Doctrine

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-4, 25 mars 2021, n° 16/13927

Chronologie de l'affaire

TGI Nice
8 juillet 2016
>
CA Aix-en-Provence
Infirmation partielle
25 mars 2021

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-4, 25 mars 2021, n° 16/13927

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 16/13927

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nice, 8 juillet 2016, N° 13/02258

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

Sur les personnes

Président : Jean-François BANCAL, président

Avocat(s) : Cyril SABATIÉ, Jean-Louis AUGEREAU, Joseph MAGNAN, Laetitia GABORIT, Paul GUEDJ, Renaud RENEVIER, Thimothee JOLY

Cabinet(s) : SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL-GUEDS AVOCATS ASSOCIES, PAUL MAGNAN ET JOSEPH MAGNAN, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

Parties : SCI ERVEL c/ Société DU 13 RUE ARDOINO, Syndicat des copropriétaires 20 RUE PARTOUNEAUX

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-4

ARRÊT AU FOND

DU 25 MARS 2021

N° 2021/ 85

N° RG 16/13927 – N° Portalis DBVB-V-B7A-7AKR

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Joseph MAGNAN

Me GABORIT Laetitia

Me Paul GUEDJ

Me Thimothée JOLY

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 08 Juillet 2016 enregistrée au répertoire général sous le n° 13/02258.

APPELANTE

SCI ERVEL *immatriculée au RCS sous le N° 318 055 688, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,*

[...]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et assisté par Me Jean-louis AUGEREAU, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Madame F Z épouse X

demeurant [...]

représentée par Me GABORIT Laetitia, avocat au barreau de NICE

Monsieur G B,

demeurant [...]

représenté par Me Thimothée JOLY, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, et plaidant par Me Cyril SABATIE, avocat au barreau de NICE

[...] *représenté par son syndic en exercice, la SARL CERUTTI* [...]

représentée par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et plaidant Me Renaud RENEVIER, avocat au barreau de NICE

Syndicat des copropriétaires [...]

sans avocat constitué

Monsieur H C

demeurant [...]

sans avocat constitué

INTERVENANT FORCE

SARL CABINET L.V.S. *en qualtié d'ancien syndic du syndicat des copropriétaires [...],*

[...]

sans avocat constitué

INTERVENANT VOLONTAIRE

SARL CABINET L.V.S.

[...]

représentée par Me Thimothée JOLY, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et plaidant par Me Cyril SABATIE, avocat au barreau de PARIS,

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 16 Décembre 2020 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, monsieur BANCAL Jean-François, président a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Jean-François BANCAL, Président

Mme I TOURNIER, Conseillère

Mme Sophie LEYDIER, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Priscille LAYE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 25 Mars 2021.

ARRÊT

rendu par défaut

Prononcé par mise à disposition au greffe le 25 Mars 2021,

Signé par M. Jean-François BANCAL, Président et Mme Priscille LAYE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

Exposé du litige :

Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, situé [...] et [...], la SCI ERVEL a, par acte du 28.11.1979, fait l'acquisition des lots 1, 2, 3 et 4, constitués au sous-sol de deux locaux à usage de cave et au rez-de-chaussée de deux locaux à usage de magasin.

Par bail commercial du 16.10.1998, elle les a donnés en location à I J épouse Y, aux droits de laquelle la SARL B2B indique venir, qui exploite au rez-de-chaussée un magasin BIO à l'enseigne Rayon vert, Biocéane, institut du Spa, et au sous-sol, une activité de salon esthétique.

Selon constat d'huissier du 4 avril 2006, établi à la demande de la SCI ERVEL le local ne présentait 'aucune infiltration, aucun dégât, aucune sortie d'eau'.

Dans l'immeuble voisin, situé [...], soumis au statut de la copropriété, trois personnes : H C, F Z épouse X et G B sont propriétaires des différents lots.

Dans le courant de l'été 2006 la commune de Menton a réalisé des travaux de réfection du trottoir de la rue Partouneaux, notamment au droit de la devanture du local de la SCI ERVEL.

La SCI ERVEL, informée par sa locataire, s'est plainte de ruissellements d'eau et de mauvaises odeurs au sous-sol des locaux qu'elle lui louait.

Le syndic de l'immeuble du [...], imputant les problèmes à un siphon cassé de l'égout de la ville, a, par lettre du 22.10.2010, demandé à la ville de Menton de procéder de toute urgence aux réparations nécessaires.

Par lettre du 14.12.2009, la SCI ERVEL a formulé la même demande.

Par courrier du 15.1.2010, la ville de Menton informait la SCI ERVEL ' qu'il s'agissait d'un problème d'eaux pluviales interne à (son) immeuble' et qu'elle devait procéder à la réparation.

Sur requête de la SCI ERVEL, le président du tribunal administratif de Nice, statuant en référé, a, par ordonnance du 20 septembre 2011, ordonné une expertise et commis pour y procéder K L, expertise déclarée par la suite commune et opposable à d'autres parties.

L'expert a clôturé son rapport le 14 janvier 2013 et a conclu que *'les investigations menées au contradictoire à l'aide d'un sapiteur ont démontré que les causes de l'arrivée d'eau dans le local du plaignant étaient la conséquence de la vétusté et du mauvais état d'une ancienne canalisation domestique en grès (du réseau des eaux usées) au droit des immeubles d'habitation occupés par H C, F Z et G B au [...]'*.

Par actes des 3, 4 et 9 avril 2013, la SCI ERVEL a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Nice le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] et les trois copropriétaires de l'immeuble du [...], H C, F Z et G B.

Par acte du 16 juillet 2014, la SCI ERVEL a fait également assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...].

La SCI ERVEL demandait de :

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], et les trois copropriétaires de l'immeuble du [...], H C, F Z et G B à procéder aux réparations nécessaires de leur canalisation, décrites dans le devis LADE annexé au rapport d'expertise, dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision à intervenir et sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé ce délai;

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], ou à défaut les trois copropriétaires de cet immeuble : H C, F Z et G B à lui payer la somme de 1790,11 euros TTC correspondant au devis de réparation du mur intérieur du local de la SCI ERVEL, ainsi que la somme de 5253 euros TTC correspondant à la perte de loyer subie depuis 2010;

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] et [...], et, à titre subsidiaire, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], ou à défaut les trois copropriétaires de cet immeuble H C, F Z et G B, à lui rembourser la somme de 11172,08 euros au titre des frais d'expertise.

— de condamner tout succombant à lui payer la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

avec exécution provisoire du jugement à intervenir.

**

Par jugement du 8 juillet 2016 le tribunal de grande instance de Nice a :

— dit que la demande de jonction est sans objet;

— déclaré irrecevables les demandes formées par la SCI ERVEL à l'encontre de H C, F Z et G B;

— débouté la SCI ERVEL du surplus de ses demandes;

— dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile;

— condamné la SCI ERVEL aux dépens;

— dit que les dépens pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile;

— dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire ;

— rejeté toutes demandes, fins ou prétentions, plus amples ou contraires.

**

Le 25 juillet 2016, la SCI ERVEL a interjeté appel.

Le 5 avril 2017, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] a fait assigner en intervention forcée Maître M D en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires [...].

Le 27 octobre 2017, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] a fait assigner en intervention forcée la SARL CABINET LVS *'pris(e) en sa qualité de nouveau syndic du syndicat des copropriétaires [...]'*.

Par arrêt du 17 septembre 2020, la présente cour a:

— reçu l'intervention forcée de Maître M D en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], désignée par ordonnance du 19.1.2017 du président du Tribunal de Grande Instance de Nice,

— constaté cependant que sa mission a pris fin,

— l'a mise donc hors de cause,

AVANT DIRE DROIT AU FOND SUR LES AUTRES QUESTIONS SOUMISES A LA COUR,

Vu les articles 8,13 et 16 du code de procédure civile,

— invité les parties à fournir, en temps utile, toutes explications et à produire toutes pièces concernant sur les

points suivants :

1°/ identité du syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] depuis le 19.6.2018,

2°/ représentation en appel du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...],

3°/ qualité procédurale de la SARL CABINET LVS qui intervient en cause d'appel et conséquences,

4°/ fondements juridiques des différentes demandes de la SCI ERVEL : loi sur la copropriété, troubles anormaux de voisinage, autres responsabilités, autres fondements,

5°/ état actuel des lieux, tant dans les sous-sols évoqués que de la canalisation litigieuse, existence ou absence de travaux ayant pu intervenir relativement à cette canalisation (depuis l'expertise du 14 janvier 2013),

— dit qu'à défaut, l'affaire pourrait être radiée,

— ordonné la réouverture des débats à l'audience du mercredi 16 décembre 2020 à 14H,

— Dit que la clôture interviendra le 1er décembre 2020.

