

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

1ère Chambre C

ARRÊT

DU 04 JUIN 2015

N° 2015/426

D. K.

Rôle N° 14/09886

Emeric G.

C/

Thierry L.

Syndicat des copropriétaires de la copropriété sise [...], représenté par son syndic

S.A.R.L. BGTI GRECH IMMOBILIER

Grosse délivrée

le :

à :

SCP ERMENEUX

SELARL BOULAN

Maître ROUSSEAU

Maître GUEDJ

DÉCISION DÉFÉRÉE À LA COUR :

Ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance de Marseille en date du 12 avril 2013 enregistrée au répertoire général sous le N° 13/838.

APPELANT SUR APPEL PRINCIPAL :

Monsieur Emeric G.,

né le 30 Juin 1962 à TOULON (83000),

demeurant [...]

représenté par la SCP ERMENEUX-LEVAIQUE-ARNAUD & ASSOCIES, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Maître Aurélie JANKOWSKI, avocat au barreau de TOULON

INTIMÉ SUR APPEL PROVOQUÉ :

Monsieur Thierry L.,

né le 03 Novembre 1964 à TOULON (83000),

demeurant [...]

représenté par la SELARL BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Maître Jean-Guy LEVY, avocat au barreau de TOULON

INTIMÉ SUR APPEL PRINCIPAL ET APPELANT SUR APPEL PROVOQUÉ :

Syndicat des copropriétaires de la copropriété sise [...],

représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET GRECH IMMOBILIER,

dont le siège est [...]

représenté par Maître Ludovic ROUSSEAU, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Maître Patrick INGLESE, avocat au barreau de TOULON, substitué par Maître Sophie MARCHESE, avocat au barreau de TOULON

INTIMÉE SUR APPEL PRINCIPAL :

S.A.R.L. BGTI GRECH IMMOBILIER,

dont le siège est [...]

représentée par Maître Paul GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Maître Michel MAS, avocat au barreau de TOULON, substitué par Maître Karine SUPPINI, avocat au barreau de TOULON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 07 avril 2015 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Dominique KLOTZ, conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La cour était composée de :

Monsieur Serge KERRAUDREN, président

Madame Laure BOURREL, conseiller

Madame Dominique KLOTZ, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Monsieur Serge LUCAS.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 04 juin 2015.

ARRÊT :

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 04 juin 2015,

Signé par Monsieur Serge KERRAUDREN, président, et Monsieur Serge LUCAS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*_*_*_*_*_*_*_*

EXPOSE DE L'AFFAIRE

Monsieur Emeric G. a acquis le 27 juin 2008, les lots 10 et 11 situés au cinquième étage d'un immeuble en copropriété [...], qu'il a réunis pour en faire un local à usage professionnel.

Des dégâts causés par des infiltrations provenant de la toiture de l'immeuble sont survenus dans ces locaux dès le mois d'octobre.

Une assemblée générale des copropriétaires a décidé le 09 décembre 2009 de réaliser en urgence des travaux de mise hors d'eau.

Les infiltrations persistant, plusieurs assemblées générales ont par la suite été réunies dans le but de choisir une entreprise chargée de la réfection totale de la toiture.

La réfection générale de la couverture a été ratifiée le 07 octobre 2011 par les copropriétaires qui ont pris acte du choix de l'entreprise Verdino par le conseil syndical. Les travaux ont débuté le 01 juillet 2012 mais ils ont été interrompus le 08 juillet par le syndic qui a indiqué que la trésorerie était insuffisante pour les réaliser.

Par assignation en date du 08 novembre 2012, Monsieur G. a saisi le président du tribunal de grande instance de Toulon sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile, aux fins de voir condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et le syndic de la copropriété, le

cabinet Orpi Grech Immobilier, à réaliser les travaux sous astreinte et à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Exposant que l'appartement dont il était propriétaire au sixième étage de la copropriété avait également subi des infiltrations, Monsieur Thierry L. est intervenu volontairement à la procédure.

