

1er février 2010

no 08/06579

Société Agence de la Mairie

Syndicat des copropriétaires du 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes (92250) et autres

FAITS ET PROCEDURE

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Nanterre en date du 22 mai 2008 qui a :

— condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes, la SARL LE MANOIR et la compagnie AXA FRANCE IARD à payer à la SARL AGENCE DE LA MAIRIE les sommes de :

- * 25.000 € au titre des loyers,
- * 4.006,25 € au titre des frais de remise en état et de location d'un déshumidificateur,
- * 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné la SARL LE MANOIR à relever et garantir le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ces condamnations (y compris celle relative aux dépens),

— déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en son action à l'encontre de la compagnie AXA FRANCE IARD,

— ordonné l'exécution provisoire du jugement,

— rejeté toutes plus amples demandes des parties,

— condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes, la SARL LE MANOIR et la compagnie AXA FRANCE IARD aux dépens (y compris les frais d'expertise) ;

Vu l'appel de la société 'AGENCE DE LA MAIRIE' en date du 11 août 2008 ;

Vu ses dernières conclusions du 5 décembre 2008 aux termes desquelles elle demande à la cour de :

— réformer le jugement entrepris en tant qu'il a limité à 25.000 € le montant de l'indemnité qui lui est due au titre de la perte de loyers,

— en conséquence, statuant à nouveau,

— condamner solidairement le syndicat des copropriétaires, la SA AXA FRANCE IARD et la société LE MANOIR à lui payer la somme de 30.584,46 € HT, soit 36.579,01 € TTC, correspondant aux loyers payés par elle en pure perte,

— condamner le syndicat des copropriétaires, la SA AXA FRANCE IARD et la société LE MANOIR à lui payer la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 23 septembre 2009 par lesquelles il est demandé à la cour de :

— débouter la société AGENCE DE LA MAIRIE de son appel, et les sociétés AXA FRANCE IARD et SAS LE MANOIR de leurs appels incidents,

— le recevoir en son appel incident,

- y faisant droit,
- et statuant de nouveau ;
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

* condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 14 bis boulevard de la République à la GARENNE-COLOMBES, la SARL LE MANOIR et la compagnie AXA FRANCE IARD, à payer à la SARL AGENCE DE LA MAIRIE la somme de 25.000 € au titre des loyers,

— déclarer, en conséquence, la SARL AGENCE DE LA MAIRIE non fondée en ses demandes de condamnation présentées au titre des loyers, et la débouter de ce chef de demande et des fins de son appel, et décharger le syndicat des copropriétaires de la condamnation de 25.000 € au titre des loyers prononcée par le tribunal,

— à titre subsidiaire

* si la cour devait retenir le droit à indemnisation de L'AGENCE DE LA MAIRIE, au titre des loyers qu'elle a payés.

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a diminué le montant de ce poste de préjudice, à la somme de 25.000 €,

— confirmer le jugement entrepris pour le surplus, notamment en ce qu'il a :

* condamné la SARL LE MANOIR à relever et garantir le syndicat des copropriétaires de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre (y compris celle relative aux dépens),

— infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

* déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en son action à l'encontre de la compagnie AXA FRANCE IARD,

— en conséquence,

— condamner la compagnie AXA FRANCE IARD in solidum avec la SARL LE MANOIR à le garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre (y compris celle relative aux dépens),

— en tout état de cause,

— débouter la société AGENCE DE LA MAIRIE, la société LE MANOIR et la société AXA FRANCE IARD de toutes leurs demandes dirigées à son encontre,

— condamner tout succombant à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions de la société AXA FRANCE IARD en date du 6 octobre 2009 selon lesquelles il est demandé à la cour de :

— confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable, comme prescrite, l'action intentée par le syndicat des copropriétaires à son encontre,

— déclarer recevable et fondé son appel incident,

— y faisant droit,

— réformant la décision entreprise,

— vu l'article L. 114-1 du Code des assurances,

— dire irrecevable l'action directe de la SARL AGENCE DE LA MAIRIE à son encontre, la prescription biennale lui étant opposable en l'espèce,

— en conséquence,

- débouter la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de l'intégralité de ses demandes formées à son encontre,
- ordonner le remboursement des sommes qui ont été versées en vertu de l'exécution provisoire de la décision entreprise, en principal, intérêts, frais et accessoires, avec intérêts au taux légal à compter de leur versement,
- à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où l'action directe de la SARL AGENCE DE LA MAIRIE serait déclaré recevable,
- vu l'article L. 112-6 du Code des assurances,
- constater l'exclusion de garantie, et la dire opposable à la SARL AGENCE DE LA MAIRIE,
- en conséquence,
- débouter la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de l'intégralité de ses demandes formées à son encontre,
- à titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour entrerait en voie de condamnation à son encontre,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de sa demande au titre du préjudice d'exploitation,
- débouter la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de sa demande tendant au remboursement des loyers,
- à titre subsidiaire sur ce point,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé ce poste à 25.000 €,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé à 4.006,25 € le poste de préjudice relatif aux frais de remise en état et de location d'un déshumidificateur,
- condamner la société LE MANOIR à garantir la compagnie AXA FRANCE IARD de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 2.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions de la société LE MANOIR en date du 29 mai 2009 par lesquelles il est demandé à la cour de :

- la recevoir en son appel incident et statuant à nouveau,
- déclarer la SARL AGENCE DE LA MAIRIE irrecevable ou en tout cas mal fondée en son action dirigée à son encontre,
- infirmer le jugement entrepris, débouter la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de toutes ses demandes contre elle,
- dire qu'elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de son mandat à l'égard du syndicat des copropriétaires son mandant,
- réformer, en conséquence, le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires de l'intégralité des condamnations (y compris celle relative aux dépens) prononcées contre le syndicat des copropriétaires,
- à titre tout à fait subsidiaire,
- si la cour retenait un principe de responsabilité à son encontre au profit de syndicat des copropriétaires,
- débouter la SARL AGENCE DE LA MAIRIE de sa demande visant à sa condamnation à la

somme de 36.579,01 € et confirmer le jugement en ce qu'il a limité l'indemnité due à la SARL AGENCE DE LA MAIRIE au titre des loyers payés sans contrepartie à la somme de 25.000 €,

— voir répartir la charge des réparations et condamnations prononcées au profit de L'AGENCE DE LA MAIRIE dans les rapports existant entre la société LE MANOIR et le syndicat des copropriétaires, dans la proportion suivante :

* 95 % à la charge du syndicat des copropriétaires,

* 5 % à la charge de la société LE MANOIR,

— condamner in solidum la SARL AGENCE DE LA MAIRIE et le syndicat des copropriétaires à la somme de 30.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel.

Il suffit de rappeler que la société 'agence de la mairie' a pris à bail le 30 avril 1998 un local commercial dans l'immeuble placé sous le régime de la copropriété situé 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes ; qu'elle a été victime en 2003 de deux dégâts des eaux successifs ; qu'elle a obtenu en référé la désignation d'un expert judiciaire puis, au vu du rapport de celui-ci a assigné au fond le syndicat des copropriétaires, son assureur et l'ancien syndic de la copropriété pour obtenir réparation de ses dommages.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

Considérant qu'il n'est contesté par aucune des parties que la cause des désordres réside dans des fuites provenant des raccordements entre les descentes d'eau pluviale et les chéneaux ; que l'eau a coulé le long des descentes et a pénétré dans le mur de façade au niveau du bandeau du côté de la rue du Château et au niveau de la fissure du côté du boulevard de la République ;

Que le copropriétaire du lot dont la société 'agence de la mairie' est locataire, la S.C.I. du château 98, qui était présente aux opérations d'expertise, n'a pas été mis en cause dans la procédure au fond par la société 'agence de la mairie' qui a assigné directement le syndicat des copropriétaires et son syndic de l'époque sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires ainsi que l'énonce l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; que cette responsabilité peut être invoquée tant par les copropriétaires que par un locataire, considéré comme tiers ; qu'ainsi la société 'agence de la mairie' pouvait à bon droit ne pas mettre son bailleur dans la cause ;

Que le syndicat des copropriétaires peut se retourner contre le véritable responsable, la possibilité de ce recours étant expressément prévue par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le syndic est chargé 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 ;

Que si le syndic a le pouvoir d'effectuer les travaux urgents, il en a également le devoir ; qu'il engage sa responsabilité s'il ne satisfait pas à cette obligation légale ;

Qu'il y a urgence lorsqu'en lui-même le défaut de réaction rapide entraînerait un préjudice et que ce préjudice à éviter est imminent, ce qui empêche d'envisager une convocation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Que constituent des travaux urgents ceux destinés à réparer des fuites d'eau ;

