

5 avril 2023

Cour d'appel de Paris

RG n° 21/01676

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 05 AVRIL 2023

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/01676 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CC7YG

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 Novembre 2020 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL RG n° 19/04290

APPELANT

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 3] représenté par son syndic, le cabinet SYNDIC GESTION ACTIVE (SGA), SAS à associé unique immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 529 459 794

C/O Cabinet SYNDIC GESTION ACTIVE (SGA)

[Adresse 7]

[Localité 8]

Représenté par Me Pierre PINTAT de la SELEURL PIERRE PINTAT AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1072

Ayant pour avocat plaidant Me DREVET, de la SELEURL PIERRE PINTA, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMES

Madame [D] [F] divorcée [V]

née le [Date naissance 1] 1958 à [Localité 10] (54)

[Adresse 9]

[Localité 6]

Représentée par Me Vincent CANU, avocat au barreau de PARIS, toque : E0869

Monsieur [C] [W]

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représenté par Me Nathalie WEILL, avocat au barreau de PARIS, toque : B0439

Compagnie d'assurance AREAS DOMMAGES

société d'assurance mutuelle soumise au code des assurances, immatriculée au RCS de Paris n° 775 670 466

[Adresse 4]

[Localité 5]

Représentée par Me Xavier FRERING et plaidant par Me Julien BESLAY - SELARL CAUSIDICOR - avocat au barreau de PARIS, toque : J133

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 08 Février 2023, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

Mme [D] [V] est propriétaire d'un appartement situé au 4ème étage d'un immeuble sis [Adresse 3], acquis en 2012. Dès l'année 2013, l'appartement a été affecté de phénomènes d'humidité amenant Mme [D] [V] à effectuer une déclaration de sinistre auprès de son assureur Groupama, donnant lieu à un rapport d'expertise du 31 janvier 2014 concluant à un phénomène de condensation et des infiltrations par la façade de l'immeuble.

Une nouvelle déclaration de sinistre a donné lieu à une nouvelle expertise amiable du 5 mars 2015 concluant que les désordres dans l'appartement de Mme [D] [V] avaient pour causes des infiltrations par la façade de l'immeuble et une fuite d'origine indéterminée en provenance possible de l'appartement du 5ème étage dont M. [C] [W] est propriétaire.

Sur l'assignation de Mme [D] [V], une ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Créteil en date du 26 septembre 2016 a désigné en qualité d'expert, M. [R] [H], au contradictoire du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] représenté par son syndic la société Syndic gestion active, la société Areas assurances, la société Havre Saint-Lazare et M. [C] [W]. Le rapport d'expertise a été déposé le 13 octobre 2017.

Par actes d'huissier des 23 et 24 mai 2019, Mme [D] [F], divorcée [V], a assigné devant ce tribunal, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] représenté par son syndic la société Syndic gestion active et M. [C] [W] pour les voir condamner à indemniser ses préjudices ;

Par acte d'huissier du 18 juillet 2019, M. [C] [W] a assigné devant ce tribunal la société Areas assurances.

Par acte d'huissier du 4 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic la société Syndic gestion active a assigné devant ce tribunal la société Areas assurances.

La jonction des procédures a été ordonnée par le juge de la mise en état les 5 décembre 2019 et 5 mars 2020.

La clôture de la procédure a été prononcée le 15 septembre 2020.

Par jugement du 11 novembre 2020, le tribunal judiciaire de Créteil a :

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic la société Syndic gestion active et M. [C] [W] à payer à Mme [D] [F], divorcée [V], les sommes de :

dix mille six cent quatre vingt trois euros vingt centimes TTC (10.683,20 € TTC) au titre des travaux de reprise exécutés le 11 décembre 2018,

six mille six cent quatre vingt huit euros TTC (6.688 €TTC) au titre des travaux de reprise exécutés le 6 juin 2019,

mille cinq cents euros (1.500 €) au titre des pertes de loyers en 2016 et 2019,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic la société Syndic gestion active, à payer à Mme [D] [F], divorcée [V], la somme de douze mille euros (12.000 €) au titre des pertes de loyers en 2017 et 2018,

- condamné la société Areas assurances à garantir M. [C] [W] des condamnations prononcées à son encontre au bénéfice de Mme [D] [F], divorcée [V], en principal, intérêts, frais irrépétibles et dépens ;

- rejeté la demande du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Areas assurances,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic la société Syndic gestion active et M. [C] [W] à payer à Mme [D] [F], divorcée [V], la somme de quatre mille € (4.000 €) en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] représenté par son syndic la société

Syndic gestion active et M. [C] [W] aux dépens qui comprendront les frais d'expertise,

- rejeté toutes les autres demandes plus amples ou contraires des parties ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 22 janvier 2021.

La procédure devant la cour a été clôturée le 7 décembre 2022.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 1er octobre 2021 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], appelant, invite la cour, au visa des articles 15, 16, 331 et 333 du code de procédure civile, 1101 et suivants du code civil, à :

- annuler le jugement du tribunal judiciaire de Créteil du 13 novembre 2020, n°RG 19/04290, en ce qu'il n'a pas fait droit à ses demandes formulées à l'encontre de la société Areas assurances,

- débouter la société Areas assurances et M. [C] [W] de l'ensemble de leurs demandes,

statuant à nouveau,

- condamner la société Areas assurances à l'indemniser de toutes les condamnations mises à sa charge par le jugement du tribunal judiciaire de Créteil du 13 novembre 2020, n°RG 19/04290 en application du contrat d'assurance multirisques immeubles les liant, n°OP505067,

- condamner la société Areas assurances à lui payer la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en date du 15 juillet 2021 par lesquelles M. [C] [W], intimé ayant formé appel incident, invite la cour à :

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire de Créteil en date du 13 novembre 2020,

- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, la société Syndic gestion active, au paiement d'une somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par son syndic, la société Syndic gestion active, aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Nathalie Weill, avocat ;

Vu les conclusions en date du 22 octobre 2021 par lesquelles la société Areas Dommages, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles, à :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] de son appel en garantie dirigé contre elle,

et statuant à nouveau,

à titre liminaire,

- rejeter la demande d'annulation du jugement prononcé le 13 novembre 2020 par le tribunal judiciaire de Créteil (RG n°19/04290),

à titre principal,

- juger que les dommages subis par Mme [D] [V] sont imputables au syndicat des copropriétaires en raison du manque d'entretien des parties communes,

- juger que ses garanties ne s'appliquent pas, au profit du syndicat des copropriétaires, et débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] de toutes ses demandes dirigées contre elle,

à titre subsidiaire,

- juger que les demandes portant sur le préjudice moral ne sont pas garanties par elle,

- et rejeter toute demande dirigée contre elle sur ce fondement,

en tout état de cause,

- condamner le syndicat des copropriétaires à 5.000 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure, dont distraction au profit de la Selarl Causidicor ;

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 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur l'annulation du jugement

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que le jugement est entaché d'irrégularité en tant qu'il ne tient pas compte de ses dernières écritures produites en première instance ;

Aux termes de l'article 16 du code de procédure civile, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ;

En l'espèce, s'il est exact que le jugement mentionne en page 4, les conclusions du syndicat des copropriétaires notifiées le 27 mai 2020, alors que les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires étaient celles du 29 juillet 2020 et que de ce fait, il a été omis la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, il n'est pas établi que le tribunal n'a pas pris en considération l'ensemble des arguments soulevés par le syndicat des copropriétaires ;

Le non-respect du principe du contradictoire n'est pas établi, l'annulation du jugement n'est pas encourue ;

Sur la garantie de la société Areas assurances

Devant la cour, le syndicat des copropriétaires maintient que l'exclusion de garantie ne peut être retenue dès lors qu'elle est prévue par les conditions générales et non par les conditions particulières, dont il demande l'application ;

Subsidiairement il conteste le défaut d'entretien allégué par son assureur ;

La société Areas Dommages conteste sa garantie au motif que la garantie responsabilité civile ne s'applique pas aux infiltrations par façades, que la garantie complémentaire facultative souscrite pour les infiltrations accidentelles par façades ne peut non plus s'appliquer dès lors qu'à la souscription du contrat le syndicat des copropriétaires était informé des problèmes d'infiltrations liés à l'état des façades, que la condition de garantie portant sur les travaux de reprise n'est pas remplie, que le défaut d'entretien est caractérisé, que la garantie complémentaire reste soumise à l'exclusion fondée sur le défaut d'entretien ;

Devant la cour, la société Areas Dommages confirme donc que son contrat prévoit une garantie complémentaire

facultative pour les infiltrations accidentelles par façades mais fait valoir qu'à la souscription du contrat le 13 octobre 2013, le syndicat des copropriétaires était informé des problèmes d'humidité et d'infiltrations liés à l'état des façades et de la nécessité d'engager les travaux de ravalement ;

Le syndicat des copropriétaires répond qu'il appartenait à la société Areas assurances, qui a indiqué dans sa police avoir une parfaite connaissance du risque, de prendre les mesures d'instruction qui lui semblaient nécessaires avant d'accepter de couvrir l'immeuble ;

Aux termes de l'ancien article 1964 du code civil devenu l'article 1108 al. 2 du même code, le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux parties, dépendent d'un événement incertain ;

En application de ces dispositions, le contrat d'assurance, par nature aléatoire, ne peut garantir un risque que l'assuré sait déjà réalisé, au moment de la souscription du contrat ;

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

La garantie de l'assureur n'est exclue pour absence d'aléa que lorsque la conscience de l'assuré du caractère, non pas seulement probable, mais inéluctable, de la réalisation du risque est établie ;

En l'espèce, il est exact qu'aux termes des dispositions générales de la police page 4, il est indiqué que la compagnie déclare avoir une parfaite connaissance du risque ;

Il apparaît cependant comme le soutient la société Areas Dommages que cette connaissance du risque se rapporte, non à l'état d'entretien de l'immeuble, mais sur les surfaces déclarées et les conditions d'occupation de l'immeuble ;

Néanmoins, il n'est pas démontré qu'à la date de souscription du contrat, le syndicat des copropriétaires avait conscience du caractère inéluctable de la réalisation du risque ;

En effet, si l'expert a indiqué dans son rapport en page 22, que l'immeuble est en mauvais état depuis 2009 et que sont à l'ordre du jour en 2011, des travaux pour des fuites et un état de dégradation avancé, façades fissurées et ravalement impropre aux règles de l'art, il résulte en réalité du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 avril 2011 que sont indiquées sans vote, au titre de questions diverses, uniquement la présence de fissures sur le pignon côté appartement Dollet et l'existence d'une gouttière et d'une descente fuyarde ;

S'il est exact que le syndicat des copropriétaires a été informé par la remise du rapport de son architecte M. [Z] après sa visite de février 2013, de l'état dégradé des façades avec un revêtement encrassé et des traces de coulure sous les fenêtres et des fissures ponctuelles, l'architecte n'a pas constaté d'infiltrations en façades mais un taux d'humidité important dans certains appartements étant précisé que l'appartement de Mme [V], au 4ème étage, refait à neuf, ne présentait aucun désordre ;

Ce rapport de M. [Z] a préconisé le traitement des fissures outre la réalisation d'une étude pour le ravalement avec isolation thermique et étude du remplacement des colonnes de plomberies sur façades cour et rue ;

Le rapport de visite de la société Pluritech du 24 mai 2013, fait également état des désordres sur les façades cour et de multiples fissures sur la façade rue et des problèmes de décollements d'enduits sur des surfaces localisées et préconise la mise en oeuvre des mesures conservatoires qui s'imposent notamment une purge de sécurité au droit des façades cour, avec mise hors d'eau des fissures les plus infiltrantes ;

Or, il résulte du second rapport de l'architecte que les travaux de mise en sécurité ont été exécutés en septembre 2013 et réceptionnés par le syndic en octobre 2013 ;

Il sera rappelé que le sinistre dans l'appartement de Mme [V] s'est produit en novembre 2013, soit postérieurement à la souscription du contrat d'assurance ;

L'absence d'aléa alléguée par la compagnie d'assurance n'est pas établie ;

La société Areas Dommages fait valoir ensuite que l'extension de garantie portant sur les infiltrations par les façades n'est acquise que si l'assuré réalise les travaux de réparation nécessaires pour arrêter les fuites et que cette condition n'est pas remplie ;

Elle cite le paragraphe 79 des conditions générales suivant lequel 'la garantie est acquise sous réserve que l'assuré réalise les travaux de réparation nécessaires pour arrêter les infiltrations dès leur survenance', sans produire lesdites conditions générales ;

Or, cette condition n'est reprise ni aux conditions générales produites aux débats (pièce 13 du syndicat des copropriétaires, article 2) ni aux conditions particulières (pièce 2 du syndicat des copropriétaires) ;

Il n'est donc pas établi que la garantie supplémentaire souscrite par le syndicat des copropriétaires est soumise à cette condition ;

Par ailleurs, comme le souligne le syndicat des copropriétaires, il résulte expressément des conditions particulières dont il se prévaut que : 'Les extensions suivantes font partie intégrante du contrat et prévalent sur les conditions tant générales que particulières, la clause la plus favorable profitant à l'assuré' ;

Or, au titre des exclusions de garantie figurant en page 7 des conditions particulières, ne figure pas celle relative aux dommages résultant d'un défaut de réparation ou d'entretien indispensable incombant à l'assuré ;

En conséquence, en application de l'article 1103 du code civil (ancien article 1134 du code civil) suivant lequel les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits, l'exclusion de garantie invoquée par la société Areas Dommages n'est pas applicable à l'extension de garantie portant sur les infiltrations par les façades ;

Le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a fait application de la clause d'exclusion de garantie édictée aux conditions générales du contrat souscrit auprès de la société Areas assurances et en ce qu'il a rejeté la demande de garantie formulée par le syndicat des copropriétaires ;

A titre subsidiaire, la société Areas Dommages fait valoir que le préjudice moral ne constitue pas un préjudice pécuniaire au sens de son contrat, qu'il n'est pas garanti ;

Or, cette demande subsidiaire apparaît sans objet dès lors que Mme [V] a été déboutée de sa demande formée au titre du préjudice moral et qu'aucune réformation du jugement déféré n'est sollicitée de ce chef ;

La société Areas Dommages sera condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires de toutes les condamnations mises à sa charge par le jugement déféré ;

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

La société Areas Dommages, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société Areas Dommages ;

L'équité n'impose pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au bénéfice de M. [W] ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Dans la limite de sa saisine :

Dit n'y avoir lieu à annuler le jugement déféré ;

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à l'encontre de la société Areas assurances ;

Statuant à nouveau sur ce seul chef réformé et y ajoutant,

Condamne la société Areas Dommages à garantir le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] de toutes les condamnations mises à sa charge par le jugement déféré ;

Condamne la société Areas Dommages aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT