Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 21 FEVRIER 2024

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/19460 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CGW3B

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 07 Octobre 2022 -Juge de la mise en état de [Localité 8] - RG n° 20/06716

APPELANTE

S.C.I. LE BIEN ETRE

immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 439 491 770

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Géraud BOMMENEL de la SELARL JURIS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0570

INTIMES

Monsieur [E] [Y]

[Adresse 1]

[Localité 7]

DEFAILLANT

Société SACOGI 'SOCIETE D'ADMINISTRATION DE CO-PROPRIETE ET DE GERANCE D'IMMEUBLES'

SARL immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 712 049 360

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Serena ASSERAF, avocat au barreau de PARIS, toque : B0489

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 Décembre 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, chargé du rapport.

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

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Muriel PAGE, Conseillère

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

* * * * * * * * *

FAITS & PROCÉDURE

La société civile immobilière Le Bien Être était propriétaire de divers lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis situé [Adresse 4] à [Localité 9].

Cet immeuble a été géré par la société à responsabilité limitée Sacogi (société d'administration de copropriété et de gérance d'immeubles) en qualité de syndic du 6 mai 2009 au 11 août 2014.

Entre novembre 2009 et mai 2010, cette dernière a confié la réalisation de travaux dans l'immeuble à M. [E] [Y], exerçant sous l'enseigne RS Bâtiment.

Par acte d'huissier du 31 août 2010, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble a fait assigner la société Le Bien Être devant le tribunal de grande instance de Paris afin d'obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 55.504,34 € au titre des charges de copropriété impayées au 3ème trimestre 2009 inclus.

Suivant jugement du 18 mai 2011, le tribunal a désigné Mme [D] [S] en qualité d'expert avec notamment pour mission de faire le compte des charges de copropriété restant dues au syndicat des copropriétaires.

Le 17 mai 2013, la société le Bien Être a déposé une plainte avec constitution de partie civile contre X entre les mains du doyen des juges d'instruction du tribunal de grande instance de Paris pour des faits d'escroquerie et de tentative d'escroquerie. Un non lieu a été prononcé le 26 août 2017.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 31 janvier 2013.

Par ordonnance du 19 février 2015, Mme [Z] [V], administrateur judiciaire, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle a été remplacée par Mme [L] [C], administrateur judiciaire, au terme d'une ordonnance du 31 octobre 2016.

Le syndicat des copropriétaires a été placé en liquidation à compter du 16 mai 2018 par l'effet d'une ordonnance d'expropriation rendue au profit de la société Soreqa qui est devenue propriétaire de l'immeuble.

Un jugement du 18 octobre 2019 a condamné la société Le Bien Être à payer à Mme [L] [C], administrateur judiciaire, ès qualités de liquidateur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à [Localité 9] la somme de 249.499,98 € au titre des charges impayées.

Par assignation délivrée le 9 juillet 2018, la société civile immobilière Le Bien Être a assigné la société à responsabilité limitée Sacogi et M. [E] [Y] afin d'obtenir leur condamnation solidaire au paiement des sommes de :

- 111.316,17 € au titre des travaux payés par la société Sacogi à RS Bâtiment,

- 129.314 € du fait de l'absence d'entretien de l'immeuble et des travaux qui ont dû être entrepris par la suite,

- 172.800 € du fait de la perte de loyer subie,

- 1.300.000 € du fait de la dépréciation de son bien,

- 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ses dernières conclusions signifiées au fond le 30 juin 2021, elle a demandé au tribunal la condamnation solidaire des défendeurs au paiement des sommes de :

- 62.337, 05 € au titre des travaux payés par la société Sacogi à la société RS Bâtiment, dont pour les parties communes à hauteur de 22.968,20 €.

- 72.460, 64 € du fait de l'absence d'entretien de l'immeuble et des travaux qui ont dû être entrepris par la suite,

- 172.800 € du fait de la perte de loyer subie,

- 1.300.000 € du fait de la dépréciation de son bien,

- 10.000 € au titre de l 'article 700 du code de procédure civile.

Au terme de conclusions d'incident signifiées le 30 novembre 2021, la société Sacogi a demandé au juge de la mise en état de :

- juger la société Le Bien Être irrecevable en ses demandes comme prescrites,

- débouter la société Le Bien Être de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- condamner la société Le Bien Être aux dépens du présent incident,

- condamner la société Le Bien Être à payer à la société Sacogi une somme de 1.000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions en réponse sur incident signifiées le 1er septembre 2022, la société Le Bien Être a demandé au juge de la mise en état de :

- débouter la société Sacogi de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- juger recevable l'action engagée par la société Le Bien Être,

- condamner la société Sacogi à verser à la société Le Bien Être une somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Sacogi aux dépens.

M. [E] [Y] n'a pas constitué avocat.

Par ordonnance du 7 octobre 2022, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a :

- déclaré la société Le Bien Être irrecevable en ses demandes dirigées contre la société Sacogi,

- condamné la société Le Bien Être à payer à la société Sacogi la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la société Le Bien Être aux dépens de l'incident,

- renvoyé l'affaire à l'audience du juge de la mise en état du 11 janvier 2023 à 10h00 pour éventuelles conclusions récapitulatives en demande, clôture et fixation.

La société civile immobilière Le Bien Être a relevé appel de cette ordonnance par déclaration remise au greffe le 18 novembre 2022.

La procédure devant la cour a été clôturée le 14 décembre 2023.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions notifiées le 30 décembre 2022 par lesquelles la société civile immobilière Le Bien Être, appelante, invite la cour, à :

- infirmer l'ordonnance en ce qu'elle :

l'a déclaré irrecevable en ses demandes dirigées contre la société Sacogi,

l'a condamné à payer à la société Sacogi la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

la condamné aux dépens de l'incident,

a renvoyé l'affaire à l'audience du juge de la mise en état du 11 janvier 2023 à 10h00 pour éventuelles conclusions récapitulatives en demande, clôture et fixation,

et statuant à nouveau de,

- débouter la société Sacogi de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- juger son action recevable,

- condamner la société Sacogi aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions notifiées le 2 février 2023 par lesquelles la société à responsabilité limitée Sacogi (société d'administration de copropriété et de gérance d'immeubles), intimée, demande à la cour, au visa des articles 122, 789 du code de procédure civile, 2224 et 2243 du code civil, de :

- débouter la société Le Bien Être de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- confirmer l'ordonnance,

y ajoutant,

- condamner la société Le Bien Être aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La SCI Le Bien Etre n'a pas signifié sa déclaration d'appel et ses conclusions à M. [E] [Y] ; la société Sacogi n'a pas davantage signifié ses conclusions à M. [E] [Y] ;

SUR CE,

Aucune demande n'étant formulée contre M. [E] [Y], et aucunes conclusions ne lui ayant été signifiée, il y a lieu de considérer qu'il n'est pas dans la cause devant la cour ;

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 ;

Les moyens soutenus par l'appelante ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont la première juge a connu et auxquels elle a répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants ;

Sur la fin de non recevoir tirée de la prescription

La société Sacogi maintient devant la cour que la société Le Bien Être recherche sa responsabilité pour des faits qu'elle a expressément évoqués dans le cadre des opérations confiées à Mme [D] [S] et que le point de départ du délai de prescription est donc au plus tard le 31 janvier 2013, date de dépôt du rapport de cette dernière ;

Elle maintient que la plainte pénale déposée par la société Le Bien Être ayant fait l'objet d'une ordonnance de non lieu en date du 26 août 2017, l'interruption de la prescription est non avenue en application de l'article 2243 du code civil ;

La société Le Bien Être maintient devant la cour qu'elle n'a eu connaissance de l'étendue de ses préjudices et de l'inefficacité des travaux réalisés que les 2 et 3 avril 2015, date des deux arrêtés d'insalubrité ; que le délai de prescription n'a donc commencé à courir qu'à cette date ;

Elle maintient que sa plainte avec constitution de partie civile a interrompu la prescription de 1'instance civile le 17 mai 2013, la décision de non lieu n'étant pas une décision de rejet au sens de l'article 2243 du code civil ;

En application de l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008, la mise en cause de la responsabilité contractuelle du syndic est soumise au délai de prescription de droit commun de 5 ans à compter du jour où le demandeur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action ;

La SCI Le Bien Être recherche la responsabilité de la société Sacogi au titre de diverses fautes commises dans l'exercice de son mandat (réalisation de travaux dans ses parties privatives sans autorisation, absence de réception, défaut de sauvegarde des droits du syndicat en justice, absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrage, absence de déclaration de sinistre et d'assurance pour les dégâts des eaux, choix douteux de l'entreprise RS Bâtiment, dépassement du budget voté pour les travaux) dont il n'est pas contesté qu'elles ont été évoquées dans le cadre de l'expertise judiciaire confiée à Mme [D] [S] ;

Elle connaissait donc, au plus tard le 31 janvier 2013, les faits lui permettant de rechercher la responsabilité du syndic, peu important que son préjudice ait pu évoluer postérieurement en raison d'arrêtés d'insalubrité préfectoraux ;

Selon l'article 2243 du code civil: 'L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.' ;

En l'occurrence, la plainte avec constitution de partie civile déposée le 17 mai 2013 a fait l'objet d'une ordonnance de non lieu du 26 août 2017 ; selon les indications de la SCI Le Bien Etre cette ordonnance a été confirmée par la chambre de l'instruction ;

Une décision définitive de refus d'informer, à la suite du dépôt d'une plainte avec constitution de partie civile, rend non avenue l'interruption de la prescription qu'elle avait entraînée ;

La première juge a exactement relevé que l'interruption du délai de prescription résultant de cette plainte est donc non avenue ;

La première juge a justement retenu que l'action introduite par la SCI Le Bien Être à l'encontre de la société Sacogi par exploit délivré le 9 juillet 2018 est donc intervenue postérieurement à l'expiration du délai de cinq ans suivant sa connaissance des faits, en sorte que la prescription est acquise ;

L'ordonnance doit donc être confirmée en ce qu'elle a déclaré la société Le Bien Être irrecevable en ses demandes dirigées contre la société Sacogi ;

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 SCI Le Bien Etre, partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à la société Sacogi la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la SCI Bien Etre ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme l'ordonnance ;

Y ajoutant,

Condamne la société civile immobilière Le Bien Etre aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à la société à responsabilité limitée SACOGI (société d'administration de copropriété et de gérance d'immeubles) la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT