

COUR D'APPEL DE PARIS, (23ème chambre, section B)

Arrêt du 10 janvier 2008

no 06/07757

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 18 Rue Cortambert 75116 Paris

Yulzari Monsieur Franck ARDITTI est propriétaire d'un appartement situé au 4ème étage de l'immeuble du 18 rue Cortambert à Paris 16ème, situé au-dessous de celui appartenant aux époux YULZARI, loué à Madame ARSON.

Il a été victime de dégâts des eaux à répétition en provenance de l'appartement des époux YULZARI, qui ont fait l'objet d'une première procédure et des jugement et arrêt de condamnation des 20 juin 1992 et 25 janvier 1994.

À la suite de nouvelles infiltrations, Monsieur ARDITTI a demandé une nouvelle expertise et Monsieur SUET a été désigné par ordonnance du 3 avril 1997.

Des travaux ont été réalisés en cours d'expertise, l'expert estimant que ceux-ci ne correspondaient qu'imparfaitement à ses préconisations et pas totalement aux exigences prescrites par les règles de l'art.

Monsieur ARDITTI a été débouté de ses demandes par jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 20 février 2001.

La Cour a infirmé ce jugement par arrêt du 26 juin 2002.

Il ressort de cet arrêt que les époux YULZARI avaient fait des travaux d'évacuation d'eaux usées sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires mais que le syndicat est resté sans réagir alors que les travaux irréguliers provoquaient des dommages dont il avait connaissance depuis de nombreuses années.

La Cour, compte tenu de l'inertie fautive du syndicat, l'a condamné in solidum avec les époux YULZARI à réparer le préjudice de Monsieur ARDITTI.

Monsieur ARDITTI a demandé l'exécution de l'arrêt au seul syndicat qui lui a réglé la somme de 19.504,25 €.

Le syndicat des copropriétaires a, le 24 octobre 2003, fait assigner les époux YULZARI devant le Tribunal de grande instance de Paris pour voir reconnaître leur entière responsabilité et les voir condamner à lui rembourser la somme payée.

Le Tribunal de grande instance de Paris, par jugement du 24 janvier 2006, a:

- déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires (au motifs qu'en demandant qu'il soit dit que la responsabilité des désordres incombait exclusivement à Madame YULZARI - son époux étant décédé le 16 février 2004 - le syndicat revenait sur la chose jugée le 26 juin 2002 par la Cour d'appel),

- condamné le syndicat des copropriétaires à payer 500 € à Madame YULZARI à titre de dommages et intérêts,

- prononcé l'exécution provisoire,

- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

La Cour est saisie de l'appel contre cette décision.

Vu la déclaration d'appel du 26 avril 2006,

Vu les conclusions:

- du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 18 rue Cortambert du 18 octobre 2007 concluant à l'infirmité du jugement, l'action du syndicat ayant eu pour objet d'inviter le Tribunal à fixer la part contributive des coobligés entre eux par analyse du degré de gravité des fautes commises et le syndicat sollicitant sur ces bases la reconnaissance d'une contribution intégrale de Madame YULZARI.

Il demande que la part contributive de Madame YULZARI soit fixée à 85 %.

Il conclut également à l'infirmité du jugement en ce qu'il l'a condamné à payer 500 € à titre de dommages et intérêts à Madame YULZARI, ainsi que "1.000 € en vertu de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile".

Il conclut au rejet de l'intervention volontaire de Monsieur Olivier YULZARI et partant de l'ensemble de ses demandes.

Subsidiairement, il conclut au rejet de la fin de non recevoir exposée par Monsieur YULZARI au visa de l'article 564 du Nouveau code de procédure civile et à sa condamnation in solidum avec Madame YULZARI à proportion de la part contributive à la dette de 19.831,47 € supportée par lui.

Il demande la condamnation de Madame YULZARI seule ou à défaut in solidum avec Monsieur Olivier YULZARI à lui payer 4.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

- de Madame Micheline YULZARI et de Monsieur Olivier YULZARI, son fils, intervenant, concluant à la confirmation du jugement sauf en ce qu'il n'a alloué que la somme de 500 € de dommages et intérêts à Madame YULZARI et demandant la condamnation du syndicat à payer à Monsieur YULZARI ou à défaut à Madame YULZARI la somme de 5.000 € de ce chef et sa condamnation à leur payer 5.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

SUR CE, LA COUR,

Sur l'intervention volontaire:

Madame YULZARI a, le 28 juin 2005 fait donation à son fils Olivier des biens situés 18 rue Cortambert.

