

COUR D'APPEL DE PARIS, (6ème chambre, C)
Arrêt du 9 septembre 2008

no 06/09821

Madame Geneviève Thaëron

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 5-7 rue des Montiboeufs et autres Par acte sous-seing privé du 17 octobre 1991, M. POREILLE et Mme LEFOULON, épouse POREILLE ont donné en location à Mme THAËRON un appartement situé 5 rue des montiboeufs 75020 Paris.

Se plaignant du comportement de M. Abraham SEYDOUX, locataire d'un appartement dans l'immeuble, appartenant à Mme Josiane SAADOUN, Mme THAËRON a, par actes des 9 et 16 juillet 2004, fait assigner M. et Mme POREILLE, Mme SAADOUN et M. SEYDOUX, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et le Cabinet FALQUE-PIERROTIN, syndic de copropriété, en paiement de dommages et intérêts devant le tribunal d'instance du 20ème arrondissement de Paris qui, par jugement du 2 mai 2006, a constaté le décès de M. SEYDOUX qui a mis fin à la procédure engagée à son encontre, débouté Mme THAËRON de toutes ses demandes à l'encontre de M. et Mme POREILLE, de Mme SAADOUN, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et du Cabinet FALQUE-PIERROTIN ; il a condamné Mme THAËRON à payer à M. et Mme POREILLE la somme de 300 € à titre de dommages et intérêts, rejeté pour le surplus, condamné Mme THAËRON à payer, au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, 800 € à M. et Mme POREILLE, 250 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs, 250 € au Cabinet FALQUE-PIERROTIN et l'a condamnée aux dépens.

Par déclaration du 31 mai 2006, Mme THAËRON a fait appel du jugement.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 10 avril 2008, Mme THAËRON demande l'infirmité du jugement, la condamnation solidaire de Mme SAADOUN, M. et Mme POREILLE, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et du Cabinet FALQUE-PIERROTIN au paiement de 10 000 € à titre de dommages et intérêts, 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens qui pourront être recouverts par maître Huyghe, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions, signifiées le 8 janvier 2007, M. et Mme POREILLE demandent la confirmation du jugement, la condamnation de Mme THAËRON au paiement de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens qui pourront être recouverts par la SCP Gérigny Freneaux, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions, signifiées le 22 décembre 2006, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et le Cabinet FALQUE-PIERROTIN demandent la confirmation du jugement, la condamnation de Mme THAËRON au paiement, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, de 3 000 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et de 2 000 € au Cabinet FALQUE-PIERROTIN et sa condamnation aux entiers dépens qui pourront être recouverts par la SCP Baufume, Galland, Vignes, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Mme SAADOUN, assignée par acte du 9 octobre 2006 à domicile, n'a pas constitué avoué.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du conseiller de la mise en état le 20 mai 2008.

SUR CE, LA COUR

Considérant que Mme THAËRON fait valoir que, du vivant de M. SEYDOUX, elle a dû subir de sa part des comportements difficiles, des déplacements bruyants de meubles la nuit, une inondation une nuit en provenance de son appartement et, surtout, l'introduction chez lui, en infraction au règlement de copropriété, d'une bonbonne de gaz, au moyen de laquelle il tentait le 29 janvier 2003, de mettre fin à ses jours, l'intervention rapide des sapeurs pompiers ayant seule permis d'éviter le pire ;

Considérant, au vu de ces faits, corroborés par la pétition signée par les habitants de l'immeuble et par l'inscription, à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires, de la tentative de suicide de M.

SEYDOUX, que Mme THAËRON établit qu'elle a subi un trouble de jouissance, caractérisé notamment par le risque d'une mise en danger de sa propre vie et de la vie d'autrui, dépassant les inconvénients normaux du voisinage ;

Considérant toutefois que c'est par d'exacts motifs que le premier juge a débouté Mme THAËRON de ses demandes à l'encontre de ses propriétaires, M. et Mme POREILLE, ceux-ci n'étant pas tenus, aux termes de l'article 1725 du code civil, de la garantir du trouble causé par un tiers ;