Que l'article 37 du décret du 17 mars 1967 précise que, lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait

procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ; qu'il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son propre approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux ;

Qu'en l'espèce, la carence de la société LE MANOIR est caractérisée ; qu'alors que la société 'agence de la mairie' lui avait signalé dès le 26 mars 2003 le premier dégât des eaux dont elle avait été victime, la société LE MANOIR ne s'est préoccupée que le 16 février 2004 de faire réparer une des deux descentes d'eau pluviale, sans faire, de surcroît, vérifier l'état de la seconde descente ; que ce n'est que le 21 juillet 2004 que la société LE MANOIR a saisi la société SANITECH 'en vue d'examiner ce problème' (de la seconde descente fuyarde) ;

Qu'à l'époque des faits, le syndicat des copropriétaires disposait d'un fonds de roulement important, dont le montant était supérieur à celui des réparations à effectuer ; que, dans ces conditions, la société LE MANOIR est mal fondée à invoquer une prétendue résistance des copropriétaires à financer ces travaux ;

Que le syndicat des copropriétaires doit, par conséquent, être intégralement garanti par son ancien syndic et le jugement entrepris être confirmé de ce chef ;

Considérant, en revanche, que la société 'agence de la mairie' ne peut solliciter utilement la condamnation de l'assureur du syndicat des copropriétaires, la société AXA FRANCE IARD ; qu'en effet, l'assureur peut opposer au tiers qui invoque le bénéfice de la police les exceptions opposables au souscripteur d'origine ;

Qu'en l'espèce, il résulte des conditions générales du contrat d'assurance souscrit par le syndicat des copropriétaires auprès de la société AXA FRANCE IARD que sont exclus de toute garantie les sinistres dus à un manque d'entretien ou une absence de réparation caractérisée et connu de l'assuré ou qui lui incombe et ceux aggravés par de tels phénomènes ;

Que le caractère aléatoire du sinistre qui fonde le principe même de l'assurance au regard de l'article 1964 du code civil est inexistant puisqu'il était inévitable qu'un sinistre se produirait en raison du manque d'entretien de l'immeuble, ce qui exclut toute prise en charge par l'assureur des conséquences de celui-ci ;

Que la garantie de la société AXA FRANCE IARD est donc écartée et que cet assureur peut opposer à la société 'agence de la mairie' qui invoque le bénéfice de la police souscrite par le syndicat des copropriétaires cette exception d'exclusion de garantie qui est opposable au souscripteur d'origine, ainsi que le prévoit l'article L 112-6 du code des assurances ;

Que la société 'agence de la mairie' ne conclut pas sur ce point devant la cour ;

Que le syndicat des copropriétaires fait valoir en vain que si le défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, à savoir lui-même, est caractérisé, en revanche il est établi qu'il n'a pu en avoir connaissance compte tenu du silence et de l'absence de diligences du syndic ;

Que si, effectivement, la police souscrite vise le manque d'entretien 'connu de l'assuré', elle prévoit également le manque d'entretien 'qui lui incombe' ;

Que, dans ces conditions, il importe peu que le syndic n'ait pas tenu informé le syndicat des copropriétaires des nombreuses correspondances que la société 'agence de la mairie' lui a adressées pour lui signaler l'urgence des réparations à entreprendre (lettres des 26 mars, 7 mai, 15 mai, 3 juin, 10 juin 2003, 2 juin 2004) ; qu'ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes ; que cet entretien lui incombe ;

Qu'il convient, dès lors, de réformer la décision entreprise en ce qu'elle a condamné la société AXA

FRANCE IARD in solidum avec son assuré, le syndicat des copropriétaires, et avec l'ancien syndic, la société LE MANOIR, à indemniser la société 'agence de la mairie' ; que cette condamnation ne peut être mise à la charge in solidum que du syndicat des copropriétaires et de la société LE MANOIR ;

Que pour la même raison d'exclusion de garantie, le syndicat des copropriétaires ne peut demander à être garanti par la société AXA FRANCE IARD ;

Que les premiers juges avaient déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en son action à l'encontre de la société AXA FRANCE IARD au motif que la prescription biennale était acquise ;

Qu'en réalité, la prescription biennale n'était pas acquise dans les rapports entre le syndicat des copropriétaires et son assureur, la société AXA FRANCE IARD ; qu'en effet si la société AXA FRANCE IARD n'a certes eu connaissance de l'existence du sinistre que par l'assignation qui lui a été délivrée par le syndicat des copropriétaires le 18 novembre 2005 alors que le sinistre remontait au 26 mars 2003, il s'avère cependant, ainsi que le précise l'article L 114-1 alinéa 3 du code des assurances, que 'quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier' ;