***

Par dernières conclusions avec bordereau de pièces communiquées notifiées par le RPVA le 30.11.2020, la SCI ERVEL demande à la cour :

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 1240 du code civil,

Vu les pièces communiquées et le rapport d'expertise,

Déclarant recevable et bien fondée la demande de la SCI ERVEL,

Constatant que le sinistre trouve son origine dans la défaillance de la canalisation privée appartenant au SDC de l'immeuble du [...],

Réformer le jugement du tribunal de grande instance de Nice du 8 juillet 2016 dans toutes ses dispositions.

Constater que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] a procédé aux réparations nécessaires de ses canalisations, décrites dans le devis de l'entreprise LADE annexé au rapport d'expertise judiciaire et préconisées par ce dernier,

Condamner le syndicat des copropriétaires du [...], ou à défaut tout succombant, à payer à l'exposante la somme de 1790,11€ TTC correspondant au devis de réparation du mur intérieur du local de la SCI ERVEL, ainsi que la somme de 11451,54€ TTC (105,06€ x 109 mois) correspondant à la perte de loyers subie depuis novembre 2010 et jusqu'à janvier 2020 (date des travaux) par la SCI ERVEL du chef de ces troubles,

Condamner tout succombant à payer à la SCI ERVEL la somme de 11 172,08€ au titre des frais d'expertise que l'exposante à dû avancer.

Condamner tout succombant à payer à la SCI ERVEL la somme de 3000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de première instance et d'appel.

**

Par dernières conclusions avec bordereau de pièces communiquées, notifiées par le RPVA le 16.11.2020, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à MENTON demande à la cour de :

Débouter la SCI ERVEL de toute demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [...],

Confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

Subsidiairement,

Vu les termes du rapport de K L et ses annexes, notamment le rapport de son sapiteur, la société GSM,

Considérant qu'il résulte des investigations de l'expert L et de son sapiteur que les entrées d'eau

dans les caves louées par la SCI ERVEL à la SARL B2B sont la conséquence directe des désordres affectant la canalisation d'évacuation des eaux usées desservant les locaux appartenant à F Z, H A, et G B dans l'immeuble du syndicat des copropriétaires du [...].

Considérant que la SCI ERVEL ne peut prétendre imputer au syndicat du [...] quelque faute ou responsabilité quelconque, ou réclamer quelque garantie de sa part,

Considérant que la SCI ERVEL a donné à bail commercial à la SARL B2B des caves en sous-sol dont l'affectation a été modifiée, sans droit, sans autorisation de la copropriété ou de la mairie et sans modification des millièmes de charge, et qu'en conséquence elle ne saurait imputer à quiconque un quelconque préjudice tenant à l'impossibilité dans laquelle elle aurait été d'augmenter le loyer dans les conditions légales,

Débouter la SCI ERVEL de toutes demandes de dommages et intérêts.

En tout état de cause,

Condamner le syndicat des copropriétaires du [...], représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET LVS, régulièrement attraite en la cause, ou, à défaut, in solidum Mme Z , MM A et B, à relever et garantir le

syndicat des copropriétaires du [...] de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui au bénéfice de la SCI ERVEL.

Débouter toutes les autres parties de leurs demandes, fins et conclusions.

Condamner le syndicat des copropriétaires du [...] (représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET LVS), in solidum avec Mme Z , MM C et B, à rembourser les honoraires et frais de Me D, administrateur provisoire du syndicat du 30 rue Partouneaux, soit la somme de 1800€.

Condamner tout succombant à régler au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamner la SCI ERVEL ou tout succombant en tous les dépens dont distraction au bénéfice de Maître Paul GUEDJ avocat, dans les termes et conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

**

Par dernières conclusions avec bordereau de pièces communiquées notifiées par le RPVA le 26.11.2020, 'la SARL CABINET LVS' demande à la cour :

Vu l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 7 de la CEDH,

Vu les articles 117 et suivants et 543 et suivants du code de procédure civile,

Dire que l'immeuble du [...] est légalement constitué en copropriété,

Dire que le syndicat des copropriétaires [...] ne dispose pas d'un intérêt à

agir contre le CABINET LVS,

Juger que le CABINET LVS à titre personnel doit être mis hors de cause.

Si la cour devait estimer que le CABINET LVS a été assigné en cause d'appel en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires [...] :

* Juger que le syndicat des copropriétaires du [...] qui n'était pas une partie régulièrement représentée en première instance et non régulièrement assigné ne peut pas être intimé en cause d'appel.

* Juger irrégulière la déclaration d'appel.

* Juger que la désignation d'un administrateur judiciaire pour représenter le syndicat

des copropriétaires du [...] après la déclaration d'appel et alors que le syndicat n'était pas représenté en première instance par son représentant légal ne saurait régulariser une procédure irrégulière depuis l'origine.

En conséquence :

* Débouter toute partie de ses demandes à l'encontre du CABINET LVS et du syndicat

des copropriétaires du [...].

* Confirmer la décision de première instance.

* Condamner le syndicat des copropriétaires [...] et la SCI ERVEL à verser au CABINET LVS et au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 5000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile concernant les frais exposés en cause d'appel, outre les entiers dépens.

**

Par dernières conclusions, avec bordereau de communication de pièces notifiées par le RPVA le 19 janvier 2017, F Z demande à la cour :

Vu les articles 3, 14, 15 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Vu les articles 16 et 122 du code de procédure civile ;

Vu la Jurisprudence précitée, de:

Dire et juger irrecevable l'action intentée par la SCI ERVEL contre les copropriétaires, Monsieur E, Madame Z et Monsieur B ;

Dire et juger irrecevable l'action dirigée contre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], faute d'être régulièrement représentée par un syndic ;

Constater que les opérations d'expertise n'ont pas été réalisées au contradictoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] ;

En conséquence :

Confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nice le 8 juillet 2016 en toutes ses dispositions ;

Si par extraordinaire, la cour venait à juger recevables les demandes formées par la SCI ERVEL :

Dire et juger que la SCI ERVEL ne rapporte pas la preuve que la canalisation litigieuse est un réseau privé relevant des parties communes de l'immeuble du [...] ;

Dire et juger que la SCI ERVEL ne rapporte pas non plus

preuve que les désordres sont pleinement imputables au syndicat des copropriétaires du [...].

Dire et juger que la SCI ERVEL est particulièrement mal fondée en ses demandes indemnitaires au titre de la reprise des désordres du mur et de la perte de loyers.

En conséquence :

Débouter la SCI ERVEL de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Condamner la SCI. ERVEL au paiement d'une somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la SCI ERVEL aux entiers dépens.

**

Par dernières conclusions, avec bordereau de pièces communiquées, notifiées par le RPVA le 5 décembre 2016, G B demande à la cour :

Vu l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu les articles 9,122 et suivants du code de procédure civile,

Vu l'article 1384 du code civil,

A titre principal,

Dire que l'immeuble du [...] est légalement constitué en copropriété,

Dire que l'action initiée par la SCI ERVEL est mal dirigée exclusivement contre les copropriétaires,

En conséquence,

Juger que l'action dirigée contre un copropriétaire alors qu'il existe un syndicat doit se voir opposer une fin de non-recevoir,

Juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas été régulièrement cité,

Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé irrecevables les demandes formées par la SCI ERVEL à l'encontre de G B.

A titre subsidiaire,

Dire que la SCI ERVEL ne rapporte pas la preuve que la canalisation litigieuse est la propriété exclusive de l'immeuble du [...],

En conséquence,

Débouter la SCI ERVEL de toutes ses demandes, fins et conclusions.

A titre infiniment subsidiaire,

Dire et juger que la SCI ERVEL ne rapporte pas la preuve du préjudice allégué

En conséquence,

Débouter la SCI ERVEL de ses demandes relativement au préjudice de jouissance invoqué.

En tout état de cause,

Condamner la SCI ERVEL à verser à G B la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

**

H C, objet le 27.10.2016 d'un procès-verbal de recherches infructueuses, n'a pas constitué avocat.

Assigné en l'étude de l'huissier par acte du 27.10.2016, le 'syndicat des copropriétaires [...], constitué de fait par l'ensemble des copropriétaires du dit immeuble... sis [...] ' n'a pas constitué avocat.

Assignée en intervention forcée par acte du 27.10.2017 signifié à personne habilitée la SARL CABINET LVS '*pris(e) en sa qualité de nouveau syndic du syndicat des copropriétaires [...]*' n'a pas constitué avocat .

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1er décembre 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Les parties qui n'ont pas constitué avocat n'ayant pas toutes été assignées à personne, le présent arrêt est rendu par défaut en application de l'article 474 du code de procédure civile.

Sur les parties au présent litige en appel :

A la suite de l'arrêt rendu par la présente cour le 17 septembre 2020, il est désormais clairement établi par les explications des parties et par les pièces produites par elles, dont celles du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à MENTON : requête et ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire du 19.1.2017, procès-verbaux des assemblées des copropriétaires de l'immeuble du [...], 22.6.2018 et 16.1.2020 (pièces 4,5, 6, 9 et 10):

que l'immeuble mitoyen du [...] est soumis au statut de la copropriété, que depuis le 8.6.2018 et jusqu'au 31.5.2022, son syndic est la SARL CABINET LVS,

que la copropriété est constituée de trois copropriétaires :H C, F Z épouse X et G B,

que sans avoir été présente en première instance, sans avoir été donc intimée, sans avoir été assignée en intervention forcée devant la cour, la SARL CABINET LVS a conclu en appel en son seul nom personnel (page 1 de ses dernières conclusions notifiées le 26.11.2020) , ce qui correspond à une intervention volontaire,

que devant la cour, malgré les invitations formulées par arrêt du 17.9.2020, aucune constitution d'avocat n'est intervenue au nom du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] représenté par son syndic en exercice,

Qu'en conséquence les demandes formulées au nom de ce syndicat par la SARL LVS à titre personnel dans ses dernières conclusions notifiées le 26.11.2020, sont irrecevables et donc inopérantes.

Sur les responsabilités :

Il résulte des explications des parties, des recherches de l'expert judiciaire, dont le sérieux la compétence et l'impartialité ne font l'objet d'aucune discussion de la part des parties et dont les analyses et conclusions ne sont pas contredites par la production d'un document émanant d'un professionnel de la construction, dont le rapport peut être pris en considération dans la mesure où il n'est pas le seul document produit par la SCI ERVEL et le syndicat des copropriétaires du [...] :

que la canalisation fuyarde à l'origine des venues d'eaux usées dans les locaux de la SCI ERVEL est une canalisation du réseau ' privé' d'évacuation des eaux usées de l'immeuble du [...], dans sa partie qui rejoint le réseau public,

qu'il s'agit donc d'une partie commune dont le syndicat doit assurer l'entretien,

qu'en ne l'ayant pas fait pendant plusieurs années, ce qui a provoqué des venues d'eaux usées et des odeurs nauséabondes dans le lot d'un copropriétaire de l'immeuble voisin, il a commis une faute qui fut directement à l'origine des dommages subis par la SCI SERVEL.

Aucune faute commise à titre personnel par l'un ou l'autre des copropriétaires de l'immeuble du [...] n'étant démontrée ayant été à l'origine des dommages subis par la SCI ERVEL, c'est à juste titre que le premier juge les a mis hors de cause.

Par contre, alors que la SCI comme le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] produisent de nombreuses pièces à l'appui de leurs réclamations et non le seul rapport de l'expert judiciaire, que les dommages subis résultent de la faute du syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin, la décision déférée doit être réformée en ce que le premier juge a débouté la SCI ERVEL de toutes ses demandes d'indemnisation.

Sur l'indemnisation de la SCI ERVEL :

La SCI ERVEL demande de :

— condamner le syndicat des copropriétaires du [...], ou à défaut tout succombant à lui payer:

* la somme de 1790,11€ TTC correspondant au devis de réparation du mur intérieur de son local,

* la somme de 11451,54€ TTC (105,06€ x 109 mois) correspondant à la perte de loyers subie depuis novembre 2010 jusqu'à janvier 2020 (date des travaux) du chef des troubles subis,

— condamner tout succombant à lui payer la somme de 11 172,08€ au titre des frais d'expertise qu'elle a dû avancer.

En l'espèce, à la suite des dommages survenus dans les locaux de la SCI ERVEL, celle-ci justifie, par la production d'un devis validé par l'expert judiciaire, de la nécessité de faire procéder à des travaux de reprise à hauteur de la somme de 1790€ TTC (page 9 du rapport et devis Adrien Zolezzi du 9 .10.2012 annexé au rapport). Sa demande est donc fondée.

Par contre, en sa qualité de bailleur, la SCI ne justifie nullement de ce qu'en raison de la faute du syndicat des copropriétaires voisin, elle aurait directement subi une perte de revenus locatifs au motif que le loyer aurait du faire l'objet d'une augmentation en novembre 2020, ce qui ne fut pas le cas. En effet, elle ne produit aucun document concernant la valeur locative de locaux comparables situés dans le même quartier et aucun rapport établi par un professionnel des baux commerciaux.

Elle doit donc être déboutée de cette demande, comme le premier juge l'a décidé avec raison.

Enfin, alors qu'elle s'est heurtée à l'inertie du syndicat voisin, qu'elle a du engager une procédure devant le tribunal administratif de Nice aux fins d'obtenir la désignation d'un expert, que cette mesure d'instruction fut utile à la compréhension et à la solution du litige, qu'elle a avancé la somme de 11 172,08€ au titre des frais d'expertise (pièces 3 et 4 de la SCI), elle est fondée à obtenir la condamnation du syndicat voisin à lui payer cette somme.

La décision déférée sera donc ici partiellement réformée.

Sur l'indemnisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Menton:

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Menton demande la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] (représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET LVS), in solidum avec M^me^ Z , MM C et B, à lui rembourser les honoraires et

frais de Me D, administrateur provisoire du syndicat du[...], soit la somme de 1800€ .

En l'espèce, alors que les copropriétaires de l'immeuble voisin pris à titre personnel n'avaient pas cru devoir organiser la copropriété en élisant un syndic, que c'est le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 13, représenté par son syndic, qui a pris l'initiative de faire désigner un administrateur provisoire du syndicat voisin et réglé les frais et honoraires de cet administrateur (pièces 8 et 8-1), que cette mesure fut utile à la solution du litige, que cette absence d'organisation et de désignation d'un syndic est à la fois imputable au comportement fautif de chaque copropriétaire qui ne justifie d'aucune démarche effectuée pour obtenir la désignation d'un syndic et à leur collectivité constituée de plein droit en syndicat, il convient de condamner in solidum les 3 copropriétaires de ce syndicat et ce dernier à payer au syndicat demandeur la dite somme.

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

Succombant, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Menton supportera les dépens de première instance et d'appel.

L'équité commande d'allouer à la SCI ERVEL une indemnité de 3000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] sera condamné avec H C, F Z épouse X et G B à lui régler.

L'équité commande également d'allouer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Menton une indemnité de 3000€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] sera condamné avec H C,F Z épouse X et G B à lui régler.

Par contre, l'équité ne commande nullement d'allouer à la SARL CABINET LVS, à F Z épouse X et à G B la moindre somme au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

Statuant publiquement,

Par défaut,

Vu l'arrêt rendu entre les parties le 17.9.2020 par la présente cour,

CONFIRME partiellement le jugement déféré en ce que les premiers juges ont :

— déclaré irrecevables les demandes formées par la SCI ERVEL à l'encontre de H C, F Z et G B;

— débouté la SCI ERVEL de sa demande d'indemnisation pour pertes de loyers,

— débouté F Z et G B de leurs demandes d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

LE REFORME pour le surplus,

STATUANT À NOUVEAU ET Y AJOUTANT,

CONSTATE que la SARL CABINET LVS intervient volontairement,

CONSTATE qu'aucun avocat n'est constitué pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...],

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par son syndic en exercice, à payer à la SCI ERVEL :

1°/ 1790€ TTC au titre des travaux de reprise,

2°/ 11 172,08€ au titre des frais d'expertise,

CONDAMNE in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par son syndic en exercice, H C, F Z épouse X et G B à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par son syndic en exercice la SARL CERUTTI GESTION IMMOBILIERE, 1800€ au titre des honoraires et frais de Me D, administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...],

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par son syndic en exercice, H C, F Z épouse X et G B à payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

1°/ 3000€ à la SCI ERVEL,

2°/ 3000€ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...]

représenté par son syndic en exercice la SARL CERUTTI GESTION IMMOBILIERE,

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes, notamment la S.A.R.L. CABINET L.V.S. et G B de leurs demandes d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], représenté par son syndic en exercice, aux dépens de première instance et d'appel et en ordonne la distraction en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président,