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

Arrêt du 5 mars 2009

no 07/05975

SARL Sheet Anchor France

SAS Foncia Immobilias et autre

La Société Sheet Anchor France a acquis le 19 décembre 2002 des lots dans l'ensemble immobilier Rungis Senia Sud, situé 2 rue du Puits Dixme à Orly (Val de Marne).

L'immeuble a pour syndic, la Société Foncia Immobilias.

Les lots acquis par la Société Sheet Anchor France sont constitués d'un grand bâtiment, d'une aire de stationnements et d'emplacements de parking, représentant 63319/100 000èmes.

Ils sont loués à trois sociétés La Poste, Southcomp Polaris et Création et Techniques Nouvelles.

Antérieurement à l'acquisition de la Société Sheet Anchor France, l'assemblée générale des copropriétaires, avait décidé le 24 juin 2002"de remettre en état le portail coulissant pour un budget de 22.900 €" étant précisé qu'il était mentionné à la question que le devis était en cours.

Se plaignant de l'absence de fonctionnement du portail et de la nécessité coûteuse de recourir à un gardiennage, la Société Sheet Anchor France, par courrier du 3 février 2003, a réclamé au syndic de faire procéder à la réparation.

Ces réclamations se sont renouvelées et le 2 octobre 2003, elle a fait parvenir au syndic plusieurs devis de réparation lui indiquant qu'elle faisait procéder à la réparation à ses frais avancés, par la Société DI SANTO dont elle avait retenu le devis, pour 7.365 € HT, et lui demandant de porter ces devis à la connaissance des autres copropriétaires en prévision de leur approbation lors de la prochaine assemblée générale.

Le syndic a répondu le 29 octobre 2003 sur les différents points abordés dans le courrier de la Société Sheet Anchor France, indiquant sur la question du portail :

"Lors de notre rendez-vous du 17 avril 2003, nous vous avions confirmé que le portail non automatisé était en mauvais état. L'oxydation des parties structurelles ne permet

pas d'envisager une quelconque réparation. Dans le cas où la copropriété opte pour la réparation que vous proposez, nous ne pourrions que acter cette décision. Toutefois, nous vous déconseillons un tel investissement sur la structure actuelle”.

La réparation a été effectuée en septembre ou octobre 2003 selon facture du 31 octobre 2003 de 7.365 € HT ou 8.808,54 € TTC de la SA Di Santo.

La Société Sheet Anchor France, par actes des 2 et 3 mars 2004, a alors fait assigner en paiement la Société Foncia Immobilias et la Société AIG Europe, son assureur.

Le Tribunal de grande instance de Créteil, par jugement du 6 mars 2007, a donné acte à la Société Sheet Anchor France de ce que son siège social était situé au 36 avenue Hoche à Paris 8ème, l'a déboutée de toutes ses demandes et condamnée à payer à la Société Foncia Immobilias et à la Société AIG Europe la somme de 1.000 € chacune en 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 3 avril 2007,

Vu les conclusions :

— de la SARL Sheet Anchor France du 30 juillet 2007,

— de la SAS Foncia Immobilias et de la SA AIG Europe du 5 janvier 2009.

SUR CE, LA COUR

L'appelante explique que du fait des carences de la Société Foncia Immobilias, elle a, dès l'acquisition des locaux, été contrainte de faire appel à une société de surveillance pour protéger le site jusqu'à ce qu'elle se résolve à faire remettre le portail en état.

Sa demande indemnitaire porte sur le coût HT des frais de gardiennage qu'elle a dû assumer, d'un montant de 117.911,28 €.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndic est tenu d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale.

La 9ème résolution de l'assemblée générale du 24 juin 2002 portait sur le principe de la remise en état du portail coulissant.

Sans doute, l'assemblée générale fixait-elle un budget de 22.900 € mais il était mentionné que des devis étaient en cours.

L'assemblée n'a donc pu choisir entre plusieurs devis et il n'est pas mentionné qu'elle déléguait au syndic le pouvoir de choisir parmi les entreprises soumissionnaires.

En l'absence d'une telle délégation, le syndic ne pouvait prendre l'initiative de faire réaliser les travaux sur le portail et il était tenu d'attendre la prochaine assemblée générale pour pouvoir agir en vertu d'une décision exécutoire.

Entre les deux assemblées générales du 24 juin 2002 précitée et celle du 30 octobre 2003 qui a décidé d'entériner les travaux effectués par l'entreprise Di Santo et d'intégrer leur montant dans les charges générales, la SARL Sheet Anchor France est devenue copropriétaire majoritaire.

Elle ne peut, alors qu'elle même de surcroît, a été fluctuante dans ses demandes relatives au portail, commençant, dans son premier courrier, par demander le remplacement du portail défectueux, faire grief au syndic d'avoir agi conformément aux obligations découlant pour lui de l'application des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Elle n'apporte pas la preuve d'une faute de la SAS Foncia Immobilias.

De plus, la SARL Sheet Anchor France se plaint — elle même — dans un courrier postérieur aux travaux qu'elle a fait effectuer, d'avoir retrouvé le portail par terre le 1er décembre 2003.

Une autre copropriétaire écrivait d'ailleurs au syndic le 3 décembre 2003 “Le portail n'est pas sécurisé et peut très facilement sortir de ses rails et tomber sur une personne”, déclarant également avoir trouvé le portail par terre deux jours avant.

La SARL Sheet Anchor France attribue la chute à la manoeuvre d'un camion mais n'en justifie pas et sa lettre précitée du 3 décembre 2003 n'y fait pas allusion.

Elle ne justifie en conséquence nullement de l'opportunité du choix réparatoire qui a été le sien et qui a été entériné à l'assemblée générale suivante dont elle est copropriétaire majoritaire.

En l'absence de faute du syndic, le coût de gardiennage qu'elle a été amenée à financer est dû non pas à une telle faute mais à l'état des installations antérieur à son acquisition, observation étant faite que l'appelante n'a jamais demandé la convocation d'une assemblée générale spéciale pour traiter de la question du portail, ni demandé que soit inscrit à l'ordre du jour la gestion du financement des frais de gardiennage.

Le jugement sera ainsi confirmé en toutes ses dispositions.

Les intimées concluent à l'attribution à l'une et à l'autre de dommages et intérêts.

Elles ne justifient toutefois pas d'une volonté dolosive de l'appelante qui n'a fait qu'exercer son droit de recours à l'encontre d'une décision de justice.

Leur demande indemnitaire sera rejetée.

Il apparaît en revanche inéquitable de laisser aux intimées la charge de leurs frais irrépétibles et la SARL Sheet Anchor France sera condamnée à verser à chacune d'entre elles la somme de 1.500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement en toutes ses dispositions.

Déboute la SAS Foncia Immobilias et la SA AIG Europe de leurs demandes de dommages et intérêts.

Condamne la SARL Sheet Anchor France à payer la somme de 1.500 € chacune à la SAS Foncia Immobilias et à la SA AIG Europe sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Condamne la SARL Sheet Anchor France aux dépens d'appel.

Dit qu'ils seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.