



Cour d'appel de Basse-Terre, 4 novembre 2019, 18/006931

Chronologie de l'affaire

TGI Pointe-à-Pitre
12 avril 2018

>

CA Basse-Terre
Confirmation
4 novembre 2019

Sur la décision

Référence : CA Basse-Terre, 01, 4 nov. 2019, n° 18/00693

Juridiction : Cour d'appel de Basse-Terre

Numéro(s) : 18/006931

Importance : Inédit

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre, 12 avril 2018, N° 16/02989

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Identifiant Légifrance : JURITEXT000039389269

Sur les personnes

Président : Claudine FOURCADE, président

Avocat(s) : Catherine GLAZIOU, Gérard PLUMASSEAU

Parties : SCI LUNE c/ Syndicat des copropriétaires LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SHOP PING CENTER

Texte intégral

COUR D'APPEL DE BASSE-TERRE

1^{re} CHAMBRE CIVILE

ARRÊT No 780 DU 04 NOVEMBRE 2019

R.G : No RG 18/00693 – CF/EK

No Portalis DBV7-V-B7C-C63B

Décision déférée à la Cour : jugement au fond, origine tribunal de grande instance de POINTE A PITRE, décision attaquée en date du 12 Avril 2018, enregistrée sous le no 16/02989

APPELANTE :

SCI LUNE
[...]

Représentée par M^e Gérard PLUMASSEAU, (TOQUE 16) avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART

INTIMÉ :

Syndicat des copropriétaires de L'IMMEUBLE SHOP PING CENTER représenté par son syndic Madame C... J... exerçant sous l'enseigne ACTION IMMOBILIÈRE, domicilié [...]

Représentée par M^e Catherine GLAZIOU, (TOQUE 84) avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 02 septembre 2019, en audience publique, devant la cour composée en application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile de M^{me} Claudine FOURCADE, présidente de chambre, chargée du rapport, en présence de M^{me} Christine DEFOY, conseillère, ont entendu les plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés. Elle en a rendu compte à la cour dans son délibéré, composé de :

Madame Claudine FOURCADE, présidente de chambre, M^{me} Joëlle SAUVAGE, conseillère, Madame Christine DEFOY, conseillère, qui en ont délibéré.

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour le 04 novembre 2019.

GREFFIER :

Lors des débats : M^{me} Esther KLOCK, greffière

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées conformément à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile. Signé par Madame Claudine FOURCADE, présidente de chambre, et par M^{me} Esther KLOCK, greffière, à laquelle la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PROCÉDURE, PRETENTIONS ET MOYENS

Le centre SHOPPING CENTER est un immeuble composé d'un terrain et de deux bâtiments A et B) à usage commercial, de bureaux et d'entrepôts sur deux niveaux, la société LUNE SCI étant propriétaire de 11 locaux situés au premier étage du bâtiment B numérotés de 28 à 38 sur les 38 lots de la copropriété.

Par courriel en date du 4 décembre 2006, la société LUNE a informé le syndic de la copropriété de problème d'étanchéité dans ses locaux, «l'eau semblant s'infiltrer par le toit».

Par procès verbal du 7 mars 2008, l'assemblée générale de la copropriété, réunie par le syndic provisoire, judiciairement désigné, a:

- rejeté la résolution numéro 10 tendant, au regard de la détérioration avancée du bâtiment de démolir l'immeuble et de ne pas le reconstruire,
- voté la constitution d'une provision spéciale travaux pour un montant de 600 000 € en un plan de remise en état sur 7 ans,
- voté le budget prévisionnel de 40 000 € de l'exercice 2009,
- autorisé le syndic à agir contre la société SAGETRIM notamment pour exercice illégal de la profession, abandon de la copropriété entraînant une importante perte financière.

Suivant procès verbal daté du 5 novembre 2009, l'assemblée générale de la copropriété a d'une part décidé de louer à l'entreprise TENESOL, la toiture de bâtiments pour la mise en place d'une centrale de production d'électricité solaire photovoltaïque, étant précisé que la copropriété n'ayant pas les moyens financiers pour réaliser les travaux de toiture (51833,36 euros), l'entreprise en assurerait le coût des travaux jusqu'à concurrence des loyers de location et d'autre part autoriser le syndic à procéder à une saisie immobilière des lots 28 à 36 appartenant à la société LUNE pour non paiement des charges de copropriété s'élevant à 14928,03 €, cette dernière s'engageant alors de verser 20 % de la somme sous quinzaine et le solde au plus tard le 30 juin 2010 outre de régler les appels de fonds à venir.

Le 21 février 2011, la société LUNE a sollicité auprès du syndic des informations quant à la location des toitures des bâtiments à l'entreprise TENESOL.

Le 24 mars 2011, lors de l'assemblée générale de la copropriété, ont été actés le mauvais état de l'immeuble, l'amélioration de la situation par la réalisation de petits travaux, une dette non encore totalement apurée à l'égard de la Générale des eaux depuis mars 2008 (acquittement de la somme de 35 000 euros à ce jour avec solde 19662,28 euros avec échéancier de paiement) laquelle a

entraîné de graves difficultés financières, la non concrétisation du projet de la location de la toiture à l'entreprise TENESOL et le non respect par certains copropriétaires dont la société LUNE de leur engagement à payer les charges. Un budget prévisionnel d'un montant de 39 401 euros était voté pour l'exercice 2011.

Le 5 mai 2011, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER a assigné la société LUNE en paiement de la somme de 22786,32 euros au titre des charges impayées de la copropriété, outre intérêts légaux à effet du 9 juillet 2009.

Le 10 mai 2011, la société LUNE a adressé une lettre au syndic ayant pour objet «affectation du paiement des charges», dans laquelle a exposé l'existence d'infiltrations d'eau en provenance du toit".

Par décision du 30 janvier 2014, signifiée le 3 septembre 2014 au syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER, le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre a notamment ordonné la consignation par la société LUNE de la somme de 22785,32 euros entre les mains de la Caisse des dépôts et consignation de la Guadeloupe, somme destinée à être affectée spécialement aux travaux de réfection de la toiture.

Courant 2015, les travaux de réfection de la toiture ont été réalisés.

Suivant assignation en date du 5 décembre 2016, la société LUNE SCI a saisi le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire:

- juger le syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER responsable du dommage qu'elle a subi,
- enjoindre le syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER à rénover l'intégralité des lots 28 à 38, dont elle est propriétaire afin d'effacer toutes les traces des infiltrations d'eaux causées par un retard dans l'exécution des travaux et ce sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,
- condamner le syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER à lui payer la somme de 599 400 € en réparation du préjudice subi au titre de l'impossibilité de louer les lots 28 à 36, outre un réajustement mensuel à la hausse de cette somme pour un montant de 5400 euros ce jusqu'à réception des travaux, ainsi qu'une somme de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Par jugement en date du 12 avril 2018, le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre a:

- déclaré la SCI LUNE recevable en ses demandes,
- débouté la SCI LUNE de l'ensemble de ses demandes,
- condamné la SCI LUNE à verser au syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER représenté par son syndic ACTION IMMOBILIERE une indemnité de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI LUNE aux dépens de la présente procédure,
- accordé à M^e GLAZIOU le droit de recouvrer directement contre la SCI LUNE les dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision.

Vu l'appel de la décision interjeté le 29 mai 2018 par la société LUNE SCI,

Vu l'avis décerné le 4 juillet 2018 en application de l'article 902 du code de procédure civile à la société LUNE de signifier la déclaration d'appel au syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER, intimé non constitué,

Vu la signification de la déclaration d'appel délivrée le 25 juillet 2018 au syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER,

Vu la constitution déposée et notifiée le 1^{er} août 2018 par le syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER,

Vu les conclusions remises au greffe et notifiées le 30 juillet 2018 par la société LUNE,

Vu les conclusions remises au greffe et notifiées le 30 novembre 2018 par le syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER, tendant à voir

* à titre principal,

- constater que le jugement du 12 avril 2018 a été signifié à la SCI LUNE le 25 mai 2018,
- constater que la SCI LUNE a interjeté appel de ce jugement le 29 mai 2018,
- constater que dans sa déclaration d'appel du 29 mai 2018, la SCI LUNE a critiqué le jugement en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes pour défaut de communication des pièces à leur soutien le jour de l'audience de plaidoirie,

En conséquence,

- dire que la SCI LUNE n'est recevable à critiquer le jugement déferé que sur le chef de la prétendue méconnaissance des dispositions de l'article 16 du Code de procédure civile,
- déclarer la SCI LUNE irrecevable à solliciter l'infirmité totale du jugement du 12 avril 2018,
- dire que c'est à bon droit que le Tribunal a débouté la SCI LUNE de ses demandes en application de l'ordonnance de clôture du 18 janvier 2018,
- confirmer le jugement du 12 avril 2018 en toutes ses dispositions

* à titre subsidiaire,

- déclarer la SCI LUNE mal fondée en ses demandes,
- débouter la SCI LUNE de toutes ses demandes,
- confirmer le jugement du 12 avril 2018 en toutes ses dispositions,

* en tout état de cause,

- condamner la SCI LUNE à lui payer la somme de 4000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens dont le recouvrement sera directement poursuivi par Maître GLAZIOU, avocat au barreau de la Guadeloupe, en application de l'article 699 du code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions remises au greffe et notifiées le 13 février 2019 par la société LUNE afin de voir:

- déclarer le moyen tire d'un prétendu cantonnement de l'appel aux seules dispositions de l'article 16 du code de procédure civile autant irrecevable que mal fondé,
- sans avoir égard aux moyens développés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER, le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions déclarées sans fondement;

En conséquence, au visa des dispositions de l'article 16 du code de procédure civile et la jurisprudence afférente :

- réformer le jugement querellé en toutes ses dispositions,
- déclarer l'action de la SCI LUNE recevable et bien fondée,

Et y ajoutant, au visa des articles 14 et 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'article 35 du règlement de la copropriété SCI SHOPPING CENTER en date du 30 décembre 1986 et les articles 514 et 515 du code de procédure civile :

- constater le défaut d'entretien de la toiture, du parking et de la façade de l'immeuble, parties communes, par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER,
- constater le défaut d'entretien de la toiture, du parking et de la façade de l'immeuble, parties communes, est à l'origine du dommage qu'elle a subi,
- que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER est responsable du dommage causé,
- enjoindre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER à rénover l'intégralité des lots 28 à 38, propriété de la SCI LUNE, afin d'effacer toutes les traces des infiltrations d'eaux causées par un retard dans l'exécution des travaux et ce, sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,
- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER, à lui payer la somme de 599 400 euros en réparation de son préjudice subi au titre de l'impossibilité de pouvoir louer les lots 28 à 36,
- ordonner un réajustement mensuel à la hausse de cette somme pour un montant de 5 400 euros et ce jusqu'à réception des travaux devant être accomplis par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER de rénovation par la SCI LUNE,
- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SHOPPING CENTER, à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens distraits au profit de Maître Gérard PLUMASSEAU, avocat soussigné aux offres de droit par application de l'article 699 du même code,

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 mars 2019, fixant les plaidoiries à l'audience du 1^{er} avril 2019, l'affaire ayant été ensuite renvoyée à l'audience du 3 juin 2019 puis du 2 septembre 2019, dernière date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré jusqu'au 4 novembre 2019, date de son prononcé par mise à disposition au greffe,

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la saisine de la cour d'appel

Attendu que l'article 562 du code de procédure civile dispose : « L'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent. La dévolution ne s'opère pour le tout que lorsque l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible. »;