Par ordonnance du 25 janvier 2013, le juge des référés a renvoyé l'affaire au juge des référés du tribunal de grande instance de Marseille, au visa de l'article 47 du code de procédure civile, Monsieur G. exerçant la profession d'avocat au barreau de Toulon.

Par ordonnance contradictoire du 12 avril 2013, le juge des référés du tribunal de Marseille a :

-donné acte à Monsieur L. de son intervention volontaire,

-débouté Monsieur G. et Monsieur L. de leurs demandes dirigées contre la SARL Cabinet Grech Immobilier,

-condamné Monsieur G. et Monsieur L. à payer à la SARL la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à faire exécuter les travaux de réfection de la toiture permettant de mettre un terme définitif aux infiltrations affectant les parties privatives de Messieurs G. et L. ainsi que les parties communes, dans un délai de quatre mois à compter de la signification de la décision puis sous astreinte de 150 euros par jour de retard, au profit de chaque demandeur,

-dit qu'il se réservait la liquidation de l'astreinte,

-condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur G. une provision de 3 000 euros à valoir sur l'indemnisation de son trouble de jouissance et à Monsieur L. une provision de 2 000 euros à valoir sur son préjudice locatif,

-condamné le syndicat des copropriétaires à payer à Messieurs G. et L. la somme de 1 000 euros chacun, à titre d'indemnisation de leurs frais irrépétibles de procédure ainsi qu'aux dépens incluant le coût des constats qu'ils avaient fait dresser.

Monsieur Emeric G. a interjeté appel de cette décision. Il a intimé le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic le Cabinet Grech Immobilier et la SARL Cabinet Grech Immobilier.

L'affaire a été retirée du rôle à la demande des parties, le 06 mars 2014.

Un nouveau sinistre est survenu le 27 mars 2014. Saisi par Monsieur G. sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, le juge des référés du tribunal de grande instance de Toulon, par ordonnance du 08 avril 2014, a ordonné une expertise aux fins d'en déterminer l'origine. Cette mesure a été confiée à Monsieur Jean Palmade le 26 mai 2014.

Parallèlement, Monsieur G. a fait réinscrire l'affaire devant la cour le 22 avril 2014.

Par écritures récapitulatives notifiées le 30 mars 2015, il demande à la cour d'infirmier la décision entreprise d'une part en ce qu'elle l'a débouté de ses demandes contre le syndic de la copropriété et condamné à payer à celui-ci une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et d'autre part en ce qu'elle a limité à la somme de 3 000 euros la provision à valoir sur son trouble de jouissance.

Il réclame la condamnation solidaire du syndicat et de la SARL à lui payer une provision de 40 000 euros et une indemnité de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que le rejet des demandes de la SARL Cabinet Grech Immobilier à son encontre.

Il soutient en premier lieu que le syndicat est responsable de son préjudice lié à un défaut d'entretien des parties communes et en second lieu que le syndic, qui n'a pas pris conscience de l'étendue des désordres occasionnés dans ses locaux professionnels, a commis une faute en ne faisant pas procéder aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, au maintien de la sécurité des personnes ainsi qu'à la salubrité ou la solidité de l'immeuble et ne procédant pas au recouvrement des charges auprès des copropriétaires défaillants. Il fait enfin valoir l'importance des désordres qui ne lui ont plus permis d'exercer sa profession dans les locaux et ont conduit à son déménagement.

Au terme de ses conclusions récapitulatives notifiées le 03 avril 2015, le syndicat des copropriétaires sollicite à titre principal le sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise de Monsieur Palmade. Subsidiairement, il conclut à l'infirmité de l'ordonnance en ce qu'elle a mis hors de cause la SARL Cabinet Grech Immobilier et mis à sa seule charge les travaux de réfection de la toiture sous astreinte ainsi que le paiement de provisions. Il demande à la cour de condamner la société au paiement de ces sommes au motif que cette dernière aurait engagé sa responsabilité, et sollicite la condamnation de tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Selon lui, le syndic a commis une faute caractérisée tant dans la sauvegarde des biens que dans le recouvrement des charges.

La SARL BGTI Cabinet Grech Immobilier (BGTI) a notifié des conclusions récapitulatives le 02 avril 2015 au terme desquelles elle indique, à titre principal, s'en rapporter sur la demande de sursis à statuer et, à titre subsidiaire, solliciter la confirmation de l'ordonnance. Elle conclut à l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur L. et au rejet de ses demandes. Elle réclame la condamnation solidaire de Monsieur G., du syndicat des copropriétaires et de Monsieur L. à lui payer chacun la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient qu'en faisant signifier l'ordonnance frappée d'appel à toutes les parties le 13 mai 2013 Monsieur L. a acquiescé à l'ordonnance de sorte qu'il ne pouvait relever appel incident par conclusions du 05 novembre 2014.

Elle conteste par ailleurs avoir commis une quelconque faute.

Monsieur Thierry L. a notifié des écritures récapitulatives le 09 janvier 2015. Il expose avoir reçu notification d'un appel provoqué émanant du syndicat des copropriétaires le 11 septembre 2014.

Il s'oppose à la demande de sursis à statuer en indiquant que la procédure ayant abouti à la désignation de l'expert ne lui est pas opposable puisqu'il n'était pas partie à l'instance. Relevant appel incident, il réclame au syndicat des copropriétaires et à la SARL BGTI la somme de 16 800 euros à titre de provision à valoir sur la réparation de son préjudice outre celle de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il rappelle notamment que l'appartement dont il est propriétaire ne peut plus être loué depuis le 31 mars 2011, ce qui lui occasionne un préjudice incontestable.

MOTIFS

Sur la demande de sursis à statuer

Par ordonnance du 08 avril 2014, le juge des référés a ordonné une expertise aux fins notamment de déterminer l'origine des désordres subis par Monsieur G. dans ses locaux professionnels et de préciser la nature des travaux urgents nécessaires et indispensables, pour mettre un terme au péril.

Désigné en remplacement de Monsieur Bruno Fornier le 26 mai 2014, Monsieur Jean Palmade a débuté les opérations au contradictoire notamment du syndicat des copropriétaires et de la SARL Cabinet Grech Immobilier. Une visite des lieux a été effectuée ainsi qu'un constat des dégâts dans les locaux alors vides de toute occupation puisque le propriétaire les avait libérés à la suite de l'effondrement d'un plafond au mois de mars 2014. L'expert a constaté la réalisation de la réfection de la toiture et précisé les conséquences des désordres. Un pré rapport a été déposé le 27 mars 2015.

En l'état il n'y a donc pas lieu de sursoir à statuer, la cour disposant des éléments nécessaires à la solution du litige dont l'objet n'est pas de déterminer les responsabilités encourues.

Sur la recevabilité de l'appel incident de Monsieur L.

Il est établi que Monsieur L., qui n'a pas été intimé par Monsieur G., a fait signifier l'ordonnance du 25 janvier 2013, le 13 mai 2013. Cette signification ne saurait toutefois être considérée comme un acquiescement implicite impliquant une renonciation à l'appel dès lors qu'aucune mesure d'exécution n'a été entreprise par l'intéressé. Il convient par ailleurs de rappeler qu'au terme de l'article 409, alinéa 1er du code de procédure civile l'acquiescement au jugement emporte soumission aux chefs de celui-ci et renonciation aux voies de recours 'sauf si, postérieurement, une autre partie forme régulièrement un recours'.

En l'espèce, un appel provoqué a été formé le 11 septembre 2014 contre Monsieur L. qui a pu régulièrement former appel incident par conclusions du 05 novembre 2014.

Au fond

Sur la demande formée contre la SARL BGTI

Pour solliciter la condamnation de la société en sa qualité de syndic au moment des faits, Monsieur G., Monsieur L. et le syndicat des copropriétaires se fondent sur les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée le 12 juillet 2010, et soutiennent qu'en ne faisant pas immédiatement exécuter les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et ne procédant pas par toutes voies de droit au recouvrement de charges auprès des copropriétaires défaillants afin d'assurer une trésorerie suffisante pour la réfection des parties communes, le syndic a commis une faute à l'origine des dommages subis.

Il convient cependant de rappeler que le juge des référés, juge de l'évidence, n'a pas le pouvoir de se livrer à l'analyse du comportement du syndic pour déterminer l'existence d'une faute et apprécier le lien de causalité entre cette faute et le dommage. En vertu de l'article 14 du texte précité, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. La discussion relative à la responsabilité du syndic devra avoir lieu devant le juge du fond.

La décision entreprise sera donc confirmée en ce qu'elle met la société BGTI hors de cause. L'équité ne commandait cependant pas de condamner Monsieur G. et Monsieur L. à lui payer une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile. L'ordonnance déférée sera en conséquence infirmée de ce chef, la société BGTI étant déboutée de cette demande.

Sur la provision

Les multiples procès verbaux de constats d'huissier ainsi que le pré rapport de Monsieur Palmade versés aux débats par Monsieur G., démontrent que depuis 2008, les locaux subissent des infiltrations récurrentes liées aux défauts de la toiture. L'obligation du syndicat des copropriétaires, tenu de l'entretien et de la réparation des parties communes, est donc incontestable.

L'expert a relevé que toutes les pièces de l'appartement ont été endommagées, les parquets détériorés, les peintures et les plinthes décollées par endroits, certaines présentant des traces de moisissures. Les matériels électriques et électroniques ont dû être remplacés, l'effondrement

d'un plafond nécessitant enfin le déménagement du cabinet dans lequel Monsieur G. ne pouvait plus exercer normalement son activité d'avocat.

Monsieur L. démontre pour sa part que l'appartement dont il est propriétaire a également subi un sinistre au niveau du plafond rendant le logement inhabitable depuis le 05 novembre 2011. Maître Pelissero, huissier de justice associé à Cuers, a constaté le 04 décembre 2013 la permanence des infiltrations d'eau et le mauvais état des sols qui étaient détrempés. Cet appartement était loué pour la somme mensuelle de 389 euros.

Au vu de ces éléments, il apparaît que la provision allouée par le premier juge tant à Monsieur G. qu'à Monsieur L. est insuffisante.

La cour infirmera donc l'ordonnance entreprise de ces chefs.

Le syndicat des copropriétaires sera en conséquence condamné à payer à Monsieur G. la somme provisionnelle de 20 000 euros et à Monsieur L. celle de 9 000 euros.

Sur les frais irrépétibles de procédure et les dépens

Partie succombante, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] supportera les dépens d'appel. Il sera condamné en équité à payer à Monsieur G. et à Monsieur L. la somme de 2 000 euros chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il ne serait pas équitable en revanche de faire bénéficier la SARL Cabinet Grech Immobilier de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Rejette la demande de sursis à statuer,

Déclare recevable l'appel incident de Monsieur Thierry L.,

Confirme la décision entreprise sauf en ses dispositions relatives d'une part au quantum de la provision allouée à Monsieur Emeric G. et à Monsieur Thierry L., et d'autre part à la condamnation de ces derniers à payer à la SARL Cabinet Grech Immobilier une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à payer à Monsieur Emeric G. la somme provisionnelle de 20 000 euros à valoir sur la réparation de son préjudice de jouissance et à Monsieur Thierry L. celle de 9 000 euros à valoir sur la réparation de son préjudice locatif,

Rejette la demande de la SARL Cabinet Grech Immobilier tendant à l'indemnisation de ses frais irrépétibles de procédure de première instance,

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à payer à Monsieur Emeric G. et à Monsieur Thierry L. la somme de 2 000 euros chacun à titre d'indemnisation de leurs frais irrépétibles d'appel,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président,