Que la société 'agence de la mairie' a assigné le syndicat des copropriétaires le 19 avril 2005 ; que la prescription biennale n'a donc commencé courir qu'à compter de cette date ;

Qu'en outre, l'action directe de la victime à l'encontre de l'assureur de responsabilité se prescrit par le même délai que son action contre le responsable ;

Qu'il convient donc de dire que l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre de son assureur n'est pas irrecevable comme prescrite mais qu'elle doit être rejetée en raison de l'exclusion de garantie figurant dans sa police ;

Que la société AXA FRANCE IARD qui allègue avoir exécuté le jugement entrepris demande à la cour d'ordonner le remboursement des sommes qu'elle a versées en vertu de l'exécution provisoire en principal, intérêts, frais et accessoires avec intérêts au taux légal à compter de leur versement ;

Que, cependant, la société AXA FRANCE IARD ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel ; que, certes, le jugement était assorti de l'exécution provisoire mais que la société LE MANOIR était condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires de l'intégralité des condamnations prononcées ; que les sommes que la société AXA FRANCE IARD aurait prétendument versées auraient dû l'être en définitive par la société LE MANOIR ; qu'il appartient à la société AXA FRANCE IARD, si elle a réellement indemnisé la société 'agence de la mairie', d'en réclamer le remboursement à la société LE MANOIR ;

Qu'à supposer qu'elle l'ait fait, elle ne peut réclamer les intérêts, frais et accessoires à la société LE MANOIR qu'à compter de la décision ouvrant droit à restitution puisqu'elle a procédé au paiement en vertu d'un titre exécutoire ;

Que la société 'agence de la mairie', appelant principal, a formé un appel limité au montant de la somme que les premiers juges lui ont alloué au titre de la perte de ses loyers ;

Que, cependant, c'est à juste titre que le jugement entrepris a fixé cette indemnité à la somme de 25.000 € au lieu de celle de 30.584,46 € HT, sollicitée ;

Qu'en effet, la société 'agence de la mairie' exploite un autre local à quelques centaines de mètres de celui qui a été affecté par le sinistre ; que son local sinistré comporte une vitrine en angle sur rue sur laquelle figurent des affichettes relatives aux biens à vendre ou à louer par l'intermédiaire de la société 'agence de la mairie' qui est une agence immobilière ; que cette vitrine a permis l'apport d'une clientèle non négligeable à la société 'agence de la mairie' pendant la période où il n'était pas envisageable d'accueillir des clients dans le local devenu insalubre ;

Que, par ailleurs, les descentes d'eau pluviale ayant été toutes deux réparées depuis le 23 mai 2006,

la société 'agence de la mairie' qui demande le remboursement des loyers qu'elle a payés en pure perte jusqu'au 31 août 2007 aurait pu remettre son local en état dans un délai plus raisonnable après la disparition de la cause des infiltrations, et ce même en tenant compte du temps de séchage indispensable ;

Que l'étude attentive du chiffre d'affaires de la société 'agence de la mairie' pour les années précédant le sinistre et celles postérieures à celui-ci ne fait pas apparaître de baisse liée à la non-disponibilité du local du 14 bis boulevard de la République ;

Considérant que des raisons d'équité conduisent à écarter l'application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de procédure exposés en appel ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant contradictoirement,

Réforme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum le syndicat des copropriétaires, la société LE MANOIR et la société AXA FRANCE IARD à indemniser la société 'agence de la mairie' ainsi qu'aux dépens et déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en son action à l'encontre de la société AXA FRANCE IARD ;

Statuant à nouveau de ces chefs,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes et la société LE MANOIR à payer à la société 'agence de la mairie' les sommes de 25.000 € au titre des loyers, 4 006,25 € au titre des frais de remise en état et de location d'un déshumidificateur aux dépens de première instance, comprenant les frais d'expertise, ainsi qu'au paiement de la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de procédure exposés en première instance ;

Déclare le syndicat des copropriétaires recevable en son action à l'encontre de la société AXA FRANCE IARD mais l'en déboute ;

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties ;

Condamne la société 'agence de la mairie', appelante principale, aux dépens d'appel et admet les avoués intéressés qui en ont fait la demande au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Prononcé publiquement 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.