparavant pris le soin de faire désigner un mandataire ad hoc,
- déclarer irrecevables les demandes de la société Prestige et/ou M. [I] à leur encontre,
- rejeter l'intégralité des demandes formées à leur encontre par les appelants,

Concernant les sinistres évoqués par la société Prestige,

- juger qu'ils n'ont commis aucune faute et qu'aucun lien d'imputabilité ne peut être retenu quant aux dommages allégués,
- juger que la société Prestige n'est pas en droit de se prévaloir d'un quelconque préjudice matériel et qu'elle ne rapporte pas la preuve du préjudice d'exploitation allégué,
- infirmer le jugement en ce qu'il les a jugés responsables des dommages au plafond du vestiaire au rez de chaussée dans les locaux de la société Prestige,
- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable la société Prestige au titre du préjudice matériel et du préjudice d'exploitation et la débouter de l'intégralité de ses

demandes,

Concernant les sinistres évoqués par la SCI Coste Royale,

- juger que leur lot de propriété est étranger de par son emplacement et les mettre hors de cause à cet égard,
- juger qu'ils n'ont commis aucune faute et qu'aucun lien d'imputabilité ne peut être retenu quant aux dommages allégués,

Dans l'hypothèse où par extraordinaire la cour accueillerait les demandes des appelants,

- juger, concernant les différents désordres évoqués, qu'ils ont fait preuve de diligences et ont confié à l'entreprise RGB le soin de procéder aux travaux d'étanchéité de leur local ce qui n'est pas contesté par cette dernière,
- juger qu'ils ne peuvent être en conséquence responsables des défaillances et manquements de cette entreprise,
- juger que l'entreprise RGB doit donc être reconnue responsable sans limitation de l'ensemble des préjudices matériels subis, à savoir l'ensemble des condamnations supportées par ces derniers,
- infirmer le jugement et ce qu'il juge la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB' responsable de 40 % des dommages dans le lot n°161 leur appartenant,
- infirmer le jugement en ce qu'il condamne la société Rénovation Générale du Bâtiment à leur payer la somme de 1.996,18 € en réparation du préjudice matériel,

En toute hypothèse,

- prendre acte que MM. [MV] et [M] [OH] viennent aux droits de leur père [V] [OH] décédé,
- prendre acte que M. [F] [A] [OH] vient désormais aux droits de M. [BO] [J] [OH] à la suite du décès de ce dernier,
- condamner la société Gan Eurocourtage à les garantir des condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en exécution du contrat d'assurance, et infirmer le jugement à ce titre,
- infirmer le jugement en ce qu'il les a condamné in solidum avec Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U], la société Rénovation Générale du Bâtiment 'RGB', Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], Mme [W] [Y], la société Prestige et la société civile immobilière Coste Royale aux dépens qui comprendront le coût de la seconde expertise en référé d'un montant de 26.059,86 €,
- infirmer le jugement en ce qu'il les a condamnés au paiement de la rémunération du premier expert de 6.374,42 € à égalité avec Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U],
- condamner la société Gan Eurocourtage à les garantir des condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en exécution du contrat d'assurance, et infirmer le jugement du 16 mai 2017 à ce titre,
- condamner la société Prestige et/ou M. [I] à leur payer une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner la société Prestige et/ou M. [I] à leur payer une somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;

Vu les conclusions en date du 8 mai 2022 par lesquelles Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H], intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles 1240 du code civil et L. 237-2 du code de commerce, de :

A titre principal,

- dire la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, irrecevables en toutes leurs demandes,
- confirmer le jugement en qu'il a déclaré que la société Prestige n'a plus qualité à agir concernant la réparation des préjudices matériels,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société Prestige de ses demandes formulées au titre du préjudice d'exploitation concernant le fonds de commerce qu'elle exploitait,
- débouter la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, de toutes leurs demandes formulées à leur encontre,
- réformer le jugement en ce qu'il les a condamnés 'in solidum' avec les autres intervenants à la cause aux dépens et à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire que la société AXA France devra les garantir de toutes condamnations prononcées  
à leur encontre,

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où par extraordinaire, la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, seraient déclarés recevables à agir,

A titre principal,

- confirmer le jugement en qu'il a déclaré que la société Prestige n'a plus qualité à agir concernant la réparation des préjudices matériels,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société Prestige de ses demandes formulées au titre du préjudice d'exploitation concernant le fonds de commerce qu'elle exploitait,
- débouter la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, de toutes leurs demandes formulées à leur encontre,
- infirmer le jugement en ce qu'il les a condamnés 'in solidum' avec les autres intervenants à la cause aux dépens et à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire que la société AXA France devra les garantir de toutes condamnations prononcées  
à leur encontre,

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où par extraordinaire, la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, ne seraient pas déclarés recevables à agir au titre du préjudice matériel,

- fixer à la somme de 11.170 € l'indemnité qui leur est due en réparation des désordres affectant le plafond situé au-dessus du bar,
- débouter la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, de sa

demande au titre de la perte d'exploitation,

- dire qu'ils ne seront tenus qu'à hauteur de 20 % dans leurs rapports avec les intimés

succombants, au titre de l'article 700 et des dépens compte tenu de leur part de responsabilité dans la survenue des désordres invoqués,

- dire que la société AXA France devra les garantir de toutes condamnations prononcées

à leur encontre,

A titre infiniment subsidiaire, si par extraordinaire, la cour estimait que la société Prestige, et en tant que de besoin M. [I], es-qualité de mandataire ad hoc de cette société, sont recevables et bien fondés en leurs demandes formulées au titre de la perte d'exploitation,

- dire que la société AXA France, assureur de la société Prestige, devra garantir son assurée au titre des pertes d'exploitation,

En tout état de cause,

- dire que la société AXA France devra les garantir de toutes condamnations prononcées à leur encontre, en ce compris les condamnations prononcées au titre de l'article 700 et des dépens,

- condamner la société Prestige et/ou M. [I] à leur payer une somme de 20.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner la société Prestige et/ou M. [I] à leur payer une somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel ;

M. [H] et Mme [DT] ont signifié leurs conclusions aux époux [U] par acte déposé à étude d'huissier du 13 novembre 2017 ;

Vu les conclusions en date du 31 mars 2022 par lesquelles Mme [W] [Y], intimée ayant formé appel incident, invite la cour, à :

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée in solidum avec la société Prestige et la SCI Coste Royale aux dépens qui comprendront le coût de la seconde expertise en référé d'un montant de 26.059,86 €,

- confirmer le jugement sur les autres points,

- débouter la société Prestige et toutes les parties à la présente instance de toutes demandes fins et conclusions à son encontre,

Subsidiairement,

- dire que les explications fournies par l'expert [S] dans son rapport d'expertise judiciaire sont insuffisantes pour expliciter la nature la gravité et les conséquences des désordres d'infiltrations reprochés à Mme [Y],

Et très subsidiairement,

- dire que ces infiltrations qui étaient totalement imprévisibles et irrésistibles pour elle et se sont produites pendant les opérations d'expertise s'apparentent à un cas de force majeure dans la mesure où la propriétaire n'avait aucun accès dans ses locaux loués, alors que par ailleurs ses locataires faisaient l'objet d'une décision d'expulsion non exécutée,