Considérant, en revanche, que Mme THAËRON est fondée dans sa demande d'indemnisation de son préjudice formée à l'encontre de Mme SAADOUN, propriétaire de M. SEYDOUX, qui, compte tenu du trouble anormal de voisinage causé par son locataire, ne peut s'exonérer de son obligation de réparer le dommage résultant de ce trouble au seul motif qu'elle était sa soeur ; qu'il sera fait une exacte appréciation du préjudice subi par Mme THAËRON en condamnant Mme SAADOUN à lui payer à ce titre la somme de 800 € ;

Considérant que Mme THAËRON soutient que la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs est engagée dans la mesure où il a délibérément refusé d'engager ou de s'associer à une action judiciaire ou à toute autre démarche pouvant faire cesser les troubles anormaux de voisinage ;

Considérant toutefois que si le syndicat des copropriétaires doit veiller au respect par les occupants de l'immeuble du règlement de copropriété et s'il peut, en cas de troubles de jouissance causés par l'occupant d'un lot de copropriété en violation du dit règlement, agir aux lieu et place du copropriétaire bailleur défaillant en application de l'article 1166 du code civil, le locataire victime du trouble causé n'a pas d'action directe à l'encontre d'un syndicat des copropriétaires qui n'aurait pas engagé une telle action, dans la mesure où il n'est lié à lui par aucun lien de droit ; que si Mme THAËRON, qui ne précise pas le fondement de sa demande, entend mettre en jeu la responsabilité du syndicat des copropriétaires en application de l'article 1382 du code civil, elle ne démontre pas une faute en relation avec le préjudice qu'elle invoque, qu'aurait commise le syndicat qui, lors de deux assemblées générales, a évoqué la question du trouble causé par M. SEYDOUX et a décidé de ne pas intervenir ;

Considérant que Mme THAËRON soutient qu'en manquant à son obligation de conseil à l'égard du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et en refusant de l'inviter à engager une procédure, le Cabinet FALQUE-PIERROTIN a engagé sa responsabilité ;

Considérant, certes, que le syndic, représentant légal du syndicat, seul responsable de sa gestion, est tenu au titre de l'administration de l'immeuble de mettre en oeuvre les mesures propres à assurer la sécurité des personnes au service de la copropriété ;

Considérant toutefois que le Cabinet FALQUE-PIERROTIN a fait inscrire la question du comportement de M. SEYDOUX à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires, qu'il a adressé un courrier à Mme SAADOUN concernant l'inondation ; qu'il a ainsi rempli ses obligations, sans pouvoir aller à l'encontre de la décision prise par l'assemblée générale, refusant d'engager une quelconque action ; que la demande de Mme THAËRON à son encontre doit donc être rejetée ;

Considérant que l'octroi par le premier juge de dommages et intérêts à M. et Mme POREILLE n'est pas justifié, au vu des circonstances de l'espèce ;

Considérant qu'au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la première instance et l'instance d'appel, il y a lieu de condamner Mme SAADOUN à payer à Mme THAËRON la somme globale de 500 €, de condamner Mme THAËRON à payer à M. et Mme POREILLE la somme globale de 500 € et de rejeter les demandes à ce titre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs et du Cabinet FALQUE-PIERROTIN ;

Considérant que Mme SAADOUN doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Infirmes le jugement sauf en ce qu'il a constaté que le décès de M. SEYDOUX a mis fin à la procédure engagée à son encontre et sauf en ce qu'il a débouté Mme THAËRON de ses demandes formées à l'encontre de M. et Mme POREILLE, du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 5-7 rue des montiboeufs ainsi que du Cabinet FALQUE-PIERROTIN ;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés et y ajoutant :

Condamne Mme SAADOUN à payer à Mme THAËRON la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts ;

Déboute M. et Mme POREILLE de leur demande de dommages et intérêts ;
Condamne au titre de l'article 700 du code de procédure civile Mme SAADOUN à payer à Mme
THAËRON la somme de 500 € et Mme THAËRON à payer à M. et Mme POREILLE la somme de 500 € ;
Condamne Mme SAADOUN aux dépens de première instance et d'appel, ceux d'appel étant recouvrés
conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et à la loi relative à l'aide
juridictionnelle.