4ème Chambre

ARRÊT N° 229

N° RG 22/02350

N°Portalis DBVL-V-B7G-SU3N

(Réf 1ère instance : 19/03847)

2

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 14 NOVEMBRE 2024

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : M. Alain DESALBRES, Président de chambre,

Assesseur : Madame Nathalie MALARDEL, Conseillère,

Assesseur : Monsieur Guillaume FRANCOIS, Conseiller, désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de Rennes en date du 02 octobre 2024

GREFFIER :

Madame Françoise BERNARD, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 03 Octobre 2024

devant Monsieur Alain DESALBRES et Madame Nathalie MALARDEL, magistrats tenant seuls l'audience en la formation rapporteur, sans opposition des représentants des parties et qui ont rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 14 Novembre 2024 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANTS :

Monsieur [O] [V]

né le 15 Avril 1930 à [Localité 11]

[Adresse 4]

[Localité 6]

Représenté par Me Yves HONHON de la SARL HONHON-LEPINAY, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NANTES

Madame [T] [E]

née le 27 Novembre 1992 à [Localité 10]

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentée par Me Yves HONHON de la SARL HONHON-LEPINAY, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NANTES

INTIMÉES :

Syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE [Adresse 2] représenté par son Syndic en exercice, le cabinet GAALON GUERLESQUIN dont le siège social est sis [Adresse 9],

pris la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Jean-Christophe SIEBERT de la SELARL TORRENS AVOCATS, Plaidant, avocat au barreau de NANTES

Représentée par Me Jean-Paul RENAUDIN de la SCP GUILLOU-RENAUDIN, Postulant, avocat au barreau de RENNES

S.A.R.L. NOUVELLE AGENCE D'ARCHITECTURE PAUL POIRIER

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représentée par Me Claire LIVORY de la SELARL CLAIRE LIVORY AVOCAT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NANTES

S.A.R.L. NASLIN

[Adresse 8]

[Localité 5]

Représentée par Me Charles OGER de la SELARL ARMEN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NANTES

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte authentique du 12 mars 2004, M. [O] [V] et Mme [C] [Z] épouse [V] ont fait donation à leur petite-fille [T] [E] avec réserve d'usufruit des lots n°63, 69 et 92, respectivement une cave, un local commercial et des toilettes, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, situé [Adresse 2] à [Localité 5].

Suite à l'assujettissement de l'immeuble à une campagne obligatoire de ravalement dans le délai de cinq ans à compter de l'année 2011, société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier a été missionnée en qualité d'architecte selon une résolution en date du 3 juillet 2012.

La société Naslin est intervenue pour réaliser des travaux de menuiserie.

M. et Mme [V] ont constaté divers désordres, ont contesté les conditions de réalisation des travaux et la répartition des charges par le syndicat des copropriétaires. Après avoir fait diligenter une expertise amiable, ils ont par actes d'huissier des 23, 24 et 25 février 2016 fait assigner le syndicat des copropriétaires, la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier et la société Naslin devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Nantes aux fins d'expertise. Il a été fait droit à cette demande par ordonnance du 28 avril 2016.

L'expert, M. [G], a déposé son rapport le 25 mars 2017.

Par acte d'huissier en date du 21 août 2017, M. [V], Mme [Z] et Mme [E] ont fait assigner le syndicat des copropriétaires, la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier et la société Naslin devant le tribunal de grande instance de Nantes en indemnisation de leurs préjudices et réparation des désordres.

[C] [V] est décédée le 11 mars 2019 en cours de procédure.

Par un jugement en date du 8 mars 2022, le tribunal judiciaire a :

- déclaré irrecevables pour défaut de qualité à agir les demandes formulées par les consorts [V] ;

- condamné les consorts [V] aux entiers dépens ;

- accordé aux avocats qui le demandent le bénéfice du recouvrement direct des dépens prévu par l'article 699 du code de procédure civile ;

- condamné les consorts [V] à verser à la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné les consorts [V] à verser à la société Naslin la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- ordonné l'exécution provisoire ;

- rejeté toutes autres demandes.

M. [O] [V] et Mme [T] [E] ont interjeté appel de cette décision le 13 avril 2022.

En cours de délibéré, la cour a invité les parties à lui présenter leurs observations sur l'application au litige de l'article 9 d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, au lieu de l'article 14 de cette loi, pour les travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires sur les parties privatives, que constituent, selon le règlement de copropriété produit, la porte litigieuse et les toilettes, et sur l'indemnisation éventuelle dans les conditions définies par cet article 9.

M. [V] et Mme [E] et le syndicat des copropriétaires ont formulé des observations par note en délibéré du 10 octobre 2023.

L'instruction a été clôturée le 4 juillet 2023.

Par un arrêt du 12 octobre 2023, la cour a :

Infirmé le jugement entrepris,

Statuant à nouveau

-déclaré recevables les demandes de M. [O] [V] et de Mme [T] [E],

-condamné in solidum la nouvelle société d'architecture Paul Poirier et la société Naslin au paiement de la somme de 3 000 euros au titre de la reprise du parement.

- fixé les parts de responsabilité pour ce désordre comme suit :

-la nouvelle société d'architecture Paul Poirier : 70%

-la société Naslin : 30%

-dit que les parties se garantiront réciproquement dans ces proportions,

-condamné in solidum la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] et la société Naslin à payer la somme de 4 100 euros M. [O] [V] et de Mme [T] [E] au titre de la porte en bois du local commercial,

-fixé les parts de responsabilité pour ce désordre comme suit :

-la nouvelle société d'architecture Paul Poirier : 10%

-la société Naslin : 80%

-le syndicat des copropriétaires : 10%

-dit que les parties se garantiront réciproquement dans ces proportions,

-condamné in solidum la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier et le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] à payer la somme de 3 300 euros à M. [O] [V] et Mme [T] [E] un titre du raccordement EDF,

-condamné la nouvelle société d'architecture Paul Poirier à garantir intégralement le syndicat des copropriétaires pour ce désordre,

-débouté M. [V] de sa demande de remboursement de charges.

Avant dire droit sur l'indemnisation des travaux réalisés dans les toilettes par le syndicat et le recours en garantie, renvoie l'affaire à la mise en état du 5 décembre 2023 à 10 heures 30 pour que les parties présentent un devis pour réaliser les travaux décrits par M. [G].

-condamné in solidum la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] et la société Naslin à payer la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure de première instance et aux dépens de première instance, en ce compris les frais d'expertise,

-réservé les frais irrépétibles et dépens d'appel.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans leurs dernières conclusions en date du 26 juin 2023, au visa des articles 1142, 1382 anciens du code civil, des articles 10-1 et 14 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que des articles 696 et suivants du code de procédure civile, M. [V] et Mme [E] demandent à la cour de :

- recevoir les consorts [V] en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

En conséquence,

- infirmer le jugement rendu le 8 mars 2022 par le tribunal judiciaire de Nantes en ce qu'il a déclaré les consorts [V] irrecevables en leurs demandes pour défaut de qualité à agir ;

Statuant à nouveau,

- déclarer les consorts [V] recevables en leurs demandes ;

Y ajoutant,

- condamner in solidum la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, la société Naslin et le syndicat des copropriétaires à régler aux consorts [V] la somme de 7 500 euros au titre de la réparation des désordres affectant la porte donnant sur cour (désordre n°1) ;

- condamner in solidum la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, la société Naslin et le syndicat des copropriétaires à régler aux consorts [V] la somme de 6 000 euros au titre du raccordement EDF (désordre n°2) ;

- condamner in solidum la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier et le syndicat des copropriétaires à faire réaliser les travaux suivants :

- dépose de la cuvette existante afin de déposer le cloisonnement de la colonne sèche ;

- rétablissement ou vérification des étanchéités et coupe-feu entre niveaux ;

- réalisation d'un doublage à l'aide d'une plaque de type « hydro » ;

- assurer l'étanchéité par bandes de liaison enduites ;

- reconditionner et repositionner les tuyaux présents afin de permettre l'ouverture intégrale de la porte intérieure ;

- installer une bouche d'extraction VMC qui sera raccordée au réseau collectif de l'immeuble ;

- reposer l'appareil sanitaire ;

- mettre les fils électriques apparents sous goulottes ;

- procéder au rebouchage des percements en plafond afin d'assurer l'étanchéité, pose de collerettes afin de garantir les dilatations, changer la douille actuelle par un DCL conforme ;

- assortir cette condamnation d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir pendant deux mois ;

- condamner le syndicat des copropriétaires à verser aux consorts [V] la somme de 1 314,46 euros ;

- condamner in solidum la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, la société Naslin et le syndicat des copropriétaires à régler aux consorts [V] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner in solidum la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier, la société Naslin et le syndicat des copropriétaires en tous les dépens, en ce compris les frais de l'expertise ordonnée par le président du tribunal de grande

instance de Nantes dans son ordonnance du 28 avril 2016, dont distraction conformément aux articles 696 et suivants du code de procédure civile ;

- rappeler les termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et affranchir les consorts [V] du règlement des sommes mises à la charge du syndicat des copropriétaires.

Dans ses dernières conclusions en date du 3 juillet 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] à [Localité 5], représenté par son syndic en exercice, la société Gaalon Guerlesquin, demande à la cour de :

A titre principal,

- confirmer le jugement du tribunal judiciaire de Nantes du 8 mars 2022, en ce qu'il a déclaré irrecevable à agir les consorts [V] ;

En cas d'infirmation de la décision de première instance,

A titre subsidiaire,

- juger que le syndicat des copropriétaires n'a commis aucune faute ;

- juger que les appelants sont forclos à solliciter l'apurement des comptes ;

- débouter les consorts [V] de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

A titre plus subsidiaire pour les désordres n°1, 2 et 3,

- condamner in solidum la société Naslin et la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier d'avoir à garantir et relever indemne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au bénéfice des consorts [V] en principal, intérêts, frais et accessoires au titre du désordre n°1 ;

- condamner la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier d'avoir à garantir et relever indemne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au bénéfice des consorts [V] en principal, intérêts, frais et accessoires au titre des désordres n°2 et 3 ;

En tout état de cause,

- condamner in solidum les consorts [V], la société Naslin et la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier au versement d'une indemnité de 4 000 euros en cause d'appel par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner les mêmes, sous la même solidarité, aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions en date du 19 décembre 2022, la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier

demande à la cour de :

- confirmer le jugement rendu le 8 mars 2022 par le tribunal judiciaire de Nantes ;

Subsidiairement,

- débouter les consorts [V], la société Naslin et le syndicat des copropriétaires de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

- réduire dans leur quantum les sommes sollicitées ;

- condamner la société Naslin à garantir intégralement la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier de toutes condamnations pouvant être prononcées à son encontre ;

En tout état de cause,

- condamner les parties succombant à régler à la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner les mêmes aux entiers dépens ;

- accorder à la société Claire Livory Avocat le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions en date du 11 octobre 2022, la société Naslin demande à la cour de :

- confirmer le jugement du 8 mars 2022 en ce qu'il a déclaré les consorts [V] irrecevables à agir ;

Subsidiairement,

- débouter les consorts [V] des demandes formées à l'encontre de la société Naslin ;

- limiter à 3 300 euros la somme mise à la charge de la société Naslin au titre de la reprise du désordre affectant la porte ;

- condamner la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier à relever et garantir la société Naslin de toute condamnation en principal, frais et accessoire à hauteur de 50 % ;

- débouter la société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier de toute demande en garantie formée contre la société Naslin ;

- condamner in solidum les consorts [V] à verser à la société Naslin la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- les condamner aux entiers dépens de l'instance, dont distraction sera ordonnée au profit de la société Armen, Me Charles Oger, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

MOTIFS

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i et n de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30.

Les travaux entrainant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25, par l'article 26 d et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Sur la modification des WC

L'expert a constaté :

- la présence de gaines et tuyaux provenant du réseau de ventilation de l'immeuble qui ont été posés sans aucun soin et qui encombrent l'espace tout en limitant l'ouverture de la porte d'accès,

-que le local n'est pas équipé d'une bouche VMC normalisée alors que l'immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation globale,

-qu'un panneau a été posé devant la ventilation naturelle supprimant toute aération,

-que le doublage en plaques de plâtre n'est pas conforme aux dispositions normatives et règlementaires, qu'il n'est pas terminé et n'a reçu aucune finition.

Il résulte de l'acte de donation du douze mars 2004 et de la page trois du règlement de copropriété que les water-closets, objet du lot n°92 situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment C constituent une partie privative indivise à trois copropriétaires et sont utilisés par les occupants du local commercial.

Il y a donc un intérêt à agir du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Sur les responsabilités

Le syndicat

Le syndicat des copropriétaires ne justifie pas d'autorisation conforme à l'article 9 de la loi de 1965 pour procéder à des travaux dans les Wc. De plus, il est démontré que ces travaux ne sont pas conformes aux règles de l'art et causent un préjudice de jouissance aux consorts [V].

Sa responsabilité est engagée.

La société Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier

Les travaux qu'elle a engagés ne sont pas conformes aux règles de l'art et sont dangereux pour les personnes en l'absence de ventilation du local. La responsabilité décennale de l'architecte est engagée à l'égard du syndicat des copropriétaires et la responsabilité délictuelle à l'égard des consorts [V].

Sur l'indemnisation

Dans sa note en délibéré du 10 octobre 2023, le syndicat des copropriétaires a sollicité une expertise afin de savoir si les travaux prescrits par l'expert pouvaient être réalisés dans les wc et voir fixer le montant d'une indemnisation.

L'expert, M. [G] a détaillé les travaux de reprise qu'il convient de réaliser sans qu'ils ne soient contestés.

Les appelants ont transmis après réouverture des débats un devis de 5 301,11 euros. Les parties n'ont formé aucune critique du coût des reprises.

Le syndicat des copropriétaires sera condamné à verser cette somme à M. [V] et Mme [E] et sera intégralement garanti par la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier.

Sur les autres demandes

La nouvelle société d'architecture Paul Poirier et la société Naslin qui succombent seront condamnées à régler une indemnité de 4 000 euros à [O] [V] et Mme [T] [E] en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Il sera fait application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 au bénéfice des appelants.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Vu l'arrêt du 12 octobre 2023

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à [Localité 5] à payer la somme de 5 311,11 euros à M. [V] et Mme [E] au titre de l'indemnité due pour les travaux des wc,

Condamne la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier à garantir intégralement le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] à [Localité 5] du paiement de cette somme,

Condamne in solidum la Nouvelle agence d'architecture Paul Poirier et la société Naslin à payer la somme de 4 000 euros à [O] [V] et de Mme [T] [E] en application de l'article 700 du code de procédure et aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément 699 du code de procédure civile.

Déclare qu'il sera fait application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 au bénéfice de M. [V] et Mme [E].

Le Greffier, Le Président,