Son intervention volontaire est recevable.

Sur la recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires:

Devant les premiers juges, le syndicat des copropriétaires a soutenu que, sans la faute commise par Madame YULZARI, il ne se serait pas vu reprocher son abstention fautive à l'origine de sa condamnation in solidum, et demandait donc à être intégralement garanti par Madame YULZARI.

Les demandes présentées devant la Cour sont de même nature, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas contesté sa faute en première instance mais ayant seulement cherché à être garanti de la totalité des condamnations au vu de la gravité des manquements du copropriétaire.

Ces demandes n'ont pas de caractère nouveau et sont recevables.

Au fond:

Il ressort du rapport d'expertise de Monsieur BONNAURE, de 1990 que les désordres subis par l'appartement ARDITTI ont été causés par les installations d'évacuation de l'appartement YULZARI.

Postérieurement à ses premières constatations, l'expert a constaté visuellement une fuite existant sur l'évacuation d'un sanibroyeur.

Aucun doute n'existe sur l'origine des désordres, causés par les installations déficientes et au demeurant plus tard mal réparées de l'appartement YULZARI.

L'inertie du syndicat des copropriétaires qui n'a pas agi auprès de ce copropriétaire comme sa mission lui imposait de le faire est tout aussi évidente.

Elle a été retenue par la Cour, dans son arrêt du 26 juin 2002 qui a condamné ces deux parties in solidum à indemniser Monsieur ARDITTI.

Rien n'interdisait au syndicat des copropriétaires de voir établir son pourcentage de responsabilité par voie de recours en garantie devant le tribunal, ni de tenter de se voir garantir de la totalité du paiement, la faute des copropriétaires YULZARI étant à l'origine du dommage.

Toutefois si les fuites constituent bien la cause du dommage, sa durée et son étendue sont dues à la négligence particulièrement grave du syndicat des copropriétaires, laquelle justifie que 30 % de la responsabilité des conséquences dommageables des désordres demeurent à sa charge.

Monsieur et Madame YULZARI déclarent qu'ils ont versé de façon spontanée la somme de 5.082,33 €.

Ils justifient du versement de 1.500 € et 2.082,33 €, soit de 3.582,33 € au conseil de Monsieur ARDITTI selon courriers des 21 janvier et 6 février 2003.

Le syndicat justifie avoir versé 19.504,25 € au mois de décembre 2002.

Les versements effectués par les consorts YULZARI sont postérieurs à cette date.

La cause de ces versements directs n'est pas clairement établie.

En tout état de cause, ils ont été effectués après le règlement total de la créance par le syndicat des copropriétaires.

Dans leurs relations avec le syndicat des copropriétaires, les consorts YULZARI sont tenus de lui rembourser la somme de

19.504,25 – (30 %, soit 5.851,27) = 13.652,98 €.

Monsieur YULZARI nouveau propriétaire de l'appartement sera condamné in solidum avec sa mère au paiement de cette somme, étant observé que l'acte de donation produit ne prévoit pas de subrogation du bénéficiaire de la donation dans les droits et obligations nés antérieurement à sa prise d'effet.

Le jugement a condamné le syndicat des copropriétaires à payer 500 € à Madame YULZARI à titre de dommages et intérêts pour avoir maintenu le couloir partie commune, devant son appartement avec des canalisations à nu.

Il n'est pas contesté que la tranchée ouverte en 1993 pour permettre à l'expert d'accéder à la tuyauterie n'a été rebouchée que dix ans plus tard alors que l'expertise était terminée depuis 4 ans.

La durée du préjudice subi justifie que l'indemnisation de celui-ci soit portée à 3.000 €.

Sur l'article 700 du Nouveau code de procédure civile et les dépens:

Il est équitable de ne pas faire application de ses dispositions et de laisser, compte tenu de l'ensemble des éléments de la cause, à chacune des parties les charges des dépens de première instance et d'appel qu'elle a engagés.

PAR CES MOTIFS,

Infirme le jugement entrepris.

Statuant à nouveau,

Condamne les consorts YULZARI à payer 13.652,98 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 18 rue Cortambert à Paris 16ème.

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 18 rue Cortambert à Paris 16ème à payer 3.000 € à Madame YULZARI.

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Dit que chaque partie conservera la charge des propres dépens de première instance et d'appel qu'elle a engagés.