Qu'aux termes de l'article 901 de ce même code, la déclaration d'appel est faite « par acte contenant, outre les mentions prescrites par l'article 58, et à peine de nullité : (...) 4o Les chefs du jugement expressément critiqués auxquels l'appel est limité, sauf si l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible.(...) »;

Attendu en premier lieu, contrairement à ce qu'il a été soutenu, le conseiller de la mise en état n'a pas de pouvoir pour statuer sur l'étendue de l'effet dévolutif de l'appel, seule la cour d'appel pouvant apprécier l'étendue de sa saisine;

Qu'en second lieu, « les chefs du jugement expressément critiqués » s'entendent en référence du dispositif du jugement et non de ses motifs;

Qu'en l'espèce, dans le dispositif de la décision querellée en date du 12 avril 2019, le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre a :

- déclaré la SCI LUNE recevable en ses demandes,
- débouté la SCI LUNE de l'ensemble de ses demandes,
- condamné la SCI LUNE à verser au syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER représenté par son syndic ACTION IMMOBILIERE une indemnité de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI LUNE aux dépens de la présente procédure,
- accordé à M^e GLAZIOU le droit de recouvrer directement contre la SCI LUNE les dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision.";

Que s'agissant de la déclaration d'appel formalisée le 29 mai 2018, la rubrique intitulée « objet/portée de l'appel », y mentionne expressément :

« L'appel tend à la réformation de la décision entreprise en ce qu'elle a débouté la SCI LUNE de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée à verser au syndicat des copropriétaires Immeuble Shopping Center, représenté par son syndic Action Immobilière, une indemnité de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du CODE DE PROCÉDURE CIVILE, ainsi qu'aux dépens.(...) »;

Que dès lors, le syndicat intimé ne peut valablement affirmer que la société appelante n'est recevable à critiquer que le seul « chef du jugement en ce qu'il aurait méconnu l'article 16 du code de procédure civile », la motivation exprimée dans la déclaration d'appel sur ce point, surabondante quant aux chefs de jugement expressément critiqués, ne pouvant réduire la saisine de la cour;

Attendu qu'en conséquence, la cour est saisi du rejet de l'ensemble des demandes de la société LUNE, de sa condamnation au paiement de frais irrépétibles et aux

dépens;

Sur le fond

Attendu qu'en application de l'article 14 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire;

Qu'il revient au copropriétaire, qui se prévaut d'un dommage, d'apporter la preuve que le dommage qu'il invoque est imputable à un défaut d'entretien d'une partie commune; que cependant, le syndicat des copropriétaires peut être exonéré de responsabilité, outre par la force majeure, totalement ou partiellement par la faute de la victime ou le fait d'un tiers;

Attendu que la société appelante soutient que la faute du syndicat intimé est présumée dès lors que le défaut d'entretien de la toiture est à l'origine du dommage qu'elle subit depuis 2006, à savoir de nombreuses infiltrations d'eau liés à des problèmes d'étanchéité de la toiture, ce qu'ont pu constater des experts missionnés par son assureur; qu'elle revendique la réparation de son préjudice matériel par la mise à la charge des travaux de rénovation au syndicat des copropriétaires, sous astreinte et s'étant trouvée dans l'impossibilité de louer les lots 28 à 36 de juillet 2007 jusqu'au mois de novembre 2016 une somme de 599 400 € au titre de la perte locative;

Que le syndicat intimé conteste l'existence d'une faute dans l'entretien et la conservation de l'immeuble; qu'il a mis en exergue les difficultés de trésorerie de la copropriété, dont l'administrateur provisoire judiciairement désigné avait suggéré la démolition des immeubles, difficultés liées à la défaillance d'un précédent syndic et le désintérêt des copropriétaires vis à vis de leur immeuble; que notamment la société LUNE ne payait plus ses charges, et devait au 4^e trimestre 2009 près de 15 000 €, augmenté à la somme de 22 785, 32 € en mai 2011; que ce non paiement, qui a justifié l'engagement d'une procédure a contribué grever lourdement la trésorerie et à empêcher l'exécution de travaux d'entretien des parties communes;

Que la société LUNE verse aux débats un rapport d'expertise en date du 10 octobre 2011 au terme duquel le technicien a constaté une dégradation des faux-plafonds, du réseau électrique et des cloisons consécutive à des infiltrations, qu'il a relié à un état de vétusté avancé de la toiture du bâtiment comportant des phénomènes progressifs et récurrents de rouille et de percements; que ne présentant aucun caractère accidentel, l'entretien de la toiture incombe au syndicat des copropriétaires; que les désordres dans les locaux de la société LUNE sont encore avérés par la production d'un procès-verbal d'huissier en date du 5 septembre 2013; que le syndicat intimé, qui reconnaît l'absence de travaux pendant des années, ne produit aucune pièce de nature à infirmer ces constatations et analyses à partir de 2011; qu'en revanche, l'existence des désordres liés aux percements constatés en 2011 ne saurait remonter rétroactivement à l'année 2006, sur la base d'un rapport non contradictoire établi le

21 novembre 2016 soit plus de 8 années après l'existence d'un sinistre allégué en septembre 2008, lequel n'a donné lieu à aucune déclaration, voire à l'année 2006 sur la base d'un simple courriel;

Que pour autant, au regard de la situation de la copropriété, laquelle a subi pendant près de 10 années l'incurie d'un syndic et les négligences des copropriétaires, défaillants dans leurs droits, jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire désigné judiciairement, les retards dans l'exécution du projet de réhabilitation décidée lors de l'assemblée générale du 7 mars 2008 proviennent, à l'évidence, de l'état de la trésorerie de la copropriété; que cette trésorerie a été spécialement obérée par la dette très importante de la société LUNE; que cette dernière était propriétaire d'un quart des lots d'une petite copropriété; que lors de l'assemblée générale 5 novembre 2009, sa dette s'élevait à 14923, 03 euros, ce qui représentait plus du tiers du budget prévisionnel de l'exercice 2010 fixé à 38715, 43 euros; qu'au regard du budget prévisionnel d'un montant de 39401 euros voté pour l'exercice 2011, sa dette encore augmentée un an plus tard se chiffrait à la somme de 22786, 32 euros, contraignant le syndicat à exposer des frais en justice pour permettre son recouvrement, la société LUNE, en effet n'ayant pas respecté les engagements qu'elle avait pris en novembre 2009 de verser 20 % de la somme sous quinzaine et le solde au plus tard le 30 juin 2010 outre de régler les appels de fonds à venir;

Qu'au regard de l'importance du montant de sa dette, l'irrespect des engagements qu'elle avait pris ayant contraint la copropriété à engagé de nouvelles dépenses en justice, le défaut de paiement des charges par la société LUNE a fait gravement défaut dans un ensemble immobilier comportant un très petit nombre de copropriétaires de sorte que c'est sa propre faute qui est à l'origine des dommages qu'elle a subis .

Attendu que c'est à juste titre que la juridiction de premier ressort a débouté la société LUNE de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens;

Attendu que le syndicat intimé ayant été contraint d'exposer de nouveaux frais pour faire assurer ses droits en cause d'appel, l'équité commande de condamner la société appelante, défaillante en ses moyens, à lui payer une indemnité d'un montant de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

PAR CES MOTIFS

La cour statuant en dernier ressort, par décision contradictoire mise à disposition au greffe,

Déclare la cour saisie des chefs du jugement afférents au rejet de l'ensemble des demandes de la société LUNE, de sa condamnation au paiement de frais irrépétibles et aux dépens,

Confirme le jugement déféré du tribunal de grande instance de Pointe à Pitre en date du 12 avril 2018 en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société LUNE SCI à verser au syndicat des copropriétaires IMMEUBLE SHOPPING CENTER une indemnité de 3000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société LUNE SCI aux entiers dépens d'appel, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile;

Et ont signé le présent arrêt.

Le greffier Le président