Encore plus subsidiairement et compte tenu des circonstances de ces infiltrations,

- dire que la condamnation prononcée à son encontre ne pourra excéder une somme correspondant à 0,49% des condamnations prononcés,

- dire qu'elle sera garantie de toutes les sommes qu'elle pourrait être condamné à verser à la société Prestige par l'assureur dudit immeuble ou s'il y a lieu son propre assureur Macif, - la recevoir en sa demande reconventionnelle,

- condamner in solidum les responsables à lui payer la somme de 3.500 € au titre du préjudice moral occasionné et celle de 5.000 € pour ses frais irrépétibles sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [I] au paiement d'une somme de 1.000 € pour procédure abusive ;

Vu les conclusions en date du 10 novembre 2017 par lesquelles l'association Soliha [Localité 23] Hauts de Seine Val d'Oise venant aux droits de la société à responsabilité limitée AGCOP Assistance et Gestion de Copropriétés, intimée, demande à la cour, au visa de l'article 1240 du code civil, de :

- juger que la société AGCOP n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- déclarer mal fondée la société Prestige dans ses demandes à son encontre en ce qui concerne la réparation de ses chefs de préjudices matériel et financier,

- débouter la société Prestige de l'intégralité de ses demandes à son encontre,

Y ajoutant,

- condamner la société Prestige aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Vu les conclusions en date du 28 mars 2022 par lesquelles la société civile immobilière Coste Royale, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, de :

- juger M. [I], ès qualités de mandataire ad'hoc de la société Prestige, irrecevable en l'ensemble de ses demandes, subsidiairement mal fondé et l'en débouter,

- rejeter le cas échéant toute demande formée à son encontre,

- juger recevables et bien fondées l'ensemble de ses demandes,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé irrecevables les demandes formées par la société Prestige au titre de son prétendu préjudice matériel,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé mal fondées les demandes formées par la société Prestige au titre de son prétendu préjudice d'exploitation,

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a reconnue partiellement responsable des désordres survenus au sein du local de la société Prestige,

- constater que la société [R] est seule responsable des conséquences des travaux exécutés dans les installations sanitaires de la cuisine des locaux pris à bail auprès d'elle et jugés

comme partiellement à l'origine des infiltrations subies par la société Prestige dans la salle de danse,

- prononcer sa mise hors de cause,

Subsidiairement,

- dire que Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres représentés pour leurs opérations en France par leur mandataire général la société Lloyd's France, assureur de la société [R], sera condamnée à garantir au titre de toute condamnation prononcée à son encontre en raison de la non-conformité des installations sanitaires de la cuisine des locaux donnés à bail à la société [R] ainsi que de toute circonstance imputable à son assurée, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens,

En tout état de cause,

- condamner M. [I] en sa qualité de mandataire de la société Prestige ainsi que tout succombant au paiement de la somme de 5.000 € en application de l'article 700

du code de procédure civile, outre aux dépens en ce compris les frais d'expertise ;

Vu les conclusions en date du 4 avril 2022 par lesquelles la société Rénovation Générale du Bâtiment (RGB Amorim), intimée, demande à la cour, au visa de l'ancien article 1382 du code civil, de :

- déclarer irrecevables les demandes tant de la société Prestige que de M. [I],

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions et, plus particulièrement, en ce qu'il :

a jugé que la quote-part de responsabilité susceptible d'être retenue à son encontre au titre des désordres affectant le vestiaire des locaux du rez-de-chaussée ne saurait excéder 40%,

l'a condamné à régler la somme de 1.996,18 € au titre du préjudice matériel des consorts [OH],

a dit irrecevable la demande de la société Prestige au titre d'un préjudice matériel,

a débouté la société Prestige de sa demande au titre d'une perte d'exploitation,

A titre subsidiaire,

- juger que la quote-part de sa responsabilité dans le préjudice matériel invoqué par la société Prestige ne saurait excéder la somme de 2.510,96 €, soit 40% des travaux retenus par l'expert judiciaire,
- juger que la quote-part de sa responsabilité dans la perte d'exploitation invoquée par la société Prestige ne saurait concerner la période antérieure à mars 2009, date de réalisation des travaux et, dans les limites de la quote-part retenue par l'expert judiciaire,
- débouter les consorts [OH], et plus généralement, toutes les parties à l'instance, de leurs demandes fins et conclusions à son encontre de la société RGB,

En tout état de cause,

- condamner tout succombant aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Vu les conclusions en date du 14 novembre 2017 par lesquelles la société anonyme Allianz, intimée, demande à la cour, au visa des articles 1003 et 1964 du code civil et 9 du code de procédure civile, de :

- juger que le sinistre dégât des eaux en provenance de la studette [OH] dont la société Prestige sollicite l'indemnisation est antérieur à la souscription du contrat Gan Eurocourtage par les consorts [OH],
- juger que les garanties du contrat Gan Eurocourtage ne peuvent pas s'appliquer,
- prononcer sa mise hors de cause venant aux droits de la société Gan Eurocourtage,
- juger que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve d'avoir été assuré auprès des AGF, lors du sinistre,
- le débouter de sa demande de garantie à son encontre,
- condamner tout succombant aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 28 mars 2022 par lesquelles la société anonyme AXA France ès qualités d'assureur des consorts [H], intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 15 et 122 du code de procédure civile, 1202 et 1240 du code civil (anciennement 1382 du code civil) et L.124-3 du code des assurances, de :

In limine litis et à titre principal, s'agissant de la régularisation de la procédure par le mandataire de la société Prestige,

- à titre principal, déclarer irrecevables les demandes formulées par M. [X] [I], ès qualités de mandataire de la société Prestige,
- à titre subsidiaire, débouter M. [X] [I], ès qualités de mandataire de la société Prestige de ses demandes,

S'agissant des préjudices matériels allégués par la société Prestige,

- la dire irrecevable en son action pour défaut de qualité à agir,

- confirmer le jugement déféré sur ce point,

Au fond, s'agissant des préjudices immatériels allégués par la société Prestige,

- la dire mal fondée en son action,

- confirmer le jugement déféré sur ce point,

A titre subsidiaire, si par extraordinaire, la cour considérait les demandes formées par la société Prestige comme recevables et bien fondées,

- juger que la responsabilité des consorts [H] ne saurait excéder 5 %,

- condamner in solidum tout succombant à les relever et garantir indemnes de toute

condamnation excédant ce pourcentage de responsabilité,

- débouter la société Prestige de sa demande de condamnation solidaire telle que formée notamment à l'encontre des consorts [H] tant en ce qui concerne le montant de l'article 700 du code de procédure civile qu'en ce qui concerne les dépens, en ce compris les

frais d'expertise,

- ramener les demandes formées par la société Prestige sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à de plus justes proportions,

- débouter les consorts [H] de leur demande de garantie portant sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

En tout état de cause,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum les consorts [H] avec les autres intervenants à la cause aux dépens et à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- juger qu'elle serait recevable et bien fondée à opposer aux tiers, ainsi qu'à ses assurés, les plafonds et franchises prévus dans sa police Assurance Habitation,

- rejeter le surplus des demandes formulées par l'ensemble des parties dans la cause à son encontre,

- condamner in solidum la société Prestige et tout autre succombant in solidum aux dépens de première instance et d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code ;

La société AXA, en qualité d'assureur des consorts [H], a signifié ses conclusions aux époux [U] par acte remis à domicile du 30 mars 2022 ;

Vu les conclusions en date du 4 mai 2022 par lesquelles Les souscripteurs du Lloyd's de Londres, représentés pour leurs opérations en France par leur mandataire général la société par actions simplifiée Lloyd's France, intimés, demandent à

la cour, au visa des articles 123 et suivants du code de la construction et de l'urbanisme et L.112- 6, L. 113-2, L. 113-8, L. 121-12 et L.122-5 du code des assurances , de :

Sur l'irrecevabilité des demandes et conclusions de la société Prestige et/ou de M.

[I],

- déclarer irrecevable les demandes formulées par M. [X] [I], ès qualités de mandataire de la société Prestige,
- rejeter l'intégralité des demandes formées par [X] [I], ès qualités de mandataire de la société Prestige à son encontre,

Sur les demandes de condamnation présentées au titre des infiltrations dans les locaux de la société Prestige,

A titre principal,

- juger que la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, a perdu tout intérêt à agir, depuis la résiliation de son bail, pour solliciter la réparation de ses dommages matériels,
- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, irrecevable au titre de son préjudice matériel,
- juger que la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, ne justifie pas de la réalité et du montant de son préjudice d'exploitation,
- dire que la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, a d'ores et déjà été indemnisée de son préjudice d'exploitation par jugement du 28 avril 2014,
- juger que le lien de causalité entre l'hypothétique préjudice d'exploitation de la société Prestige et la présence d'infiltration dans la salle de danse n'est pas démontré,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, au titre de son préjudice d'exploitation,

A titre subsidiaire,

- juger que la SCI Coste Royale doit être seule tenue pour responsable, en sa qualité de propriétaire, des infiltrations provenant de son local et qui ont affecté la salle de danse exploitée par la société Prestige,
- déclarer la SCI Coste Royale irrecevable en ses demandes dirigées à l'encontre de la société [R],
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la SCI Coste Royale de l'ensemble de ses demandes,

A titre plus subsidiaire,

- juger que la société [R] a commis une fausse déclaration, emportant la nullité du contrat d'assurance et justifiant ainsi le refus de garantie, en déclarant à l'assureur que son établissement relevait de la catégorie N 5,
- dire que les autorisations délivrées par l'administration nécessaires à l'exploitation des activités de la société [R] constituaient une condition de la garantie, et qu'elles faisaient

défaut, justifiant ainsi le refus de garantie,

- juger que l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail de la société [R] au 28 mai 2011 constituait une circonstance nouvelle qui aurait dû être déclarée à l'assureur,

emportant la nullité du contrat d'assurance et justifiant ainsi le refus de garantie,

- dire que l'absence de déclaration de sinistre à l'assureur a causé un préjudice à celui-

ci emportant la déchéance de la garantie,

- juger que la carence de la société [R] à répondre aux maintes sollicitations de

l'assureur pour obtenir une copie de la facture ou du devis des travaux litigieux n'ont pas

permis à ce dernier de préserver son recours subrogatoire et justifie que l'assureur soit déchargé de toute obligation au titre de la responsabilité de la société [R],

- débouter la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, et la SCI Coste Royale de l'ensemble de leurs demandes dirigées à son encontre,

A titre infiniment subsidiaire,

- faire application de la franchise contractuelle applicable d'un montant de 1.319,55 €,

Sur les demandes de condamnation présentées par la SCI Coste Royale au titre de la réfection de sa cuisine,

A titre principal,

- juger que la SCI Coste Royale n'a plus qualité pour agir à l'encontre de la société

[R], ou de son assureur, pour la réfection d'un local qui ne lui appartient plus,

- en conséquence, débouter la SCI Coste Royale de toutes ses demandes,

A titre subsidiaire,

- juger que la nullité du contrat d'assurance, la défaillance de la condition de la garantie

et la déchéance de la garantie opposées à la société Prestige sont également opposables à

la SCI Coste Royale,

- débouter la SCI Coste Royale de toutes ses demandes,

A titre plus subsidiaire,

- juger que les demandes de La SCI Coste Royale se heurtent aux dispositions de l'article L.122-5 du code des assurances et sont expressément exclues par le contrat d'assurance,

- dire que les demandes de la SCI Coste Royale correspondent à une dette de garantie à la charge de la société [R], qui n'a pas vocation à être prise en charge par le contrat d'assurance,

- débouter la SCI Coste Royale de toutes ses demandes,

A titre infiniment subsidiaire,

- faire application de la franchise contractuelle applicable d'un montant de 1.319,55 €,

En toutes hypothèses,

- condamner la société Prestige, représentée par M. [X] [I], ès qualités de mandataire, et la SCI Coste Royale au paiement chacune de la somme de 7.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens ;

Vu les conclusions en date du 13 novembre 2017 par lesquelles la société anonyme AXA France ès qualités d'assureur de la société Prestige, intimée, demande à la cour, de :

- juger qu'aucune partie ne forme aucune demande à son encontre,

- confirmer le jugement en ce qu'il l'a mise hors de cause,

- condamner la société Prestige au paiement de la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 4 avril 2022 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 12], intimé, demande à la cour, de :

A titre principal,

- constater qu'il n'est plus tenu dans les liens d'instance qu'à l'égard de Mme et M. [H],

- rejeter en conséquence toutes les demandes formées par les autres parties,

- déclarer que les dispositions de l'arrêt à intervenir ne saurait lui être opposable, sauf pour ce qui concerne les époux [H],

A titre subsidiaire, si la cour devait considérer les demandes des parties dont les appels

ont été regardés comme irrecevables par M. le conseiller de la mise en état,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il l'a jugé responsable des dommages dans la salle de restaurant de la société Prestige,

- dire que la société Allianz le garantira de toute condamnation éventuellement prononcé à son endroit,

- condamner in solidum tout succombant à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

en toute hypothèse, à propos de la demande des époux [H] de voir réformer le jugement au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- confirmer le jugement ;

SUR CE,

La société Prestige a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 12 juin 2017 signifiée aux époux [U] par acte déposé à étude d'huissier du 8 septembre 2017, à la société [R] par acte remis à personne morale du 8 septembre 2017 et à la société AGCOP selon procès-verbal de recherches infructueuses suivant les dispositions de l'article 659 du code de procédure civile du 8 septembre 2017 ;

La société à responsabilité limitée [R] et M. [XA] [U] & Mme [IP] [T] épouse [U] n'ont pas constitué avocat ; il sera statué par défaut ;

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 déférée 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 de la société à responsabilité limitée Prestige, représentée par M. [X] [I], désigné en qualité de mandataire ad hoc par ordonnance du président du tribunal de commerce de Paris du 16 octobre 2020

Mme [K], les consorts [OH], les consorts [H] et leur assureur AXA France, la société RGB, Mme [Y], la SCI Coste Royale et les Souscripteurs du Lloyd's de Londres soulèvent l'irrecevabilité des demandes de la société Prestige représentée par son mandataire ad hoc M. [X] [I] au motif que les opérations de liquidation de la société Prestige ont été clôturées lors de l'assemblée générale du 30 juin 2019 et la société automatiquement radiée le 25 mars 2020, sans qu'elle n'ait auparavant pris le soin de faire désigner un mandataire ad hoc ;

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile '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 de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée';

L'existence du droit d'agir en justice s'apprécie à la date de la demande introductive d'instance et ne peut être remise en cause par l'effet de circonstances postérieures ;

Selon l'article 1844-8 du code civil 'la dissolution de la société entraîne sa liquidation, hormis les cas prévus à l'article 1844-4 et au troisième alinéa de l'article 1844-. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Le liquidateur est nommé conformément aux dispositions des statuts...

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci...';

Il résulte de l'article L. 237-2 du code de commerce que 'la société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 1844-5 du code civil. Sa dénomination sociale est suivie de la mention 'société en liquidation'.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la clôture de celle-ci.

La dissolution d'une société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés';

La société Prestige a interjeté appel du jugement du 16 mai 2017 le 12 juin 2017 ;

A une date postérieure mais non précisée, il a été décidé de la liquidation amiable de la société à responsabilité limitée Prestige, M. [X] [I] étant nommé en qualité de liquidateur amiable ;

L'assemblée générale des porteurs de parts de la société Prestige du 30 juin 2019 (pièce [K] n° 37) a approuvé les opérations relatées dans le rapport du liquidateur et le compte définitif qui faisait ressortir un solde négatif de 43.834 € ; elle a décidé qu'aucun remboursement des parts sociales ne serait effectué, ni aucun partage réalisé et, aux termes de sa troisième résolution, elle a constaté que les opérations de liquidation étaient terminées et elle a donné quitus sans réserve au liquidateur ;

La quatrième résolution de cette assemblée a prononcé la clôture de la liquidation et précisé que la personnalité morale de la société cesse d'exister à compter de ce jour ;

Tout pouvoir a été ensuite donné au liquidateur pour effectuer les formalités nécessaires ;

Selon l'extrait Kbis de la société Prestige à jour au 2 septembre 2020, versé aux débats par Mme [Y] (pièce n° 4), ces formalités ont été effectuées le 23 mars 2020 ; à cette date la société Prestige a été radiée du registre du commerce et des sociétés du fait de la clôture des opérations de liquidation le 30 juin 2019 avec date d'effet au 20 mars 2019 ;

Par ordonnance du 16 octobre 2020 rendue à la requête de M. [X] [I], le délégué du président du tribunal de commerce de Paris a désigné M. [X] [I] en qualité de mandataire de justice pour représenter la société Prestige dans le cadre de la présente procédure ;

A la date de la déclaration d'appel du 12 juin 2017 la société Prestige disposait de la personnalité morale ; si elle a perdu sa capacité d'agir en justice à la date du 20 mars 2019, elle dispose depuis l'ordonnance du 16 octobre 2020 de la personnalité morale puisque la désignation de M. [I] en qualité de mandataire ad hoc pour la poursuite de la présente procédure a pour conséquence de permettre la représentation de cette société, la désignation d'un mandataire ad hoc pouvant être faite à tout moment, dès lors qu'à la date de l'appel la société Prestige avait la capacité d'agir en justice ;

Par ailleurs, la désignation d'un mandataire ad hoc n'est pas limitée à la représentation des sociétés débitrices ; elle a également vocation à permettre la poursuite d'une procédure dans laquelle elle est créancière ;

Mme [K], les consorts [OH], les consorts [H] et leur assureur AXA France, la société RGB, Mme [Y], la SCI Coste Royale et les Souscripteurs du Lloyd's de Londres doivent être déboutés de leur fin de non recevoir tirée du défaut de capacité de la société Prestige d'agir en justice ;

Sur la réalité et l'origine des désordres et la responsabilité

Le 26 février 1999 le syndicat des copropriétaires a été mis en demeure par la Préfecture de Police de procéder à des travaux pour assurer la stabilité des structures de l'immeuble, au ravalement des façades, à la vérification de la couverture de l'immeuble, terrasson et brisis, à l'achèvement de la réfection du réseau d'évacuation des eaux usées et à la réfection du réseau de distribution d'eau potable afin de supprimer les infiltrations ;

Il résulte du compte-rendu du 14 avril 2006 de l'entreprise [OZ], mandatée par le syndic de copropriété à la suite de la réfection des canalisations communes, que, dans le lot n° 161 (porte 12) appartenant aux consorts [OH], lorsque le groupe de sécurité coule, l'eau passe à travers le trou du plancher et coule dans le restaurant 'La Casbah', que l'évacuation de la cuisine est bouchée et que les joints de silicone sont à refaire et que dans le lot n°162 (porte 13), les murs, dépourvus de faïence autour de la baignoire, sont complètement humides et moisis, que le lavabo est à relever, que les joints dans la cuisine sont à refaire et que le WC est raccordé à une pipe réduite ;

Le 20 novembre 2008 la société Copcie, entreprise de plomberie, a procédé à la demande du syndic à une recherche pour la fuite en plafond du vestiaire du restaurant 'La Casbah' et peinture cloquée au dessus du bar dont l'origine se situe dans le lot n°161 du fait des

installations sanitaires à refaire avec une fuite sur l'arrivée d'eau froide du WC et une vidange bouchée sur le groupe de sécurité ; elle a effectué une réparation provisoire sur les joints autour de la baignoire et du lavabo et a posé un siphon pour le groupe de sécurité ; pour la fuite au bar, elle a préconisé la vérification par un couvreur de la courette en paxaluminium ;

Dans son rapport de visite du 2 juillet 2008, M. [B] [OE], architecte de l'immeuble, a relevé des désordres 'gravissimes' à l'aplomb du lot n°162 constitutifs d'un danger pour la stabilité du plancher dont une partie des éléments de remplissage a disparu ; il a également constaté des désordres à la base de la façade en raison du mauvais état du ravalement et du débordement régulier du chéneau ; il a préconisé la reconstitution des structures de l'immeuble et a déterminé le 2 septembre 2008 les travaux de réfection du plancher bas du lot n°162 ;

Lors de ses opérations d'expertise, M. [LL] a constaté la réfection du plafond dans le local Viboy, à l'aplomb du logement n°162, et d'anciennes traces d'infiltrations, désormais sèches et dans le local du restaurant 'La Casbah', situé à l'aplomb du lot n°161 appartenant aux consorts [OH], une forte dégradation des maçonneries avec salpêtrage et atteinte aux structures métalliques du plancher ;

Il a relevé que les installations sanitaires dans les deux logements du 1er étage ont été refaites peu avant les opérations d'expertise mais conclut que la cause des infiltrations réside dans la vétusté de ces installations au regard des traces de coulure d'eau et des déclarations de

sinistres attestant de fuites permanentes ;

En effet les consorts [OH] produisent une facture du 28 décembre 2009 pour le remplacement du ballon d'eau chaude, le lavabo et le WC ;

Cependant M. [UE] [D] atteste le 18 octobre 2012 de nombreuses fuites des parties communes depuis 3 ans endommageant le lot des consorts [OH] ;

D'ailleurs le 31 octobre 2012, le syndic a signé un constat dégât des eaux avec la locataire des consorts [OH] du fait d'une fuite sur canalisation commune et lors de la visite de l'immeuble le 29 août 2009, le PACT de [Localité 23] avait constaté des moisissures le long du mur de façade et une fuite sur le palier du rez de chaussée au droit d'une conduite fuyarde, tout en relevant les fuites dans la salle de bains des consorts [OH] derrière l'évier ;

Lors de ses opérations, l'expert M. [S] a procédé aux constatations suivantes :

- dans le local commercial de Mme [O] [K], loué à la société Prestige :

effondrement du floquage phonique en sous face de plafond sous la salle de restaurant à la suite des infiltrations provenant de la toiture,

détériorations du parquet à hauteur du bar provenant des fuites du bien des consorts [H],

effondrement du plafond du vestiaire sous le bien des consorts [OH],

infiltrations abondantes provenant de la défaillance d'une alimentation en eau froide détériorée à la suite de l'affaissement du faux plafond,

- sur la toiture de la salle de restaurant :

chéneau encombré de débris,

très mauvais état de la couverture avec usure des feuilles de zinc et défaillance des couvre-joints et des agravures coupées par l'usure du zinc,

- dans le bien des consorts [H] :

absence d'étanchéité sur les sols et aux murs dans la salle d'eau et absence d'étanchéité au sol dans la cuisine, ce qui constitue une non conformité au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23],

absence de trappe de visite sous la douche,

ventilation bouchée de la salle d'eau et non conformité de la ventilation dans la salle principale,

non conformité de l'installation électrique et sa dangerosité,

100% d'humidité sous la douche et au sol du couloir mitoyen avec le bien des consorts [OH],

fuite sur le robinet d'alimentation de la machine à laver, apparue après le départ de la locataire, Mme [HY],

- dans le bien des consorts [OH] :

non conformité de la vidange des installations sanitaires sur la descente commune aux règles de l'art, normes et DTU,

fuite sur le joint périphérique de la baignoire,

absence d'étanchéité sous le carrelage au sol et les faïenceries murales après réalisation des sondages

80 à 100 % d'humidité sur le mur de la baignoire, 22 à 23 % d'humidité au sol et sur le mur de la cuisine,

- dans le bien de Mme [W] [Y] :

30 à 60 % d'humidité au sol et aux murs du cabinet de toilette, 100 % d'humidité du mur de l'entrée et autour de l'évier de la cuisine,

caractère défectueux des installations sanitaires : fuite lors de l'utilisation du réservoir de la chasse d'eau,

absence d'étanchéité au sol et aux murs,

non conformité de la ventilation,

non conformité des piquages de la robinetterie,

- dans le local commercial de la société Coste Royale loué à la société [R] :

importante présence d'eau sous le carrelage,

absence d'étanchéité au sol sous le carrelage de la cuisine, ce qui constitue une non conformité au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] ;

L'expert a conclu à six origines d'infiltrations ayant causé des dommages dans le local commercial de Mme [O] [K] et loué à la société Prestige :

- dans la salle de restaurant :

défectuosité généralisée de la couverture en zinc au-dessus de la salle de restaurant,

obturation du chéneau principal par des immondices jetés par les locataires,

- au plafond d'entrée du bar de la salle de restaurant et au plancher : infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien des consorts [H],

- au plafond du vestiaire au rez de chaussée : infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien des consorts [OH],

- la salle de danse au sous-sol :

infiltrations provenant des installations sanitaires non conformes de la cuisine de la SCI Coste Royal depuis juin 2008,

infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien de Mme [W] [Y] ;

L'expert relève que le plancher haut sous le bien des consorts [OH] doit être refait avec traitement des fers et renforcement nécessaire, ainsi que les collecteurs de vidange privatifs et les collecteurs communs modifiés de manière sauvage, les plâtres, peintures, électricité

également (p. 80 du rapport) ;

L'expert a identifié plusieurs causes aux dommages dans le local commercial de la société Coste Royale loué à la société [R] :

- sur le mur de la galerie technique et le parquet

le défaut d'entretien de la couverture,

le déversement des eaux pluviales des voisins,

l'obturation du chéneau principal par des immondices jetés par les locataires,

- sur le mur derrière le bar et au plafond de la salle de restaurant : infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien de Mme [W] [Y] ;

Sur les demandes de la société Prestige

Sur les responsabilités

L'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

Le règlement de copropriété du 4 juillet 1972 stipule que les parties communes particulières à un bâtiment ou à un corps de bâtiment comprennent notamment (...) les toitures (...), que sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, et que ces parties privatives comprennent notamment : les parquets et lambourdes et sous revêtement de sol y compris le revêtement de sol des balcons et loggias privatifs, mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros-œuvre, le dallage des terrasses à usage privatif mais non le dispositif d'étanchéité, ni le gros-oeuvre ;

Les articles 7, 8 et 9 du même règlement définissent les parties communes, spéciales ou non à un bâtiment, et les parties privatives et non seulement les charges au titre de ces parties ;

Les premiers juges ont exactement relevé que la toiture mise en cause par l'expert dans les infiltrations dans les locaux commerciaux ne couvre que les lots privatifs en question mais n'est pas à l'usage exclusif de ces derniers puisqu'elle assure le clos du bâtiment et donc d'une partie de la copropriété ;

Le syndicat des copropriétaires, tiers au bail commercial, ne saurait se prévaloir des clauses de ce contrat à l'encontre de la bailleuse, Mme [O] [K] ;

Comme l'a dit le tribunal, la couverture en cause constitue une partie commune dont l'entretien incombe au syndicat des copropriétaires et non à Mme [O] [K] ou encore au syndic ;

L'absence de nettoyage du chéneau relève bien du défaut d'entretien de cette partie commune et le syndicat des copropriétaires ne saurait se retrancher derrière les incivilités des locataires des étages supérieurs ; il lui appartient de mettre en place les moyens pour éviter l'obturation du chéneau et de solliciter la garantie des locataires s'il le souhaite ;

Compte tenu du défaut d'entretien de cette couverture relevé par l'expert et de l'absence de nettoyage régulier du chéneau obturé par des immondices provenant des étages supérieurs, les premiers juges ont justement retenu la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour les dommages dans la salle de restaurant de la société Prestige ;

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il en use et en jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

En application de l'article 544 du code de procédure civile, le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause ;

Les premiers juges ont exactement retenu que si les consorts [H] justifient de l'engagement de travaux dans le lot qu'ils louaient, ces travaux n'ont pas permis de mettre fin aux infiltrations, ni n'ont assuré la conformité de ce bien au regard du règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] puisque l'expert a relevé l'absence d'étanchéité sur les sols et aux murs dans la salle d'eau et au sol dans la cuisine, l'absence de trappe de visite sous la douche, la non conformité de la ventilation dans la salle principale et de l'installation électrique et sa dangerosité ;

Comme l'a dit le tribunal, en leur qualité de propriétaires des lieux, les consorts [H] sont responsables des infiltrations provenant de leur bien, indépendamment de la responsabilité de leur locataire ; le jugement est confirmé en ce qu'il a retenu leur responsabilité pour les dommages au plafond d'entrée du bar de la salle de restaurant et au plancher de la société Prestige ;

Quant aux dommages au plafond du vestiaire au rez de chaussée, l'expert les impute aux infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien des consorts [OH], notamment au regard de la non conformité du raccordement du réseau d'évacuation des installations privatives au réseau commun d'évacuation et au défaut d'étanchéité des installations sanitaires du lot des consorts [OH] ;

Tant les courriers de la société Prestige au syndic de l'immeuble que le constat de l'huissier de justice, Maître [L], du 26 septembre 2008 ne permettent pas de distinguer entre les installations privatives et les canalisations communes ;

Si l'expert, M. [S], relève en page 105 de son rapport une humidité dans la zone mitoyenne entre les salles d'eau des consorts [H] et [OH] à droite de la chute de droite, il n'a constaté aucune fuite de cette colonne ; il a constaté une fuite de la descente d'eaux pluviales mais n'a pas établi de lien avec les dommages dans le plafond du vestiaire du local commercial, compte tenu de l'éloignement de cette colonne de la zone de sinistre qu'il impute au lot des consorts [OH], comme il s'est expliqué très clairement dans sa réponse au dire des consorts [OH] ;

En l'absence d'élément technique probant contraire et compte tenu des rapports des entreprises Copcie et [OZ] et des conclusions de l'expert judiciaire, les premiers juges ont justement retenu la responsabilité des consorts [OH] dans les dommages au plafond du vestiaire au rez de chaussée de la société Prestige ;

Pour les dommages dans la salle de danse au sous-sol, l'expert retient deux causes :

- les infiltrations provenant des installations sanitaires non conformes de la cuisine de la société Coste Royale depuis juin 2008,
- les infiltrations en provenance des installations sanitaires non conformes du bien de Mme [W] [Y] ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable les demandes formulées par la SCI Coste Royale à l'encontre de la société [R], défaillante en première instance, au motif que les conclusions de la SCI Coste Royale n'ont pas été notifiées à la société [R] par voie d'huissier ;

L'expert a relevé de nombreux défauts et non conformités des installations sanitaires du lot n°164 appartenant à Mme [W] [Y] :

- caractère défectueux des installations sanitaires : fuite lors de l'utilisation du réservoir de la chasse d'eau,

- absence d'étanchéité au sol et aux murs,
- non conformité de la ventilation,
- non conformité des piquages de la robinetterie ;

L'expert n'a pas constaté une seule fuite mais des infiltrations récurrentes à chaque utilisation de la chasse d'eau et des installations sanitaires du fait de l'absence d'étanchéité au sol et aux murs, entraînant une humidité importante au sol et aux murs ;

Les premiers juges ont exactement relevé que Mme [W] [Y] ne démontre pas la force majeure qu'elle invoque puisqu'elle a l'obligation de louer un logement décent, à savoir conforme au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] et à l'article R.111-8 du code de la construction et de l'habitation, et qu'elle ne justifie pas l'opposition de son locataire à l'exécution de travaux dans le logement, d'autant que ce dernier a l'obligation de laisser l'accès au logement pour les travaux nécessaires en application de l'article 7 e) de la loi d'ordre public du 6 juillet 1989 ;

La société Coste Royale ne justifie pas de la coupure de l'eau pendant l'inoccupation du local commercial, comme l'a déjà relevé l'expert dans son rapport ;

En leur qualité de propriétaires du bien à l'origine d'infiltrations et au regard des constats de l'expert non contestés par des éléments pertinents émanant d'un professionnel, les premiers juges ont justement retenu la responsabilité in solidum de Mme [W] [Y] et de la SCI Coste Royale pour les dommages dans la salle de danse au sous-sol dans le local de la société Prestige ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a :

- jugé le syndicat des copropriétaires responsable des dommages dans la salle de restaurant dans les locaux de la société Prestige,
- jugé Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H] responsables des dommages au plafond d'entrée du bar de la salle de restaurant et au plancher dans les locaux de la société Prestige,
- jugé MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] responsables des dommages au plafond du vestiaire au rez de chaussée dans les locaux de la société Prestige,
- jugé la société civile immobilière Coste Royale et Mme [W] [Y] responsables des dommages dans la salle de danse au sous-sol dans les locaux de la société Prestige ;

## Sur les demandes préjudicielles de la société Prestige

Le principe de la réparation intégrale du préjudice subi impose que la personne à l'origine des désordres indemnise celui qui les a subis de l'intégralité de ses préjudices ;

### ¿ Sur le préjudice matériel

La société Prestige fait valoir qu'elle a un intérêt à agir dans la réparation de son préjudice matériel dans la mesure où elle a supporté le coût des travaux qui ont été réalisés par son cessionnaire la société Elisra ; elle soutient que l'accord intervenu entre elle et la société Elisra, au terme duquel la première restitue à la seconde la somme de 75.000 € sur le prix de cession ramenant ce dernier à 525 000 € est la démonstration que le coût des travaux a en réalité été supporté par elle ; elle ajoute que l'évaluation des travaux figurant au rapport d'expertise, soit la somme de 72.710,10 €, est sensiblement identique ;

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 de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée ;

Compte tenu de la résiliation du bail commercial, qui n'est pas contestée, la société Prestige n'a plus d'intérêt à solliciter la réparation du local commercial qu'elle n'occupe plus ;

Par ailleurs, la société Prestige a cédé son fonds de commerce à la société Elisra le 15 septembre 2014 moyennant le prix de 600.000 € (pièce [K] n° 30) ; là encore, elle n'a plus d'intérêt à solliciter la réparation du local commercial ;

Suivant protocole transactionnel du 23 juillet 2015 (pièce Prestige n° 54) la société Prestige a accepté de réduire le prix de vente du fonds de commerce à la somme de 525.000 € ; le protocole stipule que 'la restitution par la société Prestige de la somme de 75.000 € trop perçu sur le prix de vente interviendra à la signature des présentes' ; cependant, il résulte des termes mêmes de cet accord que la restitution de la somme de 75.000 € n'est pas motivée par la nécessité pour la société Elisra de réaliser des travaux de réparation du local en raison des désordres constatés par l'expert judiciaire M. [S] et objet de la présente procédure, mais, d'une part en raison de l'acquisition de la clause résolutoire sur les locaux objets de la cession du 15 septembre 2014, d'autre part en raison du passage de la commission de sécurité de la préfecture qui a prescrit de nombreux travaux à réaliser avant la fin du mois d'août 2015 afin qu'un avis favorable soit rendu pour l'exploitation ; le protocole d'accord ne fait mention ni des travaux chiffrés par M. [S], ni de l'instance alors en cours devant le tribunal ou de l'impact des infiltrations dans l'exploitation de ce fonds de commerce ; il n'y a donc pas de lien entre la restitution de la somme de 75000 € et les désordres litigieux ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de la société Prestige au titre du préjudice matériel ;

¿ Sur le préjudice d'exploitation

La société Prestige sollicite la somme de 986.967,79 € qui constitue le total de la marge brute qui n'a pas été réalisée en raison des désordres ;

En première instance la société Prestige a produit une attestation datée du 10 décembre 2010, dans laquelle l'expert comptable a relevé une diminution du chiffre d'affaires de 2005 à 2009 :

2005 804.467 €

2006 720.865 €

2007 666.541 €

2008 584.802 €

2009 529.975 € ;

Cet expert comptable fait référence à plusieurs facteurs qui ont pu influencer sur la baisse d'activité mais il lui semble indéniable que les troubles provoqués par les fuites supportées par la société depuis plusieurs années ont contribué pour partie à la désaffection de la

clientèle du fait des fermetures de la société et de l'annulation de commandes ;

Devant la cour cette attestation n'est pas produite ;

La société Prestige verse aux débats une attestation du cabinet SEREC du 4 janvier 2012 indiquant que 'depuis l'impossibilité de continuité de l'exploitation en date du 20 juin 2011, afin de faire face aux charges de la société du restaurant La Casbah,..., les apports en compte courant du gérant M. [X] [I] se sont élevés à 90.000 € sur la période du 20 juin au 31 octobre 2011" (pièce n° 46) ; les premiers juges ont exactement relevé que, si l'expert comptable atteste de l'impossibilité de poursuivre l'exploitation du fonds de commerce depuis le 20 juin 2011, il ne produit pas le chiffre d'affaire de l'année 2010 pendant laquelle l'activité s'est poursuivie pour évaluer la perte d'exploitation ;

La société Prestige produit également des bilans aux 31 décembre 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 (pièces n° 56) ;

Cependant, tant en première instance qu'en cause d'appel, la société Prestige ne donne aucun élément probant pour établir le lien de causalité entre ces infiltrations à répétition et la baisse du chiffre d'affaires notamment par la preuve des fermetures de la société, l'annulation des commandes ; elle ne justifie pas, au vu des seules pièces, qu'elle n'a pas pu réaliser une marge brute de 986.967,79 € en raison des désordres litigieux ;

En réalité, le fonds de commerce n'a jamais cessé d'être exploité ; la société Prestige a donné ce fonds de commerce en location gérance à la société Elisra le 14 février 2012, en même temps que le compromis de vente préalable à la cession intervenue le 15 septembre 2014 ; les dégâts des eaux n'ont pas empêché la société Elisra d'exploiter ce fonds, puis de l'acquérir 2 ans et 7 mois plus tard en payant le prix de 600.000 €, qui n'a été réduit le 23 juillet 2015 qu'en raison des nombreux travaux imposés par la commission de sécurité de la préfecture de police de [Localité 23] sans aucune mention de l'instance en cours ou de l'impact des infiltrations dans l'exploitation de ce fonds de commerce ;

La société Prestige ne justifie donc pas d'une perte d'exploitation en lien avec les infiltrations ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté la société Prestige de sa demande à ce titre ;

Compte tenu du rejet des demandes en paiement de la société Prestige, le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté les appels en garantie, ceux ci étant sans objet ;

Sur les demandes de la société Prestige contre Mme [K]

La société Prestige sollicite la condamnation de Mme [K] à lui payer la somme de 150.000 € de dommages-intérêts au titre du manquement à son obligation de délivrance ;

En application des articles 1719 et 1720 du code civil, le bailleur est tenu de laisser le preneur jouir paisiblement de la chose louée ; en cas de trouble de jouissance en raison d'un désordre provenant des parties communes de l'immeuble, le bailleur n'est exonéré de toute responsabilité que s'il établit qu'il a accompli les diligences indispensables pour mettre fin au trouble subi par son preneur ;

Il résulte des articles 1147 et 1184 alinéa 2 du code civil, dans leur version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016,

et 1719 du même code, qu'un manquement à son obligation de jouissance paisible par le bailleur permet au preneur de revendiquer le bénéfice d'une exception d'inexécution pour le paiement des sommes dues en vertu du contrat s'il établit une impossibilité totale d'exploiter les locaux donnés en location, ne pouvant obtenir que des dommages et intérêts s'il résulte du manquement du bailleur une simple restriction à sa jouissance des lieux ;

Il a été vu plus haut que les infiltrations subies par les locaux loués par Mme [K] à la société Prestige proviennent de parties communes et de parties privatives ; les locaux appartenant à Mme [K] n'ont été à l'origine d'aucun désordre ; la responsabilité de Mme [K] n'a pas été retenue ;

Par ailleurs, il a été vu qu'il n'y avait eu aucune impossibilité d'exploiter les locaux loués, que ce soit en totalité ou partiellement ; il y a un trouble de jouissance, mais qui a déjà été réparé ;

En effet, un jugement du 28 avril 2014, qui est définitif, a déjà statué sur le préjudice subi par la société Prestige ; le tribunal a estimé, en se fondant sur l'ensemble des pièces versées aux débats par la société Prestige, que le préjudice de jouissance subi par cette dernière justifiait simplement de minorer de 1.000 € par mois le montant du loyer hors taxes à compter du 1er janvier 2013 ; le tribunal a ajouté que les autres désordres n'étant pas de la responsabilité de la bailleuse selon l'expert, il n'y avait pas lieu de subordonner la reprise du complet paiement du loyer à la réalisation des travaux nécessaires ;

La société Prestige doit donc être déboutée de sa demande de condamnation de Mme [K] à lui payer la somme de 150.000 € de dommages-intérêts :

Sur les demandes des consorts [OH]

Compte tenu de l'irrecevabilité de l'appel incident des consorts [OH] contre le syndicat des copropriétaires, le jugement est définitif en ce qu'il a :

- jugé Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] d'une part et MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] d'autre part responsables de la dégradation du plancher haut du rez de chaussée de l'immeuble situé [Adresse 12],
- condamné in solidum MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] à mettre en conformité leurs installations sanitaires du lot n°161 tant au titre du raccordement sur le réseau commun, que de l'obligation d'étanchéité prévue au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] dans un délai de 4 mois à compter de la signification du jugement, puis sous astreinte de 150 € par jour de retard pendant trois mois,
- condamné in solidum MM. [M] [OH], [MV] [OH] et [F] [OH] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé

[Adresse 12] la somme de 10.460,43 € en réparation du préjudice matériel,

- condamné solidairement Mme [IP] [T] et son époux M. [XA] [U] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 10.460,43 € en réparation du préjudice matériel,

- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts à hauteur de 2.000 €,

- débouté les consorts [OH] de leur demande reconventionnelle au titre du préjudice locatif et de la perte de la valeur vénale de leur bien en l'absence de preuve de fuites provenant de parties communes ayant endommagé leur lot ;

Sur la garantie de la société Allianz venant aux droits de la société GAN Eurocourtage, assureur des consorts [OH]

Les consorts [OH] sollicitent la réformation du jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande de garantie contre leur assureur la société Allianz venant aux droits de la société GAN Eurocourtage ;

En vertu de l'article L.113-1 du code des assurances, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police ;

L'appartement des consorts [OH] est assuré auprès de la société Gan Eurocourtage, devenue Allianz, à compter du 1er février 2011 ;

Les premiers juges ont exactement relevé que les infiltrations qui ont provoqué la dégradation du plancher haut du rez de chaussée sont antérieures à la conclusion de ce contrat d'assurance, même si elles ont persisté en dépit des travaux réalisés et des avertissements adressés aux consorts [OH] et que le sinistre est antérieur à la mise en application de ce contrat d'assurance ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [OH] de leur demande de garantie à l'encontre de la société Allianz ;

## Sur la demande contre la société RGB

L'article 1147 du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ;

L'expert, M. [S], a relevé la non conformité des travaux réalisés par la société RGB selon facture du 17 mars 2009 du fait de l'absence d'étanchéité au sol et aux murs dans la salle d'eau et au sol dans la cuisine, pourtant prévue au règlement sanitaire de la ville de [Localité 23] et la persistance des infiltrations en dépit des travaux réalisés ;

L'expert retient une responsabilité de la société RGB à hauteur de 40 % puisque les désordres sont bien antérieurs à son intervention ;

En effet dès le compte-rendu du 14 avril 2006, l'entreprise [OZ], mandatée par le syndic de copropriété à la suite de la réfection des canalisations communes, a constaté, dans le lot n° 161 (porte 12) appartenant aux consorts [OH], que lorsque le groupe de sécurité coule, l'eau passe à travers le trou du plancher et coule dans le restaurant 'La Casbah', que l'évacuation de la cuisine est bouchée et que les joints de silicone sont à refaire ;

Conformément aux constatations de cette entreprise et de l'expert judiciaire, les premiers juges ont justement retenu une responsabilité de la société RGB à hauteur de 40 % des dommages dans le lot des consorts [OH], responsabilité que reconnaît cette société ;

L'expert a évalué le coût des travaux de remise en état dans cet appartement à la somme de 4.990,45 € ;

Eu égard à la responsabilité déterminée à 40 %, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société RGB à payer aux consorts [OH] la somme de 1.996,18 € en réparation du préjudice matériel ;

## Sur les demandes de dommages-intérêts pour procédure abusive

En application des articles 6 de la convention européenne des droits de l'homme faisant de l'accès à un tribunal un droit

fondamental, et l'article 1240 du code civil, la demande au titre de la procédure abusive doit caractériser une faute de la partie demanderesse faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice ;

Le droit d'agir en justice constituant un droit fondamental, le seul fait pour une partie d'intenter une action en justice en vue d'obtenir le dédommagement d'un préjudice qu'elle estime fondé ne saurait constituer un abus ; l'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses

droits n'est pas, en soi, constitutive d'une faute ;

En l'espèce, aucune preuve n'est rapportée de la mauvaise foi, la malveillance, ou de l'accumulation de procédures injustifiées et donc de l'abus de procédure ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté Mme [K] de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Mme [K], les consorts [H], les consorts [OH] et Mme [Y] formulent des demandes de condamnation de la société Prestige et /ou M. [X] [I] à leur payer des sommes à titre de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Il a été dit plus haut que les demandes de la société Prestige, représentée par son mandataire ad hoc étaient recevables ; pour ce motif et ceux exposés plus haut, ces demandes de dommages-intérêts doivent être rejetées ;

Mme [Y] demande à la cour 'de condamner in solidum les responsables' à lui payer la somme de 3.500 € au titre de son préjudice moral ;

La responsabilité de Mme [Y] ayant été retenue, sa demande de dommages-intérêts doit être rejetée ;

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 ;

La demande en garantie concernant les condamnations afférentes aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile formulée pour la première fois en cause d'appel par la SCI Coste Royale contre les Souscripteurs du Lloyd's de Londres, assureur de la société [R] dont la responsabilité n'est pas retenue, les demandes contre cette dernière étant irrecevables, est irrecevable par application de l'article 564 du code de procédure civile ;

La société AXA France prise en sa qualité d'assureur des consorts [H], ne conteste pas sa garantie, sauf au titre des dépens et de l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Selon les conditions particulières des polices d'assurance souscrites successivement par les consorts [H] auprès la société AXA France le 18 novembre 2005 (pièce [H] n° 4-2) et le 4 août 2010 (pièce [H] n° 4-1), les garanties dégâts des eaux et défense recours ont été souscrites ; il doit être ajouté au jugement que la société AXA France doit sa garantie, dans les limites de son contrat, aux consorts [H] au titre des condamnations prononcées contre eux afférentes aux dépens et de l'application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance ;

La société Prestige, partie perdante en cause d'appel, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 12] : 3.000 €,
- à Mme [O] [K] : 3.000 €,
- à Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H] , globalement :  
3.000 €,
- à la société anonyme AXA France, prise en sa qualité d'assureur de la société Prestige : 2.000 €,
- à la société civile immobilière Coste Royale : 2.000 €,
- à Mme [W] [Y] : 2.000 €,
- aux Souscripteurs du Lloyd's de Londres : 2.000 €,
- à la société anonyme AXA France, prise en sa qualité d'assureur des consorts [H] : 2.000 €,
- à M. [M] [OH], M. [MV] [OH] & M. [F] [OH], globalement : 2.000 €,
- à la société anonyme Allianz : 2.000 €,
- à la société à responsabilité limitée Rénovation Générale du Bâtiment-RGB : 2.000 €,
- à l'association SOLIHA [Localité 23] Hauts de Seine Val d'Oise : 2.000 € ;

Il n'y a pas lieu à autre application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, par défaut ;

Déboute Mme [K], les consorts [OH], les consorts [H] et leur assureur AXA France, la société RGB, Mme [Y], la SCI Coste Royale et les Souscripteurs du Lloyd's de Londres de leur fin de non recevoir tirée du défaut de capacité de la société Prestige d'agir en justice ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Déboute la société Prestige de sa demande de condamnation de Mme [K] à lui payer la somme de 150.000 € de dommages-intérêts ;

Déclare irrecevable la demande en garantie concernant les condamnations afférentes aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la SCI Coste Royale contre les Souscripteurs du Lloyd's de Londres, assureur de la société [R] ;

Dit que la société anonyme AXA France, prise en sa qualité d'assureur des consorts [H], doit sa garantie, dans les limites de son contrat, aux consorts [H] au titre des condamnations prononcées contre eux en première instance afférentes aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société à responsabilité limité Prestige, représentée par son mandataire ad hoc M. [X] [I], aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du même code en cause d'appel :

- au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 12] : 3.000 €,

- à Mme [O] [K] : 3.000 €,

- à Mme [PR] [DT] divorcée [H] et M. [G] [H] , globalement :

3.000 €,

- à la société anonyme AXA France, prise en sa qualité d'assureur de la société Prestige : 2.000 €,

- à la société civile immobilière Coste Royale : 2.000 €,

- à Mme [W] [Y] : 2.000 €,

- aux Souscripteurs du Lloyd's de Londres : 2.000 €,

- à la société anonyme AXA France, prise en sa qualité d'assureur des conjoints [H] : 2.000 €,

- à M. [M] [OH], M. [MV] [OH] & M. [F] [OH], globalement : 2.000 €,

- à la société anonyme Allianz : 2.000 €,

- à la société à responsabilité limitée Rénovation Générale du Bâtiment-RGB : 2.000 €,

- à l'association SOLIHA [Localité 23] Hauts de Seine Val d'Oise : 2.000 € ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT