

8 février 2023

Cour d'appel de Paris

RG n° 21/13528

Pôle 4 – Chambre 2

Texte de la décision

Entête

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 08 FEVRIER 2023

(n° , 31 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/13528 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CECYJ

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Juin 2021 -TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de BOBIGNY RG n° 16/02899

APPELANTE

S.C.I. SORIA

immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 408 832 822

[Adresse 17]

[Localité 23]

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Ayant pour avocat plaidant : Me Gilles HITTINGER ROUX substitué par Me Emmanuel WELLER - SCP HB & ASSOCIES-
HITTINGER-ROUX BOUILLOT & ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS, toque : P0497

INTIMES

Madame [C] [O] épouse [K]

née le [Date naissance 11] 1982 à [Localité 21]

[Adresse 18]

[Localité 2]

Représentée par Me Flora BERNARD de l'AARPI CAMBONIE BERNARD, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque :
183

Monsieur [H], [R], [XD] [A]

né le [Date naissance 10] 1972 à [Localité 21]

[Adresse 16]

[Localité 27]

Représenté par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

ayant pour avocat plaidant Me Sebastien BENA, avocat au barreau de PARIS, toque : B0992

Madame [W] [NL] veuve [A]

née le [Date naissance 3] 1945 à [Localité 21]

[Adresse 16]

[Localité 27]

Représentée par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

ayant pour avocat plaidant Me Sebastien BENA, avocat au barreau de PARIS, toque : B0992

Société AXA FRANCE IARD

SA immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460

[Adresse 13]

[Localité 24]

Représentée par Me Jean-Marc ZANATI de la SELAS COMOLET ZANATI AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0435

Ayant pour avocat plaidant : Me Ghislain LEPOUTRE de la SAS CHAUCHARD LEPOUTRE, avocat au barreau de PARIS, toque : J040

Société JDM

SARL immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 479 168 791

[Adresse 19]

[Localité 28]

et

Société JDM, intervenante forcée

immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 908 369 564

[Adresse 1]

[Localité 14]

Représentées par Me Nicole OHAYON, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, toque : B0214

Société MMA IARD

SA immatriculée au RCS du Mans sous le numéro 440 048 882 prise en son agence sise [Adresse 9] [Localité 26]

Siège social : [Adresse 4]

[Localité 20]

Représentée par Me Christophe PACHALIS de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : K148

Société PACIFICA

SA immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 352 358 865

[Adresse 22]

[Localité 21]

Représentée par Me Stéphane BRIZON de l'AARPI BRIZON MOUSAEI AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : D2066

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 19]- [Adresse 8] [Localité 28] représenté par son syndic, la société G. IMMO, SARL immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 481 581 650

C/O Société L.G. IMMO

[Adresse 7]

[Localité 21]

Représenté par Me Sandra OHANA de l'AARPI OHANA ZERHAT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

Ayant pour avocat plaident : Me Philippe BENSUSSAN de la SELARL DOLLA - VIAL & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0074

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 novembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant la Cour composée de : Mme Muriel PAGE, Conseillère, et de Mme Nathalie BRET, Conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Mme Sophie MACE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Muriel PAGE, Conseillère, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

L'immeuble sis [Adresse 19] et [Adresse 8] 93 [Localité 28] est soumis au statut de la copropriété. Il est assuré par la société AXA France lard. Les conditions particulières du contrat d'assurance de l'immeuble par AXA France lard garantissent aussi la responsabilité en qualité de propriétaire.

L'immeuble est notamment composé de :

- au 3ème étage, un appartement, qui appartenait à [D] [A], assuré auprès de la société Pacifica et ayant exercé les fonctions de syndic bénévole de juillet 2003 au 16 janvier 2009 et décédé le [Date décès 6] 2019,
- au 2ème étage gauche, un appartement appartenant depuis le 19 avril 2007 à Mme [C] [O] épouse [K],
- au 1er étage, un appartement servant de bureau appartenant à la SCI Soria,
- au rez-de-chaussée, un local commercial appartenant à la SCI Soria.

Par acte sous seing privé des 23 octobre et 1er novembre 2004, la SCI Soria a donné à bail commercial ses locaux du rez-de-chaussée et du 1er étage à la société JDM (RCS 479 168 791), assurée auprès de la société MMA lard, qui y a exploité un salon de coiffure sous franchise Jean Louis David.

Plusieurs dégâts des eaux sont survenus dans l'immeuble et notamment à compter de l'année 2007. Le 9 mai 2010, le plafond d'une partie des locaux exploités par la société JDM s'est effondré. Le 13 juin 2010 s'est produit un nouveau dégât des eaux au plafond du 2ème étage.

Suite au rapport de M. [X], expert nommé par le tribunal administratif de Montreuil

par ordonnance du 5 juillet 2010, le maire de la commune de [Localité 28] a pris un arrêté de péril imminent le 7 juillet 2010.

Par ordonnance du 23 février 2011, saisi par la société JDM et au contradictoire de la SCI Soria, du syndicat des copropriétaires et de la société MMA lard, assureur de la société JDM, le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny a ordonné une expertise judiciaire, désigné M. [T] en qualité d'expert et autorisé le preneur à suspendre le paiement des loyers. M. [T] a été remplacé par M. [N], lui-même remplacé par M. [V].

A la requête du syndicat des copropriétaires, les opérations d'expertise ont été rendues communes et opposables à l'ensemble des locataires et copropriétaires occupants par ordonnances de référé en date des 23 février, 9 mars et 28 avril 2011, ainsi qu'à la compagnie AXA France lard, assureur de l'immeuble, par ordonnance de référé en date du 16 septembre 2011.

Me [AU] a convoqué une assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 21 juillet 2011 et au cours de laquelle la société Immo 2VA a été désignée en qualité de syndic.

M. [V] a déposé son rapport le 29 mai 2015. Il retient la responsabilité de M. [A] en qualité de syndic bénévole et de copropriétaire, du syndicat des copropriétaires et de Mme [K] en qualité de copropriétaire.

En ouverture de rapport et par acte d'huissier de justice enrôlé le 16 mars 2016, la société JDM a fait assigner la SCI Soria, le syndicat des copropriétaires, la société MMA lard, M.

[A] à titre personnel et en qualité de syndic bénévole, Mme [I] [OF], Mme

[K], Mme [M] [G], M. [FN], Mme [OZ] [U], Mme [AK] [W], M. et Mme [Z], Mme [E], la société AXA France lard et la société Pacifica devant le tribunal de grande instance de Bobigny, afin d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

Par ordonnance du 16 mai 2016, le juge de la mise en état a débouté la SCI Soria de ses

demandes visant à condamner la société JDM à procéder à la reprise du paiement des loyers à compter du dépôt du rapport d'expertise.

Suivant acte d'huissier de justice enrôlé le 2 février 2018, Mme [K] a assigné le syndicat des copropriétaires en intervention forcée. Les instances ont été jointes.

[D] [A] est décédé le [Date décès 6] 2019, laissant comme héritiers, son épouse Mme [W] [NL] et son fils M. [H] [A].

Suivant actes d'huissier du 27 mai 2019 et du 19 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires a fait respectivement assigner en intervention forcée Mme [W] [NL] puis M. [H] [A]. Les instances ont été jointes.

Par jugement réputé contradictoire du 17 juin 2021, le tribunal judiciaire de Bobigny a :

I Sur les fins de non-recevoir :

- déclaré irrecevables les demandes formées par la SCI Soria au titre des parties communes, ainsi que celles dirigées contre 'M. [A] es qualité de copropriétaire',
- déclaré recevable le surplus des demandes de la SCI Soria,

II Sur les rapports entre la société JDM et la société Soria :

- prononcé la résiliation judiciaire du bail liant la société JDM et la société Soria à la date du 13 juillet 2010,

- rejeté les demandes de la société Soria au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation,

- condamné la SCI Soria au paiement de diverses sommes à la société JDM :

- 30.475,60 € au titre des pertes exceptionnelles,

- 3.915 € au titre des pertes diverses,

- 199.977,30 € TTC au titre de la perte du fonds de commerce,

- rejeté la demande de la société JDM au titre de la perte de rémunération de sa gérante,

- rejeté les demandes de la société Soria au titre du préjudice financier et du préjudice commercial et moral,

III Sur les demandes au titre des désordres affectant les parties communes et les locaux de la SCI Soria et de Mme [K] :

- déclaré M. [D] [A] et Mme [C] [O] épouse [K] entièrement responsables des désordres affectant les parties communes, les locaux de la SCI Soria et l'appartement de Mme [O] épouse [K],

- rejeté l'ensemble des demandes formées contre le syndicat des copropriétaires,

- condamné in solidum Mme [C] [O] épouse [K] et son assureur AXA France Iard à payer à la SCI Soria 11.645 € au titre des travaux réparatoires,

- rejeté la demande de la SCI Soria au titre de son préjudice financier,

- condamné in solidum Mme [W] [NL] veuve [A], M. [H] [A] et leur assureur Pacifica à payer à Mme [O] épouse [K] la somme de 16.792,63 € à titre de dommages et intérêts,

- rejeté les demandes formées par Mme [O] épouse [K] au titre de la taxe d'habitation, de la taxe des ordures ménagères, des frais d'abonnement à l'électricité, des frais de recommandé, de sa quote-part dans les travaux et les frais réglés par le syndicat des copropriétaires,

- condamné in solidum Mme [O] épouse [K], Mme [NL] veuve [A], M. [H] [A], la société Pacifica et la société AXA France à

payer au syndicat des copropriétaires la somme de 28.154,10 € au titre de son préjudice matériel, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

- ordonné la capitalisation des intérêts dus au syndicat des copropriétaires à ce titre,
- condamné la société Pacifica à garantir Mme [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre,
- condamné la société AXA France, en qualité d'assureur de [D] [A], à garantir à hauteur de 50% la société Pacifica de toutes les condamnations prononcées à son encontre,
- condamné Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 35% la société Pacifica de toutes les condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires,
- condamné Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 16% Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires,
- rejeté les autres appels en garantie,

IV Sur les demandes accessoires :

- condamné au titre des frais irrépétibles de la procédure :
- la SCI Soria à payer à la société JDM la somme de 8.000 €,
- la société Pacifica et la société AXA France, in solidum, à payer à la SCI Soria la somme de 8.000 €,
- la société Pacifica et la société AXA France, in solidum, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8.000 €,
- rejeté les autres demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum la société Pacifica et la société AXA France aux dépens, comprenant les frais d'expertise et les dépens de la procédure de référé, et qui seront recouverts en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- rejeté la demande formée par la société JDM sur le fondement de l'article 8 du décret du 12 décembre 1996,
- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

La SCI Soria a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 13 juillet 2021, à l'encontre de Mme [C] [O] épouse [K], M. [H] [A], Mme [W] [A], la société AXA France lard, la société JDM (RCS 479 168 791), la société MMA lard, la société Pacifica et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 19] et [Adresse 8] [Localité 28].

Mme [C] [O] épouse [K] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 7 août 2021, à l'encontre de la SCI Soria, M. [H] [A], Mme [W] [A], la société AXA France lard, la société JDM (RCS 479 168 791), la société MMA lard, la société Pacifica et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 19] et [Adresse 8] [Localité 28].

Les deux appels ont été joints.

Par ordonnance du 1er décembre 2021, le premier président de la cour d'appel de Paris a :

- fait partiellement droit à la demande de la SCI Soria,
- arrêté en conséquence l'exécution provisoire du jugement du 17 juin 2021 au-delà de la somme de 30.000 €,
- laissé les dépens à la charge de la SCI Soria,
- dit n'y avoir lieu à indemnisation au titre de l'article 700 du cpc.

Par acte d'huissier du 14 février 2022, la SCI Soria a assigné en intervention forcée la société JDM (RCS 908 369 564).

La procédure devant la cour a été clôturée le 9 novembre 2022.

Mme [OZ] [U], Mme [VP] [WJ], M. [L] [Z], Mme [JJ] [Z], Mme [OZ] [E], Mme [I] [OF], Mme [M] [G] et M. [L] [FN], défendeurs en première instance, ne sont pas parties en cause d'appel.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 8 novembre 2022 par lesquelles la société Soria, appelante, invite la cour, au visa des articles L 145-41 du code de commerce, 544, 1134, 1184 alinéa 3 et 1382 du code civil (dans leur version applicable à l'espèce), 14 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa version applicable à l'espèce), L124-3 du code des assurances, à :

- déclarer l'intervention forcée de la société JDM (RCS 908 369 564) recevable et bien

fondée,

- déclarer l'arrêt à intervenir commun et opposable à la société JDM (RCS 908 369 564),

- infirmer le jugement en ce qu'il a statué comme suit :

I. Sur les fins de non-recevoir

Déclare irrecevables les demandes formées par la SCI Soria au titre des parties communes, ainsi que les demandes de la SCI Soria formées contre 'M. [A] es qualité de copropriétaire'

II. Sur les rapports entre la société JDM et la société Soria

Prononce la résiliation judiciaire du bail liant la société JDM et la société Soria à la

date du 13 juillet 2010

Rejette les demandes de la société Soria au titre des loyers, charges et indemnités

d'occupation

Condamne la société Soria à payer à la société JDM les sommes suivantes :

- 30 475,60 € au titre des pertes exceptionnelles,

- 3 915 € au titre des pertes diverses,

- 199 977,30 € TTC au titre de la perte du fonds de commerce,

Rejette les demandes de la société Soria au titre du préjudice financier et du préjudice commercial et moral,

III. Sur les demandes au titre des désordres affectant les parties communes et les locaux de la SCI Soria et de Mme [K]

Déclare M. [D] [A] et Mme [C] [O] épouse [K] entièrement responsables des désordres affectant les parties communes, les locaux de la SCI Soria et l'appartement de Mme [K],

Rejette l'ensemble des demandes formées contre le syndicat des copropriétaires

Condamne in solidum Mme [C] [O] épouse [K] et son assureur la société AXA France Iard à payer à la SCI Soria la somme de 11 645 € au titre des travaux réparatoires,

Rejette la demande de la SCI Soria au titre de son préjudice financier,

Rejette les autres appels en garantie,

IV. Sur les demandes accessoires

Condamne au titre des frais irrépétibles de la procédure :

La SCI Soria à payer à la société JDM la somme de 8 000 €

Rejette les autres demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- confirmer le jugement pour le surplus, en ce qu'il a statué comme suit :

I. Sur les fins de non-recevoir

Declare recevable le surplus des demandes de la SCI Soria,

II. Sur les rapports entre la société JDM et la société Soria

Rejette les demandes de la société JDM au titre de la perte de rémunération de sa gérante,

IV. Sur les demandes accessoires

Condamne au titre des frais irrépétibles de la procédure :

La société Pacifica et la société AXA France, in solidum, à payer à la SCI Soria la somme de 8 000 €,

Condamne in solidum la société Pacifica et la société AXA France aux dépens, comprenant les frais d'expertise et les dépens de la procédure de référé, qui seront recouverts en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau,

- recevoir la SCI Soria en ses demandes et les déclarer bien fondées,

A titre principal,

- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail du 1er novembre 2004 à la date du 7 juillet 2019, par l'effet du commandement délivré le 6 juillet 2019,

- ordonner in solidum aux sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791)

de remettre les clés des locaux pris à bail à la SCI Soria dans un délai de huit jours, sous

astreinte de 500 € par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à payer à la SCI Soria la somme de 294 413,65 € au titre de son arriéré de loyers, charges, taxes et accessoires du mois de juillet 2010 au 6 juillet 2019, avec intérêts au taux légal à compter du commandement outre l'application des intérêts de retard contractuels (taux de base bancaire plus quatre points calculés au jour le jour, outre 1% par mois de retard),

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à payer à la SCI Soria une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer actuel augmenté des charges, taxes et accessoires à compter du 7 juillet 2019 et jusqu'à remise des clés,

A titre subsidiaire,

- prononcer la résiliation judiciaire du bail du 1er novembre 2004 au 7 juillet 2010 (date de l'arrêté de péril) aux torts de la société JDM (RCS 479 168 791),

- ordonner in solidum aux sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791)

de remettre les clés des locaux pris à bail à la SCI Soria dans un délai de huit jours, sous

astreinte de 500 € par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à payer à la SCI Soria une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer actuel augmenté des charges, taxes et accessoires à compter du mois de juillet 2010 et jusqu'à remise des clés,

A titre plus subsidiaire,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société AXA France IARD, Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] à garantir la SCI Soria de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au bénéfice de la société JDM,

- ordonner la reprise, par la SCI Soria, des locaux objets du bail du 1^{er} novembre 2004, conformément aux articles L 451-1 et R 451-2 du code des procédures civiles d'exécution,

- ordonner la compensation du dépôt de garantie avec toute somme dont la société JDM resterait redevable envers la SCI Soria,

En tout état de cause,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à restituer à la SCI Soria la somme de 30 000 € versée en exécution provisoire du jugement entrepris,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société AXA France lard, Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] à payer à la SCI Soria la somme de 115 612,27 € à titre de dommages-intérêts au titre de la perte de loyers subie par la SCI Soria du mois de juillet 2010 au mois de mai 2015 inclus, du fait des sinistres ayant entraîné un arrêté de péril dont ils sont seuls responsables,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à payer à la SCI Soria la somme de 22 370,01 € à titre de dommages-intérêts au titre de son préjudice financier,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société AXA France lard, Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] à payer à la SCI Soria la somme de 12 890,50 € TTC au titre des travaux réparatoires à entreprendre par la SCI Soria sur ses parties privatives,

- déclarer la société JDM (RCS 479 168 791) irrecevable et mal fondée en ses demandes,

- déclarer Mme [C] [K] irrecevable et mal fondée en son appel,

- rejeter l'ensemble des demandes, fins et prétentions des parties qui ne seraient pas compatibles avec celles présentées par la SCI Soria,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791), le syndicat des copropriétaires, la société AXA France lard, Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] à payer à la SCI Soria la somme de 30 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791), le syndicat des copropriétaires, la société AXA France lard, Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] en tous les dépens de première instance et d'appel, en ce compris les honoraires d'expertise judiciaire, dont distraction ;

Vu les conclusions en date du 20 octobre 2022 par lesquelles la société JDM, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 1134 et 1147 ancien, 1719 et suivants du code civil, de :

- constater que la responsabilité de la société Soria doit être retenue à l'égard de la société JDM en sa qualité de bailleresse,

- constater en tout état de cause que le bailleur a failli à ses obligations,

- constater les préjudices incontestablement subis par la société JDM,

En conséquence,

- débouter la SCI Soria de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 17 juin 2021 par le tribunal de Bobigny,
- condamner la SCI Soria à rembourser à la société JDM le dépôt de garantie d'une somme de 4.500 €

En tout état de cause,

- condamner la société Soria à verser à la société JDM la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du cpc,
- condamner la même aux entiers dépens afférents à la présente instance avec distraction ;

Vu les conclusions en date du 6 décembre 2021 par lesquelles Mme [C] [K], intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 14 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 1384 ancien, devenu 1242 du code civil, à :

Infirmier le jugement en ce qu'il :

Déclare M. [D] [A] et Mme [C] [O] épouse [K] entièrement responsables des désordres affectant les parties communes, les locaux de la SCI Soria et l'appartement de Mme [K],

Rejette l'ensemble des demandes formées contre le syndicat des copropriétaires,

Condamne in solidum Mme [C] [O] épouse [K] et son assureur la société Axa

France Iard à payer à la SCI Soria la somme de 11 645 € au titre des travaux réparatoires,

Condamne in solidum Mme [W] [NL] veuve [A], M. [H] [A] et la société Pacifica à payer à Mme [C] [O] épouse [K] la somme de 16 792,63 € à titre de dommages et intérêts,

Rejette les demandes formées par Mme [C] [O] épouse [K] au titre de la taxe

d'habitation, de la taxe ordures ménagères, des frais d'abonnement à l'électricité, des frais de

recommandé, de sa quote-part dans les travaux et les frais réglés par le syndicat des

copropriétaires,

Condamne in solidum Mme [C] [O] épouse [K], Mme [W] [NL]

veuve [A], M. [H] [A], la société Pacifica et la société Axa France à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 28 154,10 € au titre de son préjudice matériel, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

Ordonne la capitalisation des intérêts dus au syndicat des copropriétaires à ce titre,

Condamne la société Pacifica à garantir Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre,

Condamne la compagnie Axa France, en qualité d'assureur de M. [D] [A], à garantir à hauteur de 50 % la compagnie Pacifica de toutes les condamnations prononcées à son encontre,

Condamne Mme [C] [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 35 % la société

Pacifica de toutes les condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires,

Condamne Mme [C] [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 16 % Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires.

Confirmer le jugement pour le surplus,

Statuant à nouveau :

-déclarer l'appel de Mme [K] recevable et bien-fondé,

-dire que la responsabilité de Mme [K] est limitée, conformément aux conclusions du rapport d'expertise, à un montant de 6543,34 € HT,

-condamner in solidum M. [A] en qualité de copropriétaire et de syndic bénévole, aux droits duquel viennent Mme [W] [NL] et M. [H] [A], ses assureurs Pacifica et AXA, le syndicat des copropriétaires et son assureur AXA à verser à Mme [K] les sommes de :

- 9645,50 € HT au titre du préjudice matériel,

- 54 900 € au titre du préjudice de jouissance,

- 239,88 € au titre de perte de salaire,

- 1500 € au titre du préjudice moral,

-condamner la société AXA à garantir Mme [K] de toute condamnation prononcée à son encontre,

- condamner tout succombant à lui verser la somme de 3.000 € en application de l'article

700 du cpc,

- condamner tout succombant aux dépens avec distraction ;

Vu les conclusions en date du 3 mars 2022 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de l'article 544 du code civil et du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, 1242, alinéa 1er du code civil, L 124-3 du code des assurances, de :

A titre principal :

-déboutter la SCI Soria et Mme [K] de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre du syndicat des copropriétaires,

-infirmer le jugement prononcé le 17 juin 2021 en ce qu'il a évalué le préjudice matériel du syndicat des copropriétaires à la somme de 28 154,10 € et écarté la responsabilité de [D] [A], en sa qualité de syndic bénévole,

- condamner in solidum Mme [K], les consorts [NL]-[A], venant aux droits de [D] [A], en sa qualité de copropriétaire et syndic bénévole, la société Pacifica en sa qualité d'assureur de [A], la société AXA France en sa qualité d'assureur du

syndicat des copropriétaires, de [D] [A] et Mme [K], à verser à l'intimé la somme de 40 519,02 € au titre du préjudice matériel du syndicat des copropriétaires, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

-confirmer le jugement entrepris en toutes ses autres dispositions,

A titre subsidiaire :

-condamner in solidum les Consorts [NL]-[A], venant aux droits de [D] [A], la société Pacifica, assureur de [D] [A], Mme [K] et la société AXA France en sa triple qualité d'assureur de Mme [K], [D] [A] et du syndicat des copropriétaires, à relever et garantir indemne l'intimé de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre en principal, frais, accessoires et intérêts,

En toute hypothèse :

-condamner in solidum la SCI Soria et/ou Mme [K] et/ou des Consorts [NL]-[A] et/ou la société Pacifica et/ou la société AXA France au paiement de la somme de 15 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en date du 31 août 2022 par lesquelles la société AXA France lard, intimée ayant formé appel incident, invite la cour à :

-Infirmer le jugement du tribunal judiciaire de Bobigny du 17 juin 2021 en ce qu'il a

retenu la garantie de la compagnie AXA

- Dire et juger que ces exceptions de non-garantie sont parfaitement bien fondées au vu des circonstances de faits ayant donné lieu aux différents sinistres

- Dire et juger qu'il n'existe pas 'd'original' de conditions générales, et que la

compagnie AXA a satisfait à sa demande de communication de pièces en versant aux

débats un exemplaire des conditions générales applicables aux conditions particulières

- Infirmer en conséquence le jugement dont appel en ce qu'il a prononcé toutes

condamnations directes ou en garantie à l'encontre de la compagnie AXA, et en

conséquence, prononcer sa mise hors de cause et débouter toutes les demandes

dirigées à son encontre,

Statuant sur la demande reconventionnelle de la compagnie AXA, et y faisant droit :

- Condamner le syndicat des copropriétaires ou tous succombants, à lui verser la somme

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

- Condamner le syndicat des copropriétaires ou tous succombants aux entiers dépens,

dont distraction ;

Vu les conclusions en date du 4 mars 2022 par lesquelles Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A], intimés ayant formé appel incident, demandent à la cour, au visa des articles 1103 et 1992 du code civil, de :

A titre principal :

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné in

solidum Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] et la société Pacifica à payer à Mme [C] [O] épouse [K] la somme de 16.792,63 € à titre de dommages et intérêts,

Statuant à nouveau sur ce point,

- Condamner in solidum Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] et la société Pacifica à payer à Mme [C] [O] épouse [K] la somme de 16.672,69 € à titre de dommages et intérêts,

Subsidiairement, dans l'hypothèse où le jugement serait infirmé au bénéfice de la SCI

Soria,

Sur la fin de non-recevoir :

- Déclarer irrecevables les demandes dirigées par la SCI Soria à l'encontre de Mme

[W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A],

Subsidiairement, au fond

- Débouter la SCI Soria des demandes relatives au manque à gagner locatif,

- Dire que la réparation du préjudice afférent au coût du réaménagement du salon de

coiffure, soit 11.645 € HT, sera partagée entre Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] d'une part, et Mme [K] d'autre part, à concurrence, respectivement, de 65% et 35% ,

- Condamner Mme [K] à garantir Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] à hauteur de 35% des condamnations qui seraient prononcées à ce titre,

Très subsidiairement,

- Dire que la réparation des chefs de préjudice allégués par la SCI Soria relativement à la

perte de chance de percevoir un loyer et au coût du réaménagement du salon de coiffure,

pour des montants respectifs de 22.926,50 € et 11.645 € HT, seront partagées entre Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] d'une part, et Mme [K] d'autre part, à concurrence, respectivement, de 65% et 35%,

- Condamner Mme [K] à garantir Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] à hauteur de 35% des condamnations qui seraient prononcées à ce titre,

En toute hypothèse,

- Condamner la société Pacifica à garantir et relever Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] indemnes de toutes condamnations qui seraient prononcées à leur encontre,

- Condamner tout succombant à verser à M. [H] [A] et à Mme [W] [NL] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du cpc et aux entiers dépens, dont distraction par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 25 octobre 2022 par lesquelles la société Pacifica, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1134 et suivants, 1240 et suivants du code civil, L 113-1 du code des assurances, 564 du code de procédure civile, à :

-Infirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société Pacifica à garantir les consorts [A]/[NL] venant aux droits de M. [A] des condamnations prononcées à leur encontre,

Statuant à nouveau,

Mettre purement et simplement hors de cause la société Pacifica,

Infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré M. [A] et Mme [K] entièrement responsables des désordres affectant les parties communes, les locaux de la SCI Soria et l'appartement de Mme [K],

Statuant à nouveau sur ces points,

Dire et arrêter que les désordres affectant les parties communes, les locaux de la SCI Soria

et l'appartement de Mme [K] engagent la responsabilité du syndicat des copropriétaires, de M. [A] es qualité de syndic bénévole, M. [A] et Mme [K] en qualité de copropriétaire,

Dire et arrêter que la part de responsabilité de M. [A], pris en sa qualité de

copropriétaire de l'appartement du 3ème étage de l'immeuble litigieux, doit être fixée à 23,1 %,

Dire et arrêter que la société Pacifica en sa qualité d'assureur de M. [A], copropriétaire, ne saurait supporter, au titre de sa responsabilité, de condamnation supérieure à 23,1% des sommes allouées,

Déclarer irrecevable les demandes formées par la SCI Soria à l'encontre de la société Pacifica,

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a évalué le préjudice matériel du syndicat des

copropriétaires à la somme de 28.154,10 € et débouter ledit syndicat de toutes demandes complémentaires,

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le préjudice de Mme [K] à la

somme de 33.585,26 € et la débouter de toutes demandes complémentaires,

Confirmer le jugement entrepris pour le surplus,

Condamner toutes parties succombantes à verser à la société Pacifica la somme de

3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du cpc, ainsi qu'en tous les dépens dont distraction conformément

à l'article 699 du cpc ;

Vu les conclusions en date du 14 décembre 2021 par lesquelles la société MMA lard, intimée, demande à la cour de :

- prendre acte qu'aucune demande n'est formée à son encontre,

En conséquence :

- confirmer le jugement rendu le 17 juin 2021 par le tribunal judiciaire,

- condamner toute partie succombante à lui payer la somme de 4.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel,

- condamner la société JDM aux entiers dépens dont distraction ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision 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 ;

Au préalable, il convient de relever qu'aucune demande n'est formée à l'encontre de la société MMA lard, assureur de la société JDM et que le jugement n'est pas contesté en ce qu'il a :

- rejeté la demande de la société JDM (RCS 479 168 791) au titre de la perte de rémunération de sa gérante,

- débouté la société Pacifica, assureur de [D] [A], de son appel en garantie au titre des préjudices subis par Mme [K] ;

Sur la recevabilité de l'intervention forcée de la société JDM (RCS 908 369 564)

La SCI Soria sollicite de déclarer recevable son intervention forcée en appel de la société JDM (RCS 908 369 564) ; elle estime qu'il existe une confusion de patrimoine entre la société JDM (RCS 479 168 791), demanderesse en première instance, et la société JDM (RCS 908 369 564), immatriculée en décembre 2021, dont l'extrait Kbis a été produit en cours d'appel par la société JDM (RCS 479 168 791) en janvier 2022 ; les deux sociétés ont la même dénomination, le même gérant/liquidateur Mme [S] [P] [Y] ; la SCI Soria a réglé les condamnations au titre de l'exécution provisoire à une société JDM dont le siège social correspond à la société JDM (908 369 564) et la société JDM (RCS 479 168 791) en liquidation amiable n'a pas de siège social connu ;

La société JDM (RCS 479 168 791) et la société JDM (RCS 908 369 564) ne soulèvent pas d'irrecevabilité de cette intervention forcée ; elles précisent que la société JDM (RCS 479 168 791) est en liquidation amiable depuis 2012 ; la société JDM a été immatriculée de nouveau sous le numéro (908 369 564) pour les besoins de la présente procédure et sur la demande de la SCI Soria dans le cadre de la suspension de l'exécution provisoire ;

En l'espèce, selon l'ordonnance du 1er décembre 2021, le premier président de la cour d'appel de Paris a arrêté l'exécution provisoire au-delà de la somme de 30.000 €, au motif que 'Il n'est pas contesté que la société JDM, créancière, n'exerce plus aucune activité dans les lieux loués, objet du litige, celle-ci ayant été indemnisée aux termes du jugement entrepris de la perte de son fonds de commerce. Il ressort de l'extrait Kbis que la société JDM a procédé à sa dissolution à compter du 1er mars 2012, Mme [S] [P] en étant le liquidateur amiable, de sorte néanmoins que sa personnalité morale subsiste. Il apparaît en outre que les deux assignations en référé devant le premier président délivrées à la société JDM, l'une au siège social de la société JDM à l'adresse des locaux loués, l'autre au domicile du liquidateur figurant au Kbis, l'ont été selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile, aucune autre nouvelle adresse n'étant communiquée en cours d'instance.

Dès lors, il n'est pas établi que la société JDM, sans activité depuis plusieurs années et ayant vocation à la liquidation, soit en mesure de rembourser la totalité des sommes versées en exécution du jugement dont appel en cas de réformation' ;

L'extrait Kbis au 28 juillet 2021 de la société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) mentionne la dissolution de la société à compter du 1er mars 2012, dont l'adresse du siège est le [Adresse 19] [Localité 28] (pièce 2 Soria), soit l'adresse des lieux litigieux, et le liquidateur Mme [S] [P], dont l'adresse au [Adresse 5] [Localité 25] a fait l'objet d'un article 659 du cpc selon l'ordonnance précitée ;

L'extrait Kbis au 20 décembre 2021 de la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) mentionne la création d'un salon de coiffure le 8 décembre 2021, les gérants étant Mme [S] [P] épouse [Y] et M. [JM] [Y] demeurant à l'adresse du siège social, au [Adresse 1] [Localité 14] ;

Il en ressort que la personnalité morale de la société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) subsiste pendant la liquidation amiable et que la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) a été immatriculée quelques jours après l'ordonnance du 1er décembre 2021, au vu de la motivation de cette ordonnance, pour les besoins de la procédure ; il convient de considérer que la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) vient aux droits de la société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) pour les besoins de la présente procédure et de déclarer recevable l'intervention forcée de la SCI Soria à son encontre ;

La société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) étant partie à la procédure d'appel, la demande de déclarer l'arrêt commun et opposable à cette société est devenue sans objet ;

Sur la recevabilité des prétentions nouvelles en appel

Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] et la société Pacifica sollicitent de déclarer irrecevables les demandes dirigées par la SCI Soria à leur encontre, au motif qu'il s'agit de demandes nouvelles en cause d'appel ;

La SCI Soria ne conclut pas sur ce point ;

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

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

Aux termes de l'article 566 du même code, 'Les parties ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire' ;

sur les demandes de la SCI Soria à l'encontre de Mme [NL] et M. [H] [A]

En l'espèce, selon le jugement du 17 juin 2021, dans ses dernières conclusions récapitulatives, la SCI Soria a formé des demandes à l'encontre de [D] [A] mais aucune demande à l'encontre de Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] qui étaient parties à cette instance en qualité d'ayant-droits de [D] [A] décédé le [Date décès 6] 2019 ;

En appel, la SCI Soria sollicite de condamner in solidum Mme [W] [NL] (veuve [A]) et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de M. [D] [A] :

- à titre subsidiaire, à la garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au bénéfice de la société JDM,

- en tout état de cause, à lui payer :

- la somme de 115.612,27 € à titre de dommages et intérêts au titre de la perte de loyers subi,

- la somme de 12.890,50 € TTC au titre des travaux réparatoires ;

Il s'agit de nouvelles prétentions en appel en ce que dans le cadre de la première instance, le décès de [D] [A] était connu, Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] en qualité d'ayant-droits de [D] [A] étaient parties à cette instance, suite à l'intervention forcée du syndicat des copropriétaires ; ces éléments ne constituent donc pas la révélation d'un fait postérieur au jugement et ces prétentions ne tendent pas aux mêmes fins que celles soumises au premier juge et ne sont pas l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire des prétentions de première instance, au sens des articles 564 à 566 du code de procédure civile ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer irrecevables les demandes de la SCI Soria de condamner in solidum Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [R] [XD] [A], ès-qualité d'ayant-droits de [D] [A] :

- à titre subsidiaire, à la garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au bénéfice de la société JDM,
- en tout état de cause, à lui payer :
- la somme de 115.612,27 € à titre de dommages et intérêts au titre de la perte de loyers subi,
- la somme de 12.890,50 € TTC au titre des travaux réparatoires ;

sur les demandes de la SCI Soria à l'encontre de la société Pacifica

En l'espèce, selon le jugement du 17 juin 2021, dans ses dernières conclusions récapitulatives, la SCI Soria a formé les demandes suivantes à l'encontre de l'assureur de [D] [A] :

- 11.645 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives,
- 115.612,27 € au titre du préjudice subi pour la perte de loyers ;

En appel, la SCI Soria sollicite de condamner la société Pacifica à :

- la garantir des condamnations prononcées à son encontre,
- à lui payer :
- 115.612,27 € au titre du préjudice subi pour la perte de loyers,
- 12.890,50 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives ;

Il convient de considérer que l'appel en garantie est une prétention nouvelle au sens des articles 564 et suivants du code

de procédure civile, en ce qu'elle n'est pas justifiée par la révélation d'un fait, ne tend pas aux mêmes fins que celles soumises au premier juge et n'est pas l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire des prétentions de première instance ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande de la SCI Soria de condamner la société Pacifica à la garantir des condamnations prononcées à son encontre ;

Les demandes de la SCI Soria de condamner la société Pacifica à lui payer les sommes de 115.612,27 € au titre du préjudice subi pour la perte de loyers et 12.890,50 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives sont recevables, en ce qu'il s'agit des mêmes prétentions formées en première instance ; et il y a donc lieu de rejeter la demande de la société Pacifica de les déclarer irrecevables ;

Sur les fins de non recevoir soulevées en première instance

sur la recevabilité des demandes de la SCI Soria à l'encontre de [D] [A]

La SCI Soria sollicite d'infirmier le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevables ses demandes formées contre 'M. [A], en qualité de propriétaire' ; elle ne motive pas sa demande dans le corps de ses conclusions ;

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' ;

En application de l'article 370 du code de procédure civile, 'A compter de la notification qui en est faite à l'autre partie, l'instance est interrompue par le décès d'une partie' ;

En l'espèce, les premiers juges ont exactement relevé que 'suite au décès de M. [D] [A] le [Date décès 6] 2019, l'instance a été interrompue à son égard. Elle a repris à l'égard de ses héritiers, Mme [W] [NL], son épouse, et M. [H] [A], son fils, qui ont été assignés en intervention forcée.

Dès lors, les prétentions formées à l'encontre de M. [D] [A] et non à l'encontre de ses héritiers sont irrecevables' ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées par la SCI Soria contre 'M. [A] ([D]) es qualité de copropriétaire' ;

sur la recevabilité des demandes de la SCI Soria au titre des travaux réparatoires des parties communes

La SCI Soria sollicite d'infirmier le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevables ses demandes formées au titre des parties communes ; elle ne motive pas sa demande dans le corps de ses conclusions ;

Aux termes de l'article 31 du code de procédure civile, 'L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé' ;

Aux termes de l'article 32 du même code, 'Est irrecevable toute prétention émise par ou contre un personne dépourvue du droit d'agir' ;

En l'espèce, en première instance, la SCI Soria sollicitait de condamner :

-le syndicat des copropriétaires, M. [D] [A] et Mme [O] épouse [K] ainsi que leurs assureurs à lui régler la somme de 14.528,36 € au titre des parties communes,

-le syndicat des copropriétaires et son assureur à lui régler la somme de 11.556 € au titre des parties communes ;

Les premiers juges ont à juste titre retenu que 'la SCI Soria forme plusieurs demandes au titre des travaux réparatoires des désordres affectant les parties communes, alors que le coût de tels travaux est supporté par le syndicat des copropriétaires, et non par la SCI Soria à titre personnel. Elle n'a donc pas qualité à agir en réparation des parties communes' ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées par la SCI Soria au titre des parties communes ;

Sur les rapports entre la société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) et la SCI Soria

sur la résiliation du bail

La SCI Soria sollicite d'infirmier le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail du 1er novembre 2004 la liant à la société JDM à la date du 13 juillet 2010 ; elle conclut qu'elle n'est pas responsable du fait des tiers à l'origine du sinistre, que les clauses limitatives de responsabilité prévues par les articles 14, 20 et 8 du contrat de bail s'appliquent, qu'elle n'a commis aucune faute puisqu'elle a effectué toutes les diligences en son pouvoir afin de parvenir à une réalisation rapide des travaux de reprise par le syndicat des copropriétaires, que la société JDM ne démontre pas qu'elle était dans l'impossibilité d'utiliser les locaux et qu'elle oppose le principe de l'estoppel, la société JDM sollicitant six ans après les faits la résiliation judiciaire alors qu'auparavant elle n'a sollicité que la suspension des loyers sur le fondement de l'exception d'inexécution ; d'autre part, elle estime que la société JDM a manqué à son obligation de règlement des loyers et de loyauté contractuelle et sollicite de constater l'acquisition de la clause résolution du bail à la date du 7 juillet 2019 par l'effet du commandement délivré le 6 juillet 2019 et à titre subsidiaire de prononcer la résiliation du bail au 7 juillet 2010 date de l'arrêté de péril aux torts de la société JDM (RCS 479 168 791) ;

La société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) et la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) sollicitent la confirmation du jugement sur la résiliation du bail, en estimant que la bailleur a failli à ses obligations ;

Aux termes de l'article 1134 ancien du code civil, 'Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi. La force obligatoire du contrat interdit à l'une des parties de révoquer unilatéralement ses engagements sauf pour les causes que la loi autorise' ;

Une partie peut solliciter la résiliation judiciaire pour faute en cas de manquement grave de son cocontractant, en application de l'article 1184 du code civil ;

Ainsi, dans un rapport synallagmatique, pour qu'une partie poursuivie en exécution de ses obligations puisse suspendre la réalisation de ses engagements en opposant à l'autre partie

l'inexécution de ses prestations, il faut rapporter la preuve que cette partie n'a pas exécuté ses propres obligations ; seule une inexécution grave des engagements d'une partie est de nature à détruire l'équilibre des rapports synallagmatiques entre les partenaires et à fonder la résiliation du contrat aux torts du contractant fautif ; la charge de la preuve de cette inexécution incombe à celui qui se prévaut de la résiliation du contrat aux torts de son co-contractant ;

S'agissant du bailleur, celui-ci est débiteur d'une obligation de délivrance de la chose louée, en application de l'article 1719 du code civil ; il s'agit d'une obligation essentielle d'ordre public, le bailleur ne pouvant, par le biais d'une clause contractuelle, s'affranchir de son obligation de délivrance ;

En l'espèce, les premiers juges ont exactement retenu que 'Il est constant que le 9 mai 2010, le plafond d'une partie des

locaux exploités par la société JDM s'est effondré. Il ressort de l'arrêté de péril imminent du 7 juillet 2010 que l'utilisation de ces locaux était interdite, car trop dangereuse, jusqu'à la réalisation de travaux réparatoires sur les parties communes (réalisation d'étaisements notamment). Or, alors que la société Soria a été informée du sinistre dès le courrier qui lui a été adressé par la société JDM le 14 mai 2010 et alors que l'arrêté de péril ordonne la réalisation de travaux de nature à mettre fin au péril dans un délai de 24 heures, l'expert judiciaire ne constate la réalisation desdits travaux que lors de sa visite du 12 septembre 2013 et l'arrêté de péril n'est levé que le 6 juillet 2015. S'agissant de travaux relatifs aux parties communes, il ne peut être reproché au preneur de ne pas les avoir réalisés. Bien au contraire, il appartenait à la société Soria, en sa qualité de copropriétaire, de tout mettre en oeuvre afin que ces travaux soient réalisés au plus vite, ce dont elle ne rapporte pas la preuve. De son inertie résulte l'impossibilité totale et absolue pour la société JDM d'exploiter les locaux litigieux. Il s'agit ainsi d'un grave manquement à l'obligation de délivrance du bailleur, justifiant la résiliation du bail.

Il ne peut pas non plus être reproché au preneur de ne pas avoir averti la société Soria de l'existence d'infiltrations préalablement à l'effondrement du plafond, le bailleur ayant été destinataire d'un courrier daté du 15 octobre 2007 par lequel l'expert de la MMA faisait état d'un écoulement d'eau dans le salon de coiffure et causé par une fuite du 2ème ou 3ème étage. Le bailleur ne démontre pas que son locataire a été informé d'autres fuites qu'il n'aurait pas portées à sa connaissance' ;

Il y a lieu d'ajouter qu'en appel, la SCI Soria ne produit pas de pièce justifiant qu'elle ait effectué, en qualité de copropriétaire, des diligences afin de déterminer l'origine des désordres et d'y mettre fin, même si elle n'est pas elle-même à l'origine de ces désordres, entre le 14 mai 2010, date à laquelle elle a été informée de l'effondrement d'une partie du plafond du salon de coiffure, le 7 juillet 2010, date à laquelle est intervenu l'arrêt de péril imminent et le 13 juillet 2010, date à laquelle l'exploitation du salon de coiffure a pris fin de manière définitive suite au passage de l'inspection du travail ;

Il ressort du rapport du 7 juillet 2010 de l'expertise de M. [X], désigné par le tribunal administratif, qui a fondé l'arrêté de péril imminent du 7 juillet 2010 (pièce 7 Soria) qu'à cette date, la société JDM était dans l'impossibilité d'utiliser la totalité des locaux puisque l'expert a conclu que l'immeuble présentait un état de péril imminent ; et concernant particulièrement le salon de coiffure, l'expert a préconisé pour mettre fin à l'imminence du péril de procéder à l'étaisement des planchers hauts en cave, de compléter les étaisements à rez-de-chaussée et de prolonger les étaisements du R+1 dans la hauteur du rez-de-chaussée (derrière les bacs de lavage de cheveux) ;

Si l'expert précise que 'en attendant que les étaisements soient faits, l'usage du salon de coiffure est interdit', il ressort de l'étendue des étaisements tant au rez-de-chaussée qu'au 1er étage, que le salon de coiffure ne pouvait pas recevoir de clients, même après la pose des étaisements, tant que les travaux de réfection n'étaient pas réalisés ;

Le contrat de bail commercial du 1er novembre 2004, liant la SCI Soria et la société JDM, stipule que le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité du bailleur, dans les cas où 'le preneur devra souffrir des travaux nécessaires' (article 8) et où 'les services des installations de l'immeuble seront interrompus' (article 14) et que le bailleur décline toute responsabilité à l'égard du preneur dans le cas où 'les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...' (article 20) ;

Il convient toutefois de considérer que la SCI Soria a commis, selon l'analyse ci-avant, des manquements graves à l'égard

de la société JDM, qui rendent inapplicables les clauses limitatives de responsabilité prévues par les articles 14, 20 et 8 du contrat de bail ;

Le fait que la société JDM ait sollicité, dans le cadre d'une procédure de référé antérieure à la procédure au fond, l'autorisation de suspendre le paiement de ses loyers, ne l'empêche pas, sans contrevenir au principe de l'estoppel, qui interdit de se contredire dans le cadre de la même instance, de solliciter au fond la résiliation judiciaire ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du bailleur, la SCI Soria, à la date du 13 juillet 2010, date à laquelle l'exploitation du salon de coiffure a pris fin de manière définitive suite au passage de l'inspection du travail ;

Le jugement est aussi confirmé en ce qu'il a constaté que la demande de la SCI Soria visant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire suite au commandement de payer du 6 juin 2019 était sans objet, le bail étant résolu à une date antérieure ;

Et il y a lieu de débouter la SCI Soria de ses demandes nouvelles subsidiaires en appel de prononcer la résiliation judiciaire du bail du 1er novembre 2004 au 7 juillet 2010 (date de l'arrêté de péril) aux torts de la société JDM (RCS 479 168 791) et d'ordonner la reprise, par la SCI Soria, des locaux objets du bail du 1er novembre 2004, conformément aux articles L 451-1 et R 451-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

sur les demandes financières de la SCI Soria à l'encontre de la société JDM

z sur les demandes de la SCI Soria au titre des loyers, charges et préjudice financier

La SCI Soria sollicite de condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à lui payer :

- la somme de 294.413,65 € au titre de son arriéré de loyers, charges taxes et accessoires du mois de juillet 2010 au 6 juillet 2019,
- la somme de 22.370,01 € à titre de dommages-intérêts au titre de son préjudice financier ;

Elle sollicite en sus d'infirmier le jugement en ce qu'il a rejeté sa demande au titre du préjudice commercial et moral, sans former de demande à ce titre dans ses conclusions d'appel ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse ci-avant :

- le prononcé de la résiliation judiciaire aux torts exclusifs du bailleur, la SCI Soria, à la date du 13 juillet 2010,
- le constat que la demande de la SCI Soria visant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire suite au commandement de payer du 6 juin 2019 est sans objet,
- le débouté de la SCI Soria de ses demandes de prononcer la résiliation judiciaire du bail du 1er novembre 2004 au 7 juillet 2010 aux torts de la société JDM (RCS 479 168 791) et d'ordonner la reprise, par la SCI Soria, des locaux objets du bail du 1er novembre 2004, conformément aux articles L 451-1 et R 451-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Ainsi il y a lieu de considérer que c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que 'Si la société Soria fait état d'un préjudice financier causé par le défaut de paiement des charges dues par le preneur, il convient de rappeler que le bail est résilié à compter du 13 juillet 2010. Ces sommes n'étaient donc pas dues par la société JDM, qui n'est par conséquent pas à l'origine du préjudice financier subi par le bailleur' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté la SCI Soria de sa demande de paiement des loyers et charges postérieurement au 13 juillet 2010, date de résiliation du bail ;

Et il y a lieu d'ajouter au jugement de débouter la SCI Soria de sa demande en appel de la somme de 22.370,01 € au titre de son préjudice financier, correspondant à un prêt qu'elle a contracté, selon elle pour financer le coût des travaux réparatoires de ses locaux ; en effet, la société JDM n'est pas à l'origine des désordres ayant nécessité ces travaux et la SCI Soria ne peut valablement arguer que la société JDM lui devrait des dommages et intérêts au motif qu'elle a dû contracter ce prêt car elle ne percevait plus de loyers, alors que selon l'analyse ci-avant, aucun loyer n'était dû postérieurement au 13 juillet 2010 ;

Les premiers juges ont exactement relevé que 'Par ailleurs, si la société Soria se prévaut d'un préjudice commercial et moral, elle n'en rapporte nullement la preuve' ;

En conséquence, en l'absence d'éléments produits en appel par la SCI Soria, le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté sa demande au titre du préjudice commercial et moral ;

Sur la demande de la SCI Soria au titre de l'indemnité d'occupation et sur la demande formée en appel de restitution des clés

Aux termes de l'article 1134 ancien du code civil, 'Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi. La force obligatoire du contrat interdit à l'une des parties de révoquer unilatéralement ses engagements sauf pour les causes que la loi autorise' ;

En l'espèce, les premiers juges ont à juste titre estimé que 'à partir de la date de la résiliation, le locataire devient un occupant sans droit ni titre et est donc redevable d'une indemnité d'occupation. La SCI Soria forme une demande de paiement au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 7 juillet 2019. Toutefois, elle ne démontre pas que la société JDM occupait toujours les lieux à cette date. En effet, il est constant que l'exploitation du salon de coiffure n'a jamais repris, et le commandement de payer du 6 juin 2019 a été délivré par procès-verbal de recherches infructueuses, l'huissier constatant que la 'Sarl JDM Enseigne Jean Louis David n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué' ;

Les échanges de courriels entre les conseils sur la question de savoir si la remise des clés peut être conditionnée à la restitution du dépôt de garantie sont insuffisants à justifier que la société JDM n'a pas restitué les clés à la SCI Soria et, en tout état de cause, ils ne modifient pas l'analyse des premiers juges selon laquelle l'exploitation du salon de coiffure n'a jamais repris depuis le 13 juillet 2010 ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté la SCI Soria de sa demande au titre d'une indemnité d'occupation à compter du 7 juillet 2019 ;

Et il y a lieu de débouter la SCI Soria de sa demande nouvelle en appel d'ordonner in solidum aux sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) de remettre les clés des locaux pris à bail à la SCI Soria dans un délai de huit jours, sous astreinte de 500 € par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir ;

sur les demandes financières de la société JDM

et sur les demandes au titre des pertes exceptionnelles, pertes diverses et perte du fonds de commerce

La société JDM (RCS 479 168 791) et la société JDM (RCS 908 369 564) sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné la SCI Soria au paiement de diverses sommes à la société JDM (RCS 479 168 791) :

- 30.475,60 € au titre des pertes exceptionnelles,
- 3.915 € au titre des pertes diverses,
- 199.977,30 € TTC au titre de la perte du fonds de commerce ;

La SCI Soria s'y oppose au motif que la société JDM ne justifie pas de ses préjudices, que le tribunal s'est contenté d'entériner un montant figurant au rapport d'expertise alors même que l'expert s'est déclaré incompétent en matière d'évaluation de fonds de commerce et que le fonds de commerce de la société JDM a été rapidement transféré à moins de 10 mètres des locaux pris à bail ;

Aux termes de l'article 1147 ancien du code civil, '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, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure' ;

En application de l'ancien article 1149 du code civil, les dommages et intérêts alloués à toute victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte, ni profit ; le juge doit cantonner l'indemnisation aux seules prestations nécessaires pour parvenir à la réparation de l'entier préjudice ; ainsi, ne peut être indemnisé de manière intégrale que le préjudice direct et certain ;

Au préalable, il convient de préciser que la SCI Soria ne démontre pas que la société JDM a transféré son fonds de commerce à moins de dix mètres des locaux litigieux ;

En effet, la SCI Soria produit les pièces suivantes :

- dans le procès-verbal du 13 décembre 2010, l'huissier constate l'existence d'un salon de coiffure à l'enseigne Jean Louis David au [Adresse 15] à [Localité 28], et entend Mme [S] [Y] qui lui explique que le salon a ouvert le 2 novembre 2010, est exploité par la société MFL Coiffure Sarl, dont le gérant est M. [F] [XX], qu'elle est employée dans ce salon et est la gérante de la société JDM qui exploitait au [Adresse 19] - [Adresse 8] (pièce 42),
- dans son courrier du 16 mai 2011, le responsable juridique commercial de Jean Louis David écrit que l'ouverture du nouveau salon sous enseigne Jean Louis David a fait suite à la résiliation du contrat qui liait Jean Louis David à la société JDM le 7 juillet 2010, et qu'il s'agit d'un nouveau franchisé et non de la société JDM (pièce 43),
- l'extrait Kbis au 22 décembre 2010, précise que le salon de coiffure au [Adresse 15] [Localité 28] est exploité par la société MLF Coiffure dont le gérant est M. [F] [XX], elle a pour origine le transfert du siège et de l'établissement principal sis [Adresse 12] [Localité 26] à compter du 23 novembre 2010, et n'a conservé aucune activité à son ancien siège (pièce 41) ;

Il ne ressort pas de ces éléments que l'ouverture du salon de coiffure au [Adresse 15] provienne d'un transfert de son fonds de commerce de la société JDM ;

Les premiers juges ont exactement noté que 'Il ressort de ce qui précède que la société Soria a gravement manqué à son obligation de délivrance de la chose louée. Elle ne peut se prévaloir des dispositions contractuelles par lesquelles le preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil, s'agissant d'une obligation essentielle du bailleur et d'ordre public.

Ce manquement a eu pour conséquence l'impossibilité pour la société JDM d'exploiter son fonds de commerce. Le bailleur est ainsi à l'origine des préjudices suivants, constatés par l'expert judiciaire dans leur principe :

- pertes exceptionnelles (salaires, charges, CRP, frais bancaires et CET du 2nd semestre 2010) pour un montant de 30.475,60 € non discuté par les parties,
- pertes diverses : stock, intérêts et frais d'assurance des emprunts en cours pour un montant de 3.915 € non discuté par les parties,

- perte du fonds de commerce, évaluée par l'expert judiciaire, conformément aux usages de la profession, à 100 % du chiffre d'affaires annuel de la société, soit à la somme de 199. 977,30 € TTC, la société JDM ne démontrant pas que son fonds de commerce avait une valeur plus importante' ;

Il y a lieu d'ajouter que la somme de 30.475,60 € au titre des pertes exceptionnelles et la somme de 3.915 € au titre des pertes diverses correspondent aux sommes sollicitées par la société JDM dans le cadre de l'expertise judiciaire ;

Concernant la perte du fonds de commerce, la SCI Soria a sollicité dans le cadre de l'expertise judiciaire la somme de 244.742,13 € et en cours d'expertise a proposé de retenir une moyenne de 203.951,77 € TTC de chiffre d'affaires sur les trois dernières années 2008 à 2010, en retenant pour la période non réalisée du 14 juillet 2010 au 31 décembre 2010 un chiffre d'affaires équivalent au chiffres d'affaires de la période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010 ;

L'expert a donné son avis sur l'évaluation de la perte du fonds de commerce, en précisant que deux points ne relevaient pas de ses compétences strictes et qu'il les laissait à l'appréciation du tribunal :

- il a estimé qu'un taux de 100% du chiffre d'affaires TTC serait plus adapté à la situation géographique du salon, que le taux de 120% proposé par la SCI Soria,

- il a estimé que pour plus de rigueur et compte tenu des enjeux financiers, il était préférable soit de prendre comme base de calcul les 3 dernières années complètes 2007-2008-2009 soit de comparer les chiffres d'affaires des deux années précédentes suivant le même découpage (1/1 au 10/7) pour évaluer l'évolution du chiffre d'affaires en 2ème semestre et d'utiliser le résultat (une moyenne sur les deux années 2008-2009) et l'appliquer à l'année 2010 ;

L'expert a retenu la moyenne des chiffres d'affaires des années 2007 à 2009, soit 199.977,30 € TTC par an ;

La SCI Soria ne produit aucun élément qui justifierait que soit retenu le taux de 120% du chiffre d'affaires TTC au lieu de celui de 100% proposé par l'expert et elle ne produit aucun élément qui justifierait qu'il serait plus rigoureux de prendre comme base de calcul les années 2008 à 2010 au lieu des années 2007 à 2009 proposé par l'expert ; en sus, le chiffre d'affaires estimé par la SCI Soria pour l'année 2010 de 220.337,16 €, reconstitué en doublant le chiffre des six premiers mois de l'année, n'est pas cohérent avec les chiffres d'affaires des années précédentes bien moins élevés (198.366,08 € en 2009 et 193.152,07 € en 2008), sans éléments produits par la SCI Soria qui permettrait de penser que cette reconstitution du chiffre d'affaires de 2010 serait rigoureuse ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société Soria à payer à la société JDM (RCS 479 168 791) les sommes de :

- 30.475,60 € au titre des pertes exceptionnelles,
- 3.915 € au titre des pertes diverses,
- 199.977,30 € TTC au titre de la perte du fonds de commerce ;

sur la demande au titre du dépôt de garantie

La société JDM sollicite en appel de condamner la société Soria à lui rembourser le dépôt de garantie de 4.500 € ;

La SCI Soria ne conclut pas sur ce point ;

En l'espèce, la société JDM ne produit pas de pièce justifiant qu'elle ait versé à la SCI Soria la somme de 4.500 €, à titre de dépôt de garantie ;

La société JDM est donc déboutée de cette demande ;

Sur les demandes au titre des désordres affectant les parties communes et les locaux de la SCI Soria et de Mme [K]

sur les désordres, leur cause et leur nature

En l'espèce, les premiers juges ont exactement relevé que 'au cours des opérations d'expertise, M. [V] a constaté les désordres suivants :

- dans les locaux de la SCI Soria :

au rez-de-chaussée, toile tendue du plafond déchirée, isolant supprimé, faux-plafonds décrochés, humidité au plafond, traces de rouille sur poutrelles métalliques apparentes en plafond, raccords manchons évacuations eaux vannes dégradés en plafond ;

au 1er étage, une partie du plafond s'est effondrée, le reste du plafond au droit du wc est très dégradé, avec des traces d'humidité,

- dans l'appartement de Mme [K] au 2ème étage : le mur donnant sur le palier présente un taux d'humidité de 100 %, le plafond de la salle de douche est dégradé, le faux-plafond découpé, avec des cloques, solives humides et rails du faux-

plafond apparents' ;

S'agissant de l'origine des désordres, les premiers juges ont à bon escient retenu que 'il ressort du rapport d'expertise que la détérioration des plafonds et planchers a été causée par les fuites provenant de la robinetterie et du bac de douche de l'appartement de M. [A] (3ème étage) ainsi que par une fuite du ballon d'eau-chaude de la salle de bain de Mme [K] (2ème étage) et par une non-conformité des branchements des eaux usées de Mme [K] aux réseaux d'évacuation, ce qui engendre la présence d'humidité sous sa baignoire.

Il en résulte que les fuites à l'origine de la détérioration des plafonds et planchers proviennent exclusivement des parties privatives de M. [A] et de Mme [K]. C'est notamment ce que retient l'expert dans son tableau page 51" ;

Concernant la nature des désordres, il y a lieu de considérer que ces fuites, par l'ampleur des dégâts qu'elles ont occasionnés, constituent des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

sur les responsabilités

Aux termes de l'article 544 du code civil, 'La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements' ;

Il est de principe que nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ; il s'agit d'une responsabilité objective qui ne nécessite pas la preuve d'une faute ;

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' ;

La responsabilité du syndicat fondée sur l'article 14 précité est une responsabilité objective dont il ne peut s'exonérer en invoquant le fait qu'il n'a commis aucune faute ;

Aux termes de l'article 1382 du code civil, dans sa version applicable au litige, 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.' ;

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date des sinistres, 'Indépendamment

des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ...' ;

Le syndic n'étant pas le mandataire des copropriétaires individuellement, sa responsabilité envers eux est d'ordre délictuel ;

En l'espèce, les fuites provenant des parties privatives de [D] [A] et de Mme [K] et constituant un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, la responsabilité de [D] [A] et la responsabilité de Mme [K], en qualité de copropriétaires, sont engagées de plein droit concernant les désordres causés par ces fuites ;

Concernant le syndicat des copropriétaires, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que 'Si l'expert judiciaire indique que l'encastrement des canalisations des eaux usées, qui constitue une non-conformité des parties communes, est partiellement à l'origine des désordres car cela a permis que les fuites persistent de manière non apparentes, il demeure que les fuites proviennent exclusivement des parties privatives, et que cette non-conformité n'est donc pas à l'origine du sinistre. De même, il ressort du rapport d'expertise que l'état d'entretien des parties communes n'est pas à l'origine des fuites. La défectuosité du raccordement au réseau d'assainissement, signalé par la commune, est également sans lien avec le sinistre. En outre, le défaut de suivi des dégâts antérieurs, survenus sur des parties privatives, ne peut être reproché au syndicat des copropriétaires' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il n'a pas retenu de responsabilité du syndicat des copropriétaires dans les désordres litigieux et en ce qu'il a rejeté les demandes formées à son encontre ;

S'agissant de la responsabilité de [D] [A] en qualité de syndic bénévole, les premiers juges ont exactement relevé que 'les désordres ayant uniquement pour cause des fuites survenues en partie 'commune' (en fait privative), il ne saurait lui être reproché un manque d'entretien de l'immeuble ou un manque de suivi des travaux réparatoires. En outre, il n'est pas démontré que ces fuites perdurent depuis l'année 2007. En effet :

-si Mme [B] (ancienne propriétaire de l'appartement de Mme [K]) a signalé par

courrier du 20 avril 2007 une fuite en provenance de l'appartement de M. [A], Mme [K] ne s'est jamais plainte d'une telle fuite alors qu'elle a acquis son bien le 19 avril 2017 (en fait 2007),

- le courrier de M. [EU], expert mandaté par la MMA, suite à un dégât des eaux survenu

le 5 octobre 2007 dans les locaux de la société JDM, ne localise pas la fuite à l'origine dudit sinistre,

- la facture de la société Quali Batim, correspondant à une intervention du 9 janvier 2009, fait état d'une fuite d'eau au

3ème étage ayant occasionné des désordres au 2ème étage, mais mentionne que la fuite est réparée' ;

Il convient donc de considérer que l'inaction du syndic ne peut être considérée comme fautive et à l'origine des sinistres survenus au cours de l'année 2010 et le jugement est confirmé en ce qu'il n'a pas retenu la responsabilité de [D] [A] en qualité de syndic bénévole ;

Ainsi le jugement est confirmé en ce qu'il a déclaré [D] [A] et Mme [K], en leur qualité de propriétaires, entièrement responsables des désordres affectant les locaux de la SCI Soria, l'appartement de Mme [K] et les parties communes ;

Concernant les désordres causés à l'appartement du 2ème étage de Mme [K], l'expert judiciaire estime qu'ils proviennent à hauteur de 50% de l'appartement du 3ème étage de [D] [A] et à hauteur de 50% de l'appartement du 2ème étage de Mme [K] ;

Ainsi concernant les désordres causés à l'appartement du 2ème étage, il y a lieu de fixer dans les rapports entre [D] [A] et Mme [K], en qualité de propriétaires, un partage de responsabilité à hauteur de :

- 50% pour [D] [A],
- 50% pour Mme [K] ;

Concernant les désordres causés aux parties communes, il convient de considérer que les premiers juges ont à juste titre, dans les rapports entre [D] [A] et Mme [K], en qualité de propriétaires, en considération du rapport d'expertise et eu égard à la localisation des fuites, seule la fuite de l'appartement de M. [A] ayant dégradé le plancher haut du 2ème étage, estimé le partage de responsabilité de la manière suivante :

- 65% pour [D] [A],
- 35% pour Mme [K] ;

Sur les garanties des assureurs

sur la garantie de la compagnie AXA France IARD

La garantie de la compagnie AXA France lard est recherchée en qualité d'assureur de l'immeuble et en qualité d'assureur responsabilité de [D] [A] et Mme [K] ;

En appel, la société AXA France lard conteste sa garantie en qualité d'assureur de l'immeuble au motif que l'état de délabrement de l'immeuble est à l'origine de l'effondrement du plancher plafond du salon de coiffure ; elle conteste sa garantie en qualité d'assureur responsabilité de [D] [A] et de Mme [K] ; d'une première part, elle oppose que la responsabilité de Mme [K], à la fois victime et responsable pour partie de l'effondrement du plafond du local de la SCI Soria compte tenu de la défaillance de ses installations sanitaires dont elle était parfaitement informée depuis plusieurs années, exclut toute garantie ; d'une deuxième part, elle oppose qu'il est démontré par la société Pacifica une faute dolosive commise par le syndicat des copropriétaires, Mme [K] et M. [A] ; d'une troisième part, elle oppose une clause en page 29 des conditions générales de sa police d'assurance pour dire que son contrat ne garantit pas la responsabilité de M. [A] en sa qualité de copropriétaire occupant ou de copropriétaire non-occupant pour sa responsabilité personnelle ;

Mme [K] sollicite en appel de condamner la société AXA France lard à la garantir de toute condamnation prononcée à son encontre ;

Aux termes de l'ancien article 1134 du code-civil, 'Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites' ;

Selon l'article L113-1 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. Toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré ;

Selon l'article L124-3 du code des assurances, tout tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne

responsable, auquel cas l'assureur peut, selon l'article L112-6 du même code, opposer au tiers lésé toutes les exceptions qu'il aurait pu opposer à son assuré ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse ci-avant que l'état de l'immeuble n'est pas à l'origine des désordres dans le salon de coiffure ;

Les conditions particulières du contrat d'AXA France lard multirisque immeuble souscrit par le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic précise que 'sont garantis ... responsabilité en qualité de propriétaire' ;

Selon l'analyse ci-après, la société Pacifica n'a pas démontré de faute dolosive commise par [D] [A] ;

La société AXA France lard ne démontre pas de faute dolosive commise par Mme [K] ; en effet selon l'analyse ci-avant, il n'est pas démontré que les fuites à l'origine des désordres survenus au cours de l'année 2010 perduraient depuis plusieurs années de manière apparente et il n'est pas établi que Mme [K] a délibérément choisi de ne pas intervenir en faisant le choix d'attendre l'effondrement du plafond du salon de coiffure ;

Concernant les conditions générales opposées par la société AXA France lard, les premiers juges ont estimé que 'une clause de limitation de garantie doit avoir été portée à la connaissance de l'assuré au moment de son adhésion à la police ou, tout au moins, antérieurement à la réalisation du sinistre, pour lui être opposable. Si les conditions particulières stipulent que le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire des conditions générales 460613C, force est de constater que ce numéro n'a été porté que de manière manuscrite sur les conditions générales que produit la compagnie AXA France. L'assureur soutient que si ce numéro n'apparaît pas sur la photocopie, il figure bien sur l'original des conditions générales, mais il n'en produit qu'une copie' ;

Il y a lieu d'ajouter qu'en appel, l'exemplaire des conditions générales produit par la société AXA France lard comporte 32 pages numérotées de 1 à 32 ; la mention 46061C ne figure pas dans ces pages, sauf par une mention manuscrite sur la page d'entête, qui est insuffisante à justifier que ces conditions générales correspondent à celles visées dans les conditions particulières ; il est agraphé une autre page qui mentionne 'Ref 460613C' mais qui n'est pas numérotée et aucun élément ne permet de déterminer que cette page fait partie de l'exemplaire des conditions générales produit ;

Dès lors, il n'est pas démontré que les conditions générales versées aux débats ont été portées à la connaissance de l'assuré antérieurement au sinistre et il convient de considérer que lesdites clauses d'exclusion de garantie ne sont donc pas opposables ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il en a déduit que la compagnie AXA France doit sa garantie, en qualité d'assureur de l'immeuble et en qualité d'assureur responsabilité de [D] [A] et Mme [K] ;

Et il y a lieu d'ajouter au jugement de condamner la société AXA France lard à garantir Mme [K] des condamnations prononcées à son encontre ;

sur la garantie de la société Pacifica

La société Pacifica, assureur de [D] [A], se prévaut d'une faute, dolosive de son assuré ;

En l'espèce, les premiers juges ont justement relevé que 'il ressort de ce qui précède qu'il n'est pas démontré que les fuites à l'origine des désordres survenus au cours de l'année 2010 perduraient depuis plusieurs années de manière

apparente. Par conséquent, il n'est pas établi que M. [A] a délibérément choisi de ne pas intervenir en faisant le choix d'attendre l'effondrement de l'immeuble. La preuve d'une faute dolosive de sa part n'est donc pas rapportée'

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a considéré que la société Pacifica doit sa garantie, en qualité d'assureur de [D] [A] ;

Et le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société Pacifica à garantir les consorts [A]-[NL], ayant-droits de [D] [A], des condamnations prononcées à leur encontre ;

Sur les préjudices au titre des désordres affectant les parties communes et les locaux de
la SCI Soria et de Mme [K]

sur les préjudices subis par la SCI Soria

La SCI Soria sollicite de condamner in solidum, le syndicat des copropriétaires, la société AXA France lard, Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] en qualité d'ayant-droits de [D] [A], la société Pacifica et Mme [C] [O] épouse [K] à lui payer :

-la somme de 115.612,27 € à titre de dommages et intérêts au titre de la perte de loyers subie du mois de juillet 2010 au mois de mai 2015 inclus,

-la somme de 12.890,50 € au titre des travaux réparatoires ;

En l'espèce, les demandes de la SCI Soria à l'encontre de Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] en qualité d'ayant-droits de [D] [A], étant déclarées irrecevables, la responsabilité du syndicat des copropriétaires étant écartée et le bail étant résilié à la date du 13 juillet 2010 aux torts exclusifs de la SCI Soria, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté la SCI Soria de sa demande au titre de la perte des loyers postérieure au 13 juillet 2010 ;

Les premiers juges ont exactement relevé que 'Il résulte du rapport d'expertise que le coût des travaux nécessaires à la reprise des désordres relatifs aux parties privatives de la société Soria s'élève à la somme de 11.645 €, montant qui n'est pas discuté' ;

Il convient de rappeler que, selon l'analyse ci-avant, les demandes de la SCI Soria à l'encontre de Mme [W] [NL] veuve [A]

et M. [H] [A] en qualité d'ayant-droits de [D] [A], ont été déclarées irrecevables et la responsabilité du syndicat des copropriétaires a été écartée ;

Toutefois la demande de la SCI Soria à l'encontre de la société Pacifica concernant les travaux réparatoires est recevable ;

En conséquence, le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné in solidum Mme [C] [O] épouse [K] et son assureur AXA France lard à payer à la SCI Soria 11.645 € au titre des travaux réparatoires ;

Et il y a lieu de condamner in solidum Mme [C] [O] épouse [K], son assureur AXA France lard et la société Pacifica en qualité d'assureur de [D] [A] à payer à la SCI Soria la somme de 11.645 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives ;

sur les préjudices subis par Mme [K]

Mme [K] sollicite de condamner in solidum M. [A] en qualité de copropriétaire et de syndic bénévole, aux droits duquel viennent Mme [W] [NL] et M. [H] [A], ses assureurs Pacifica et AXA, le syndicat des copropriétaires et son assureur AXA à lui verser les sommes de :

- 9.645,50 € HT au titre du préjudice matériel,
- 54.900 € au titre du préjudice de jouissance,
- 239,88 € au titre de perte de salaire,
- 1.500 € au titre du préjudice moral ;

En l'espèce, les premiers juges ont à juste titre retenu que 'Mme [K] justifie des préjudices suivants :

- préjudice matériel de 9.645,50 € HT, montant retenu par l'expert en page 77,
- préjudice de jouissance, l'expert retenant que l'état de l'appartement l'a rendu inhabitable de novembre 2011 à septembre 2013, date de la réunion d'expertise au cours de laquelle la reconstruction des planchers et parties communes a été constatée, période à laquelle il ajoute un délai de deux mois nécessaire à la réalisation des travaux en parties privatives : 21.960 € (24 mois 915 €, valeur locative retenue par l'expert sur la base des estimations immobilières produites),
- perte de salaire pour assister à trois réunions d'expertise, pour un montant total de 239,88 €, étant précisé que la journée du 5 septembre 2011 n'est pas retenue, Mme [K] ne précisant pas à quoi correspond cette date,

- préjudice moral évalué à la somme de 1.500 €, Mme [K] ayant dû quitter précipitamment son domicile ainsi que supporter les tracasseries et le stress de la présente procédure.

Les préjudices suivants ne seront néanmoins pas retenus :

- la taxe d'habitation et la taxe ordures ménagères : ces taxes étant liées à l'habitation de l'immeuble,
- les frais d'abonnement à l'électricité, rien n'ayant empêché Mme [K] de résilier son contrat d'électricité lors de son départ de l'immeuble,
- les frais de recommandé, Mme [K] ne produisant pas les courriers concernés,
- la quote-part de Mme [K] dans les travaux et les frais réglés par le syndicat des copropriétaires, ces sommes étant dues en raison de sa qualité de copropriétaire.

Il ressort du rapport d'expertise que les fuites provenant de l'appartement de Mme [K] ont, avec les fuites provenant de l'appartement de M. [A], participé à la détérioration de son bien immobilier, l'expert retenant leur responsabilité à parts égales. Dès lors, Mme [K] ne peut solliciter des ayants droits de M. [A] que la moitié de son préjudice, étant elle-même à l'origine de l'autre moitié ;

Il convient d'ajouter, concernant le préjudice de jouissance, que le fait que l'arrêté de péril n'a été levé que le 6 juillet 2015 n'empêchait pas l'appartement de Mme [K], situé au 2^{ème} étage, d'être habitable depuis septembre 2013, puisque cet arrêté ne portait pas d'interdiction d'habiter concernant le 2^{ème} étage ;

Il y a donc lieu de retenir des préjudices subis par Mme [K], constitués par le préjudice matériel, le préjudice de jouissance, la perte de salaire et le préjudice moral, à hauteur de 33.345,38 € (9.645,50 + 21.960 + 239,88 + 1.500) ;

Selon l'analyse ci-avant, les fuites provenant de l'appartement de Mme [K] ayant participé à hauteur de 50% dans ces désordres, elle peut prétendre à la somme de 16.672,69 € (33.345,38 : 2) ;

D'autre part, selon l'analyse ci-avant, la garantie d'AXA France est retenue au titre de la responsabilité de [D] [A] ;

Par conséquent, la responsabilité du syndicat des copropriétaires et celle de [D] [A] en qualité de syndic étant écartées, celle de [D] [A] assuré auprès de la société AXA France lard et de la société Pacifica étant retenue au titre des désordres

produits dans l'appartement de Mme [K], et les fuites provenant de l'appartement de Mme [K] ayant participé à hauteur de 50% dans ces désordres, le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné in solidum Mme [W] [NL], M. [H] [A] et la société Pacifica à payer à Mme [K] la somme de 16.792,63 € à titre de dommages et intérêts ;

Et il y a lieu de condamner in solidum Mme [W] [NL], M. [H] [A], la société AXA France lard, en qualité d'assureur de [D] [A], et la société Pacifica, en qualité d'assureur de [D] [A], à payer à Mme [K] la somme de 16.672,69 € (33.345,38 : 2) à titre de dommages et intérêts ;

sur les préjudices subis par le syndicat des copropriétaires

En l'espèce, les premiers juges ont justement retenu que 'Il n'est pas contesté que les fuites des appartements de M. [A] et de Mme [K] ont occasionné d'importants désordres sur les parties communes de l'immeuble.

Néanmoins, ces fuites ne sont pas à l'origine des défauts de conformité du réseau d'eaux usées et de ses raccordements avec les parties privatives. Il convient donc d'écarter ces postes, d'un montant de 12.364,92 €, et de ne retenir que la somme de 23.702,75 € TTC au titre des travaux réparatoires.

A ce montant doivent s'ajouter les honoraires de maîtrise d'oeuvre (871,50 €) et les frais

d'assurance dommages-ouvrage (3.579,85 €) ;

Il convient d'ajouter que si le syndicat des copropriétaires a profité de la réfection du plancher faisant partie des travaux réparatoires pour mettre en conformité le réseau d'eaux usées, cette mise en conformité, qui n'est ni une cause ni une conséquence des désordres, doit rester à sa charge ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné in solidum Mme [C] [K], Mme [W] [NL], M. [H] [A], la société Pacifica et la société AXA France à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 28.154,10 € (23.702,75 + 871,50 + 3.579,85) au titre de son préjudice matériel, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision, et en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts, conformément à l'article 1343-2 du code civil ;

Sur les recours entre les coobligés et appels en garantie

sur l'appel en garantie de la société Pacifica à l'encontre de la société AXA France lard

La société AXA France lard sollicite d'infirmier le jugement en ce qu'il l'a condamnée, en qualité d'assureur de [D] [A], à garantir à hauteur de 50% la société Pacifica des condamnations prononcées à son encontre ;

Dans leurs relations entre eux, les responsables ne peuvent exercer de recours qu'à proportion de leurs fautes respectives, sur le fondement des dispositions de l'article 1382 ancien et 1240 à 1242 nouveaux du code civil, s'agissant des locateurs d'ouvrage non liés contractuellement entre eux, ou de l'article 1147 ancien et 1231-1 du code civil s'ils sont contractuellement liés ;

En l'espèce, les premiers juges ont à bon escient estimé que 'M. [A] étant assuré à la fois par la compagnie Pacifica et par la compagnie Axa France, et les parties ne produisant aucun élément de nature à permettre l'application du dernier alinea de l'article L121-4 du code des assurances, il y a lieu de dire que dans leurs rapports entre les assureurs, la contribution de chacun est fixée à moitié' ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la compagnie AXA France lard en qualité d'assureur de M. [A] à garantir la compagnie Pacifica de toutes les condamnations prononcées à son encontre à hauteur de 50 % ;

sur l'appel en garantie de la société Pacifica à l'encontre de Mme [K] au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires

En l'espèce, compte-tenu de l'analyse ci-avant, relative au partage de responsabilité entre [D] [A] et Mme [K], en qualité de propriétaires, au titre des désordres causés aux parties communes, à hauteur de 65% pour [D] [A] et à hauteur de 35% pour Mme [K], le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné Mme [K] à garantir la société Pacifica, assureur de [D] [A], de toutes les condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires à hauteur de 35 % ;

sur l'appel en garantie des consorts [A]-[NL] à l'encontre de Mme [K] au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires

En appel, les consorts [A]-[NL] sollicitent de condamner Mme [K] à les garantir à hauteur de 35% au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires, au motif du partage de responsabilité entre [D] [A] et Mme [K], alors qu'en première instance ils le sollicitaient 'à hauteur de 16%, à concurrence de la responsabilité retenue par l'expert' ;

En l'espèce, compte-tenu de l'analyse ci-avant, relative au partage de responsabilité entre [D] [A] et Mme [K], en qualité de

propriétaires, au titre des désordres causés aux parties communes, à hauteur de 65% pour [D] [A] et à hauteur de 35% pour Mme [K], le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 16% Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires ;

Et il y a lieu de condamner Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 35% Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires ;

sur l'appel en garantie des consorts [A]-[NL] à l'encontre du syndicat des copropriétaires

En l'espèce, la responsabilité du syndicat des copropriétaires ayant été écartée, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts [A]-[NL] de leur appel en garantie à son encontre ;

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 SCI Soria, la société AXA France Iard et la société Pacifica, parties perdantes, doivent être condamnées in solidum aux dépens d'appel ;

Sont condamnés à payer par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

-la SCI Soria la somme supplémentaire de 4.000 € à la société JDM,

-la SCI Soria la somme de 2.000 € à la société MMA,

-la société Pacifica et la société AXA France Iard la somme supplémentaire de 3.000 € au syndicat des copropriétaires ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la SCI Soria, la société AXA France Iard, la société Pacifica, Mme [K], M. [H] [A] et Mme [W] [NL] veuve [A] ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Dit que la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) vient aux droits de la société JDM (RCS Bobigny 479 168 791) pour les besoins de la présente procédure ;

Déclare recevable l'intervention forcée de la SCI Soria à l'encontre de la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) ;

Dit que la demande de déclarer l'arrêt commun et opposable à la société JDM (RCS Bordeaux 908 369 564) est devenue sans objet ;

Déclare irrecevables les demandes en appel de la SCI Soria de condamner in solidum Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [R] [XD] [A], ès qualités d'ayant-droits de [D] [A] :

- à titre subsidiaire, à la garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au bénéfice de la société JDM,

- en tout état de cause, à lui payer :

- la somme de 115.612,27 € à titre de dommages et intérêts au titre de la perte de loyers subi,

- la somme de 12.890,50 € TTC au titre des travaux réparatoires ;

Déclare irrecevable la demande en appel de la SCI Soria de condamner la société Pacifica à la garantir des condamnations prononcées à son encontre ;

Rejette la demande de la société Pacifica de déclarer irrecevables les demandes de la SCI Soria de la condamner à lui payer les sommes de 115.612,27 € au titre du préjudice subi pour la perte de loyers et 12.890,50 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives ;

Confirme le jugement, excepté en ce qu'il a :

- condamné in solidum Mme [C] [O] épouse [K] et son assureur AXA France IARD à payer à la SCI Soria 11.645 € au titre des travaux réparatoires,
- condamné in solidum Mme [W] [NL], M. [H] [A] et la société Pacifica à payer à Mme [K] la somme de 16.792,63 € à titre de dommages et intérêts,
- condamné Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 16% Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires ;

Statuant sur les chefs réformés et y ajoutant,

Déboute la SCI Soria de ses demandes nouvelles en appel :

- de prononcer la résiliation judiciaire du bail du 1er novembre 2004 au 7 juillet 2010 (date de l'arrêt de péril) aux torts de la société JDM (RCS 479 168 791),
- d'ordonner la reprise, par la SCI Soria, des locaux objets du bail du 1er novembre 2004, conformément aux articles L 451-1 et R 451-2 du code des procédures civiles d'exécution,
- d'ordonner in solidum aux sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) de remettre les clés des locaux pris à bail à la SCI Soria dans un délai de huit jours, sous astreinte de 500 € par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir,
- de condamner in solidum les sociétés JDM (RCS 908 369 564) et JDM (RCS 479 168 791) à lui payer la somme de 22.370,01 € à titre de dommages et intérêts au titre de son préjudice financier ;

Déboute la société JDM de sa demande en appel de condamner la SCI Soria à lui rembourser la somme de 4.500 €, à titre de dépôt de garantie ;

Condamne in solidum Mme [C] [O] épouse [K], son assureur AXA France IARD et la société Pacifica en qualité d'assureur de [D] [A] à payer à la SCI Soria la somme de 11.645 € au titre des travaux réparatoires de ses parties privatives ;

Condamne in solidum Mme [W] [NL], M. [H] [A], la société AXA France IARD, en qualité d'assureur de [D] [A], et la société Pacifica, en qualité d'assureur de [D] [A], à payer à Mme [K] la somme de 16.672,69 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne Mme [O] épouse [K] à garantir à hauteur de 35% Mme [W] [NL] veuve [A] et M. [H] [A] de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires ;

Condamne la société AXA France IARD à garantir Mme [C] [O] épouse [K] des condamnations prononcées à son encontre ;

Condamne in solidum la SCI Soria, la société AXA France IARD, en qualité d'assureur de [D] [A] et de Mme [C] [O] épouse [K], et la société Pacifica, en qualité d'assureur de [D] [A], aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne à payer par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

-la SCI Soria la somme de 2.000 € à la société MMA IARD, assureur de la société JDM,

-in solidum la société AXA France IARD, en qualité d'assureur de [D] [A] et de Mme [C] [O] épouse [K], et la société Pacifica, en qualité d'assureur de [D] [A], la somme supplémentaire de 3.000 € au syndicat des copropriétaires du [Adresse 19] et [Adresse 8] [Localité 28] ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT