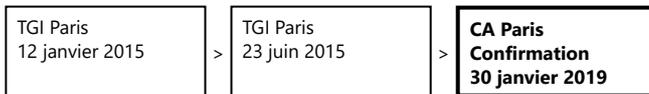


## Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 30 janvier 2019, n° 15/15805

### Chronologie de l'affaire



### Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 30 janv. 2019, n° 15/15805

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 15/15805

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Paris, 23 juin 2015, N° 11/14405

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

### Sur les personnes

Président : Jean-Loup CARRIERE, président

Avocat(s) : Anne GRAPPOTTE-BENETREAU, Arnaud MAGERAND, Eric AUDINEAU, Hélène DELAITRE, Jocelyn SIMON, Philippe BOCQUILLON, Philippe REZEAU, Valérie ASSOULINE HADDAD

Cabinet(s) : SCP GRAPPOTTE BENETREAU

Parties : SA FONCIA BELCOURT c/ SA CABINET DENIS & CIE, SA AXA FRANCE IARD, SARL AGCOP, Syndicat des copropriétaires 92 RUE DE ROCHECHOUART 75009 PARIS SON SYNDIC LE CABINET DENIS & CIE, Société CABINET DESJARDINS ASSURANCES DESISTEMENT PARTIEL

### Texte intégral

Copies exécutoires	Représentée par M <sup>e</sup> Philippe BOCQUILLON, avocat postulant et plaissant, avocat au barreau de PARIS, toque : E1085
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS	INTIMES
COUR D'APPEL DE PARIS	Madame F G Q X
Pôle 4 – Chambre 2	née le [...] à AGEN
ARRÊT DU 30 JANVIER 2019	M N O 26
(n° , 14 pages)	[...]
Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 15/15805 – N° Portalis 35L7-V-B67-BW3M2	Représentée par M <sup>e</sup> Jocelyn SIMON, avocat postulant et plaissant, avocat au barreau de PARIS, toque : P0557
Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Juin 2015 - Tribunal de Grande Instance de PARIS – RG n° 11/14405	SA CABINET Y & CIE SIRET n° 662 056 050 00021
APPELANTE	[...]
SA C D	[...]
SIRET n° 333385 060 00053	
[...]	Représentée par M <sup>e</sup> Arnaud MAGERAND de l'AARPI ASSOCIATION CAMACHO MAGERAND, avocat postulant et plaissant, avocat au barreau de PARIS, toque : C2125
[...]	

SA AXA FRANCE IARD

code de procédure civile.

[...] — signé par Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre et par S T-U, Greffier présent lors de la mise à disposition.

agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

\*\*\*

[...] FAITS & PROCÉDURE

[...] M<sup>me</sup> X est propriétaire depuis le 15 décembre 1992 d'un appartement situé au 2<sup>e</sup> étage droite du bâtiment E de l'immeuble sis [...] à Paris 9<sup>e</sup>. Cet appartement a fait l'objet de dégâts des eaux successifs.

Représentée par M<sup>e</sup> Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

La locataire de M<sup>me</sup> X a résilié le bail d'habitation avec effet au mois de mai 2007.

Ayant pour avocat plaissant M<sup>e</sup> Hélène DELAITRE, avocat au barreau de PARIS, toque: D1907

Durant l'été 2007, M<sup>me</sup> X a fait effectuer des travaux de réfection de son appartement pour la somme de 4.974,54 € TTC. De nouveaux désordres sont apparus, notamment au niveau du plafond du séjour et de la salle de bain. Les travaux de remise en état ont été évalués par la société TCEB, selon devis du 27 octobre 2007, à la somme de 4.024,83 € TTC.

Syndicat des copropriétaires 92 RUE DE ROCHECHOUART [...] SON SYNDIC LE CABINET Y & CIE

La S.A.R.L. Z, alors syndic de l'immeuble, a, fin mai 2008, déclaré le sinistre à l'assureur de la copropriété, la société AXA France IARD, par l'intermédiaire de l'agent général d'assurance les ayant mis en relation, le Cabinet K Assurances.

[...] Au mois de décembre 2008, le gestionnaire du bien de M<sup>me</sup> X a indiqué que le plafond de la salle de bain s'était effondré.

[...] Lors de l'assemblée générale du 17 février 2009, outre le changement de syndic, a été prise à l'unanimité la décision de mettre hors d'eau la toiture du bâtiment E avant le 31 août 2009 et de demander à l'assureur de l'immeuble de rembourser les frais avancés par M<sup>me</sup> X, ainsi que de prendre en charge les travaux de réfection à venir.

Représenté par M<sup>e</sup> Philippe REZEAU de la SELARL AQUILON AVOCATS, avocat postulant et plaissant, avocat au barreau de PARIS, toque : L158

Le 6 mars 2009, de nouveaux désordres ainsi que la présence d'une bache sur le toit ont été constatés par Maître E B, huissier de justice.

SARL Z

Lors de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> décembre 2009, le devis de réfection de la toiture du bâtiment E a été approuvé par les copropriétaires. Les travaux sur la toiture ont été réalisés à compter d'avril 2010. En novembre 2010 et mars 2011, les travaux de remise en état de l'appartement de M<sup>me</sup> X ont été réalisés par la société Primus Deco.

N° SIRET : 414530 94900026

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 décembre 2010, la copropriété a refusé de prendre en charge le préjudice subi par M<sup>me</sup> X.

représenté par son Gérant y domicilié en cette qualité

[...] Par acte du 29 septembre 2011, M<sup>me</sup> F G Q X a assigné le syndicat des copropriétaires de l'[...] à Paris 9<sup>e</sup>, la S.A.R.L. Z, la SA C D, la SA Cabinet Y et Cie et le Cabinet K Assurances en réparation de son préjudice.

[...] Représentée par M<sup>e</sup> Eric AUDINEAU, ayant pour avocat plaissant M<sup>e</sup> Valérie ASSOULINE-HADDAD de l'AARPI AUDINEAU GUITTON, avocats au barreau de PARIS, toque : D0502

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 Octobre 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller

Madame Muriel PAGE, Conseiller

qui en ont délibéré, dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M. S T-U

ARRÊT : 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

Par acte du 5 novembre 2012, elle a également assigné la SA AXA France IARD.

Par jugement du 23 juin 2015 le tribunal de grande instance de Paris a :

— déclaré parfait le désistement d'instance de M<sup>me</sup> F G Q X à l'égard du Cabinet

K Assurances,

— mis hors de cause la S.A.R.L. Z, la SA Y et Cie et la compagnie AXA France IARD,

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à Paris 9<sup>e</sup> à payer à M<sup>me</sup> F G Q X les sommes de :

- 248,35 correspondant aux honoraires d'huissier,
- 14.946,54 € au titre du préjudice de jouissance,
- 10.862,96 € au titre de la remise en état de son appartement, sommes augmentées des intérêts au taux légal à compter du jugement,

— condamné la SA C D à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à Paris 9<sup>e</sup> des condamnations mises à sa charge,

— débouté les parties du surplus de leurs demandes,

— condamné la SA C D à payer à M<sup>me</sup> F G Q X la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné la SA C D à payer à la S.A.R.L. Z la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné la SA C D à payer à la Y et Cie la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné M<sup>me</sup> F G Q X à payer la somme de 1.000 € au Cabinet K Assurances,

— dit que la compagnie AXA France IARD gardera à sa charge les frais irrépétibles qu'elle a exposés,

— condamné la SA C D aux dépens dont distraction au profit de Maître H I et de Maître Laurence Elkaim,

— ordonné l'exécution provisoire.

La SA C D a relevé appel de ce jugement à l'encontre de toutes les parties en ce compris le cabinet J K Assurances, par déclaration remise au greffe le 21 juillet 2015.

Suivant ordonnance de désistement partiel du 28 octobre 2015, le conseiller de la mise en état a :

— constaté l'extinction de l'instance et le dessaisissement de la cour à l'égard du Cabinet Desjardins Assurances,

— dit que l'instance se poursuit à l'égard des autres parties;

— dit que les frais de l'instance éteinte seront, sauf convention contraire, supportés par l'appelant.

La procédure devant la cour a été clôturée le 19 septembre 2018.

#### PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 20 octobre 2015 par lesquelles, la société anonyme (SA) C D, appelante, invite la cour, au visa des articles 1134 et 1382 du Code Civil, à :

— infirmer le jugement,

— dire que M<sup>me</sup> X ne justifie pas du préjudice qu'elle prétend avoir subi,

— la relever des condamnations prononcées à son encontre par le jugement,

*à titre subsidiaire,*

— dire que le préjudice ne peut en aucun cas être supporté par elle,

— la relever des condamnations prononcées à son encontre par le jugement,

*à titre infiniment subsidiaire,*

— condamner solidairement le syndicat des copropriétaires du [...], son assureur la société AXA, la société Z et le Cabinet Y et Cie à la relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

*en tout état de cause,*

condamner M<sup>me</sup> X ou tout succombant aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile;

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 5 septembre 2018, par lesquelles M<sup>me</sup> X, intimée, ayant formé appel incident, demande à la cour de :

— confirmer le jugement, à l'exception des dispositions limitant la réparation de son préjudice de jouissance à la somme de 14.956,44 €,

— condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] à Paris 9<sup>e</sup> et la société C D à lui verser la somme de 40.678,50€ au titre du préjudice locatif, majorée des intérêts légaux à compter du 23 juin 2015,

*en tout état de cause,*

— débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] à Paris 9<sup>e</sup>, la société AGE COP, le Cabinet Y et Cie, la société C D et la compagnie AXA de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

— condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] à Paris 9<sup>e</sup> et la société C D aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 16.226 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel;

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 13 septembre 2018, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [...] à Paris 9<sup>e</sup>, intimé ayant formé appel incident, demande à la cour de :

*à titre principal,*

— réformer le jugement entrepris en ce qu'il est entré en voie de condamnation à son encontre,

— constater la carence de M<sup>me</sup> X dans l'administration de la preuve,

— constater l'absence de faute de sa part,

— débouter M<sup>me</sup> X de l'intégralité de ses demandes indemnitaires dirigées contre lui,

*à titre subsidiaire,*

— confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société C D et l'a condamnée à le garantir de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de M<sup>me</sup> X,

— le cas échéant, condamner la société Z et la société Cabinet Y & Cie à le garantir de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de M<sup>me</sup> X,

*en tout état de cause*

— réformer le jugement sur l'évaluation du préjudice,

— fixer à 6.595,23 € le montant des remises en état nécessaires,

— limiter le préjudice de jouissance à l'indemnisation d'une perte de chance,

— débouter M<sup>me</sup> X du surplus de ses demandes,

— condamner toute partie succombante aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile;

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 28 juin 2017 par lesquelles, la société Cabinet Y et Cie, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, des articles 1382 et suivants, 2234 du code civil, de :

*à titre principal,*

— lui donner acte de ce que M<sup>me</sup> F X ne formule aucune demande à son encontre,

— constater qu'il n'a commis aucune faute dans l'exercice de sa mission de syndic,

— confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé sa mise hors de cause,

*à titre subsidiaire,*

— constater le mal fondé des demandes formées par M<sup>me</sup> F X en tant que dirigées à son encontre, à défaut d'apporter la preuve de l'imputabilité des désordres allégués à sa gestion ainsi que de la réalité des préjudices revendiqués,

— à tout le moins, dire que les demandes de M<sup>me</sup> F X devront être ramenées à de plus justes proportions,

— débouter la société C D, le Cabinet Z et le syndicat des copropriétaires du [...] à Paris 9<sup>e</sup> de leur appel en garantie en tant que dirigé à son encontre,

— débouter de toutes demandes en principal, frais ou accessoires en tant que dirigées à son encontre,

— réformer le jugement en ce qu'il a fait droit aux demandes formées par M<sup>me</sup> F X au titre de son préjudice de jouissance, des frais de remise en état de son appartement, ainsi que des honoraires d'huissier de justice,

— à tout le moins, dire que les demandes formées par M<sup>me</sup> F X au titre de ses pertes de

loyers ne sont susceptibles d'être indemnisées que sur le fondement d'une perte de chance,

*à titre infiniment subsidiaire,*

— condamner in solidum le syndicat des copropriétaires du [...] à Paris 9<sup>e</sup> et son assureur, la société AXA France IARD, la société Z et la société C D à la relever et garantir de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre,

— dire, en cas de condamnation in solidum, que sa faute est absorbée par les fautes, plus graves, commises par le syndicat des copropriétaires, la société Z et la société C D,

— établir le quantum de la responsabilité de chaque co-auteur et imputer la charge de l'intégralité de la réparation du préjudice de M<sup>me</sup> F X au syndicat des copropriétaires et à son assureur, la société AXA France IARD, à la société Z et à la société C D,

*en tout état de cause,*

— condamner toute partie succombante aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 8.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile;

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 16 février 2016, par lesquelles, la société anonyme AXA France IARD, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles L 114-1 du code des assurances, 1964 et 1134 du code civil et 14 de la loi du 10 juillet 1965, de :

*à titre principal,*

— constater qu'en tant que copropriétaire, M<sup>me</sup> X n'est pas tiers au contrat mais a la qualité d'assuré,

— constater que M<sup>me</sup> X a eu connaissance du sinistre en juin 2003 et u'elle l'a assignée le 5 novembre 2012,

— réformer le jugement entrepris,

— déclarer la prescription acquise le 2 juin 2005,

— dire l'action dirigée à son encontre irrecevable comme étant prescrite,

*à titre subsidiaire,*

— constater que l'absence de réparation est expressément prévue comme étant une clause d'exclusion,

— constater que la toiture du bâtiment B a été bâchée de 2003 à avril 2010, date à laquelle les travaux de réfection de la toiture ont été effectués,

— constater le caractère non accidentel des infiltrations du fait du bâchage de la toiture et de la non-réalisation des travaux de réfection de la toiture,

— dire que le défaut de réparation et le caractère non accidentel des infiltrations est parfaitement établi,

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré sa garantie non mobilisable et a prononcé sa mise hors de cause, *e n tout état de cause,*

— débouter toutes parties de leurs demandes, fins et conclusions dirigées contre elle,

— condamner tout succombant aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile;

Vu les conclusions signifiées par RPVA le 18 décembre 2015, par lesquelles, la société Cabinet Z, intimée, demande à la cour, au visa des articles 18 de la loi du 10 juillet 1965, 1134 et 1382 et suivants du code civil, de :

— confirmer le jugement en ce qu'il l'a mis hors de cause,

— réformer le jugement en ce qu'il a prononcé l'indemnisation du préjudice allégué par M<sup>me</sup> X,

- à titre subsidiaire, condamner solidairement le syndicat des copropriétaires, la société C D et le cabinet Y et Cie à la relever et garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

*en tout état de cause,*

condamner M<sup>me</sup> X ou tout succombant aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à lui payer la somme de 4.000 e par application de l'article 700 du code de procédure civile;

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 déferée et aux dernières conclusions échangées en cause d'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 les parties ne font que réitérer, sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont 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 les responsabilités

• *Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires*

M<sup>me</sup> F G Q X se plaint d'infiltrations en provenance de la toiture de l'immeuble depuis 2003;

La société C D fait valoir qu'il n'est pas établi que son préjudice aurait pour cause le défaut d'étanchéité de la toiture, aucun expert n'ayant examiné le sinistre;

Le syndicat des copropriétaires soutient que pour la période antérieure au procès-verbal de constat du 6 mars 2009, aucun élément ne vient établir l'existence d'infiltrations d'eau;

S'agissant de la période postérieure à ce constat, il fait valoir que les éléments versés sont

insuffisants à démontrer que les désordres proviendraient de fuites en toiture;

Il convient toutefois de constater que même en l'absence d'expertise judiciaire, les éléments versés aux débats permettent d'établir la consistance des désordres et leur imputabilité certaine au défaut d'étanchéité de la toiture, dont les travaux de reprise ont été réalisés en avril 2010;

Les premiers juges ont relevé à juste titre en premier lieu que lors de l'assemblée générale du 21 décembre 2004, un des copropriétaires de l'immeuble et président du conseil syndical, M. L, a insisté pour que la question de la réfection de la couverture du bâtiment E soit portée à l'ordre du jour compte tenu de l'ancienneté du problème et des poses renouvelées de bâches sur la toiture donnant des couleurs vertes 'd'aquarium' aux logements du dernier niveau (résolution n° 29);

Ils en ont exactement déduit que la couverture de l'immeuble était visiblement défectueuse, la pose de bâches ne pouvant constituer une solution pérenne à l'incapacité de la toiture à remplir sa mission de protection et d'étanchéité de l'immeuble;

Il sera ici rappelé que l'appartement de M<sup>me</sup> X se situe au dernier étage du bâtiment E, directement sous la toiture, les combles de l'immeuble étant rattachés à son appartement;

En second lieu, il convient de constater que différentes pièces démontrent l'existence d'infiltrations en provenance de la toiture, il s'agit notamment du courrier recommandé de mise en demeure adressé par la locataire de M<sup>me</sup> X en octobre 2003 au gestionnaire du bien, par lequel celle-ci indique que depuis plusieurs semaines, des fissures sont apparues sur le plafond, provoquant des infiltrations d'eau, décollement de papier peint, humidité, que l'eau s'écoulant dans sa cuisine, un couvreur a installé une bâche très provisoire pour parer au plus pressé, ainsi que des nombreux courriers dont les mises en demeure du 18 février et 4 décembre 2008, adressés par le gestionnaire de l'appartement aux syndicats de l'immeuble dès l'année 2003 et réclamant des travaux urgents de réfection de la toiture;

Sur ce point, il sera observé que le gestionnaire de l'appartement le Groupe VMH, indiquait précisément au syndic le cabinet Z en janvier 2008, s'être rendu dans l'appartement et avoir constaté que la bâche posée sur le toit n'était plus étanche, qu'elle laissait passer l'eau;

Le défaut d'étanchéité de la toiture n'a jamais été contesté par les syndicats successifs de l'immeuble, ainsi qu'il ressort de leurs courriers en réponse et notamment celui de la société C D du 16 janvier 2007, qui affirme que la toiture a été mise hors d'eau, par la mise en place de bâches sur les parties défectueuses, ceux du cabinet Z, en date du 13 septembre 2007 donnant l'accord pour les travaux de remise en état de l'appartement de M<sup>me</sup> X, celle-ci avançant les fonds dans l'attente d'un remboursement par l'assurance de l'immeuble et en date du 26 mai 2008, par lequel ce syndic sollicite l'assureur de l'immeuble signalant une fuite provenant de la toiture, outre celui du cabinet Y & Cie du 24 juin 2010 adressé à l'assureur de l'immeuble pour l'ouverture d'un dossier dégâts des eaux concernant une infiltration occasionnée par une fuite en toiture dans l'appartement de M<sup>me</sup> X;

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 17 février 2009, M<sup>me</sup> X, représentée par M<sup>me</sup> A a exigé la mise hors d'eau de la toiture du bâtiment E (résolution 38);

Il ressort du procès-verbal de cette assemblée générale, que lors de la discussion de cette résolution, d'autres copropriétaires de ce bâtiment ont fait valoir les préjudices qu'ils subissaient également et ont fait état des dégradations dans leur appartement du fait, principalement de la toiture détériorée recouverte de bâche depuis bientôt 9 ans;

Enfin, les rapports d'expertise amiable des Cabinets Eurexo et Cogexpert mandatés respectivement par la MACIF et par AXA, décrivent le sinistre comme consécutif à des infiltrations par toiture;

Les désordres sont ensuite précisément décrits par le constat d'huissier établi le 6 mars 2009, à la demande de M<sup>me</sup> X après que le plafond de sa salle de bain se soit

effondré;

Les constatations de l'huissier ont été exactement relevées par le tribunal, à savoir :

— dans la pièce principale : le vasistas est recouvert d'une bâche verte à l'extérieur, le plafond de cette pièce suit la pente du toit, des traces jaunâtres apparaissent dans un angle de l'encadrement du vasistas, une trace jaunâtre apparaît également au milieu du plafond et par endroits sur le devant à hauteur du mur de la façade;

— dans la cuisine, la peinture du plafond s'écaille au centre et commence à cloquer le long d'une fissure;

— dans la chambre, une bâche verte couvre le vasistas ouvrant sur les toits, dont l'encadrement porte des traces jaunâtres, à hauteur du mur de la façade le plafond est percé suite à un dégât des eaux et présente des taches jaunâtres, en raison de l'humidité la toile de verre posée au plafond s'est décollée du mur de façade;

— dans la salle de bains, les plaques de BA13 du faux plafond se sont partiellement effondrées, des traces d'humidité apparaissent sur ces plaques et sur l'isolant au plafond et la porte de la salle de bains, en bois, a gonflé et ne se ferme plus;

Le tribunal a indiqué à juste titre que les désordres ainsi constatés témoignent d'infiltrations affectant toutes les pièces de l'appartement de M<sup>me</sup> X et ayant leur source en hauteur, les plafonds et vasistas étant particulièrement touchés;

Relevant que seule la toiture de l'immeuble se trouvant au dessus de l'appartement et présentant des défaillances telles qu'elles rendaient nécessaire la pose renouvelée de bâches, le tribunal a exactement énoncé que les dégâts affectant l'appartement de M<sup>me</sup> X avaient pour origine la toiture partie commune mal entretenue par le syndicat des copropriétaires dont la responsabilité se trouve engagée au titre de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965;

Le jugement sera confirmé en ce que la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires a été retenue;

• *Sur la responsabilité des syndicats successifs*

Aux termes de l'article 1240 du code civil (ancien article 1382 du code civil), tout fait quelconque de l'homme qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer;

Aux termes de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 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 d'assurer l'exécution des

dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale et 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;

▫ *Sur la responsabilité de la SA C D*

La société C D a été le syndic de la copropriété jusqu'au 12 juillet 2007;

Elle conteste sa responsabilité et expose que dès qu'elle a été informée du sinistre en 2003, elle a pris les mesures conservatoires d'urgence qui s'imposaient et a fait installer une bâche sur la toiture du

bâtiment E, que cette mesure était adéquate puisque M<sup>me</sup> X ne rapporte pas la preuve lui avoir adressé la moindre réclamation jusqu'en 2007;

Elle indique avoir soumis les travaux de reprise de la toiture à l'assemblée générale de décembre 2004;

Elle soutient que les grandes difficultés financières de la copropriété expliquent le refus de voter les travaux à l'assemblée générale de 2004, puis le retard dans leur vote et dans leur exécution;

Elle fait valoir en outre que la déclaration à l'assurance de l'immeuble a été effectuée, qu'elle ne pouvait aller à l'encontre de la décision des copropriétaires de refuser de voter les travaux, dont le caractère urgent n'est pas démontré jusqu'en 2007;

En l'espèce, le sinistre survenu chez M<sup>me</sup> X a été déclaré au syndic par fax du 20 juin 2003;

La société C D indique qu'après avoir été alertée du sinistre survenu chez M<sup>me</sup> X, elle a fait installer une bâche sur la toiture du bâtiment E;

Il a été vu que lors de l'assemblée générale du 21 décembre 2004, un des copropriétaires de l'immeuble et président du conseil syndical, M. L, a insisté pour que la question de la réfection de la couverture du bâtiment E soit portée à l'ordre du jour compte tenu de l'ancienneté du problème et des poses renouvelées de bâches sur la toiture donnant des couleurs vertes 'd'aquarium' aux logements du dernier niveau (résolution n° 29);

Comme l'ont dit les premiers juges, il résulte des pièces versées aux débats que, postérieurement à cette assemblée générale ayant décidé de reporter la décision sur d'éventuels travaux de couverture au niveau du bâtiment E, le vote de tels travaux n'a plus été remis à l'ordre du jour pendant la période au cours de laquelle la société C D est restée syndic de la copropriété et ce, malgré la demande effectuée notamment le 9 décembre 2005 par M<sup>me</sup> X en vue de l'assemblée générale du 12 décembre 2005;

Par courrier du 9 décembre 2005, M<sup>me</sup> X a en effet interrogé le cabinet C D sur l'absence à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un point sur les désordres de la toiture de son bâtiment lui rappelant notamment qu'il convenait d'assurer l'étanchéité des appartements sous le toit;

Egalement, par courrier recommandé du 16 janvier 2007, le gestionnaire de l'appartement a rappelé à la société C D que la locataire de M<sup>me</sup> X était toujours dans l'attente de

la remise en état de son appartement et a sollicité la copie de la facture de réparation de la toiture;

En réponse à ce courrier, la société C D a simplement indiqué par courrier du même jour, que les travaux de réfection de la toiture du bâtiment E avaient été votés puis annulés en assemblée générale mais que la toiture avait été mise hors d'eau par la mise en place de bâches sur les parties défectueuses;

Pourtant, il est établi que l'installation de ces bâches s'est révélée totalement insuffisante pour réaliser une mise hors d'eau de la toiture, dont les travaux de réfection ne seront votés qu'en 2009;

Dès lors, les premiers juges ont justement énoncé qu'il n'était pas justifié de ce que la société C D avait, entre 2004 et 2007, mis en oeuvre les mesures permettant de traiter de façon efficace et durable les défaillances de la couverture de l'immeuble;

Egalement comme l'ont aussi relevé les premiers juges, il n'est pas établi que la société C D a effectué en 2003 ou 2004 une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de l'immeuble;

Aucun élément n'est versé aux débats sur ce point, tels que des courriers à l'assurance ou une expertise amiable, et la société D C n'a pas établi la liste des dossiers sinistres qu'elle a transmis à son successeur;

Le courrier du 16 janvier 2007 émanant du gestionnaire du bien est insuffisant à démontrer que le sinistre a été déclaré à l'assurance, en ce qu'il reprend en réalité les propos du syndic;

Dès lors, les premiers juges ont justement énoncé, que la société C D, en ne procédant ni à la déclaration des sinistres auprès de l'assureur de la copropriété, ni à l'inscription de projets de travaux et de demande de devis pour les assemblées générales, ni à aucune investigation pour connaître la cause des sinistres, a commis une faute dans la gestion des désordres affectant l'appartement de M<sup>me</sup> X et ayant pour origine une partie commune de l'immeuble dont elle avait la charge de l'administration;

Le jugement sera confirmé en ce que la société C D a été condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires des condamnations mises à sa charge;

▫ *Sur la responsabilité de la société Z*

En cause d'appel, le syndicat des copropriétaires soutient que l'inaction fautive des syndics successifs justifie leur condamnation à le garantir des condamnations prononcées à son encontre;

Concernant la société Z, celle-ci a été syndic de la copropriété de l'assemblée générale du 12 juillet 2007, jusqu'au 17 février 2009;

Les premiers juges ont exactement relevé les diligences mises en oeuvre par ce syndic pour mettre fin aux désordres;

Ces diligences comprennent l'accord donné à M<sup>me</sup> X pour la remise en état de son appartement, la recherche de fuite et la réparation provisoire de la toiture réalisée par la société Thoison en mars 2008, le courrier adressé à l'assureur de l'immeuble, la pose de nouvelles bâches et les travaux de couverture réalisés par la société Copcie en novembre 2008, ainsi que l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 17 février 2009 de la question de la mise hors d'eau de la toiture du bâtiment E et du remboursement par l'assureur de l'immeuble des dépenses de remise en état avancées par M<sup>me</sup> X outre la prise en charge de la réfection de l'appartement et de la perte locative de cette dernière;

Les premiers juges ont exactement retenu que la société Z a fait procéder de sa propre initiative à des travaux d'une ampleur limitée mais urgents à deux reprises, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir engagé de plus amples travaux dans la mesure où les travaux de couverture finalement exécutés en 2010 se sont élevés à plus de 80.000 €, somme que ce syndic n'aurait pu engager au nom de la copropriété de son propre chef;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a mis hors de cause de société Z, aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle ne pouvant être retenue;

▫ *Sur la responsabilité de la société Y & Cie*

Concernant la société Y & Cie, les premiers juges ont parfaitement relevé qu'après l'assemblée générale du 17 février 2009, l'ayant désigné syndic de la copropriété et voté la mise hors d'eau de la toiture du bâtiment E, cette société a sollicité les devis nécessaires auprès des entreprises Deschamps et GTB et a missionné l'architecte de l'immeuble, ainsi qu'il ressort du document produit : 'analyse des devis entreprises avril et septembre 2009' établi le 19 octobre 2009, (pièce 20 de M<sup>me</sup> X);

Egalement, le tribunal a relevé qu'une assemblée générale extraordinaire, destinée au vote des travaux de couverture du bâtiment E a été convoquée le 19 novembre 2009 par la société Y & Cie pour se tenir le 1<sup>er</sup> décembre 2009;

Il ressort de l'ordre du jour de cette assemblée générale que six devis pour la réfection de la toiture étaient présentés aux copropriétaires, ainsi qu'une option pour le remplacement des velux existants par des velux aux normes d'isolation phonique et acoustique en vigueur;

Les travaux votés le 1<sup>er</sup> décembre 2009 ont été exécutés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010;

Par ailleurs, il a été vu que ce syndic a sollicité l'assureur de la copropriété afin d'ouvrir un dossier dégât des eaux concernant une infiltration occasionnée par une fuite en toiture dans l'appartement de M<sup>me</sup> X;

En réponse, le Cabinet Desjardins lui a fait part de l'absence de garantie d'Axa, au titre d'un défaut d'entretien caractérisé et d'une prescription acquise depuis juin 2008;

Les premiers juges ont parfaitement énoncé au regard de ces éléments, et dans la mesure où l'analyse des différents devis n'a été établie que le 19 octobre 2009 que la négligence fautive de la société Y & Cie n'était pas établie, outre que le refus de garantie de l'assurance de l'immeuble, laquelle a fait valoir des éléments indépendants de l'intervention de la société Y & Cie, ne lui était pas imputable;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a mis hors de cause la société Y & Cie;

Sur la demande de garantie de la société C D

La sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société C D de ses demandes en garantie;

Sur la garantie de la SA AXA France IARD

En l'espèce, aucune des parties ne remet en cause le jugement en ce qu'il a énoncé que la garantie de la compagnie AXA France IARD, assureur de l'immeuble, ne pouvait être mise en oeuvre;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a mis hors de cause cette compagnie;

Sur la réparation des préjudices

Les premiers juges ont exactement rappelé que le principe de réparation intégrale impose que la personne responsable répare l'intégralité des préjudices subis;

• *Sur le préjudice matériel*

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu au titre du préjudice indemnisable, en lien direct avec les désordres, le coût du constat d'huissier établi par Maître B le 6 mars 2009, soit 248,35 €, ladite somme portant intérêts au taux légal à compter du jugement;

S'agissant des travaux réalisés par M<sup>me</sup> X, son préjudice est établi par les factures produites, celles de la société T.C.E.B. pour un total de 4.974, 54 € TTC, s'agissant de la réfection des peintures et revêtement de sol de l'appartement, ainsi qu'il a été vu, outre celle de la société Primus Déco pour 5.888, 42 € TTC du 10 novembre 2010, s'agissant de réfection des peintures et du nettoyage du sol après l'exécution des travaux de couverture;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a été retenu une somme totale de 10.862,96 € au titre de l'indemnisation du préjudice résultant des travaux de remise en état, ladite somme portant intérêts au taux légal à compter du jugement;

• *Sur le préjudice de jouissance*

S'agissant du préjudice de jouissance dû à la perte de revenus locatifs, M<sup>me</sup> X soutient comme devant les premiers juges que son préjudice doit être indemnisé sur la période allant du mois de juin 2007 au mois de janvier 2011;

Toutefois la preuve de l'inhabitabilité des lieux n'est pas rapportée sur la période antérieure au constat d'huissier du 6 mars 2009;

Comme l'ont dit les premiers juges, le congé de la locataire ne comporte aucune mention relative aux désordres et n'est pas motivé;

En outre, il ressort des pièces produites que M<sup>me</sup> X a fait réaliser en juillet et octobre 2007, des travaux de rénovation de son appartement, réfection complète des peintures et du revêtement de sol de l'appartement;

Dès lors, les premiers juges ont exactement énoncé que l'état impropre à l'habitation de l'appartement n'est établi que par le procès verbal de constat d'huissier du 6 mars 2009, date retenue à juste titre, comme point de départ du préjudice de M<sup>me</sup> X;

Egalement, les premiers juges ont parfaitement indiqué que le préjudice résulte de l'impossibilité de relouer l'appartement en l'état, faute de pouvoir procéder à une remise en état des lieux tant que les travaux sur la couverture partie commune n'étaient pas achevés, qu'il ne s'agit donc pas d'une perte de chance mais d'un préjudice financier qui doit être indemnisé dans son intégralité;

Le jugement sera confirmé en ce que la période d'indemnisation retenue est celle allant du mois de mars 2009 au mois de juin 2010, date à laquelle les travaux de couverture étaient terminés et permettaient à M<sup>me</sup> X de procéder à la remise en état de son appartement, soit, compte tenu de la valeur locative résultant du bail en vigueur jusqu'au mois de mai 2007 et de l'indexation des baux d'habitation, la somme de : 919,44 (mars 2009) + (929,66 x 12 (avril 2009 à mars 2010)) + (957,06 x 3 (avril 2010 à juin 2010)) = 14.946,54 €;

Il sera ici précisé que la société C D garantit le syndicat des copropriétaires des condamnations prononcées à son encontre, même si sur les périodes retenues pour l'indemnisation des préjudices, celle-ci n'était plus syndic de l'immeuble;

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 des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

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

— à M<sup>me</sup> X : 3.000 €,

— au syndicat des copropriétaires : 1.000 €,

— à la S.A.R.L. Z : 1.000 €,

— à la société Y & Cie : 1.000 €

— à la société AXA France IARD : 1.000 €;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société C D aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer, les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

— à M<sup>me</sup> X : 3.000 €,

— au syndicat des copropriétaires : 1.000 €

— à la S.A.R.L. Z : 1.000 €

— à la société Y & Cie : 1.000 €

— à la société AXA France IARD : 1.000 €;

Rejette toute autre demande;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT