Doctrine

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 1er juillet 2021, n° 18/16625

Chronologie de l'affaire

TI Marseille 28 septembre 2018	>	**CA Aix-en-Provence** **Infirmation partielle** **1 juillet 2021**

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 1er juill. 2021, n° 18/16625

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

Numéro(s) : 18/16625

Décision précédente : Tribunal d'instance de Marseille, 28 septembre 2018, N° 11.18-953

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

Sur les personnes

Président : Marie-Florence BRENGARD, président

Avocat(s) : Aurélie REYMOND, Jean Baptiste GOBAILLE, Jean-Michel LOMBARD, Laetitia SERVAIS, Patrice BALDO

Cabinet(s) : SELARL DUPIELET-REYMOND, BADIE SIMON-THIBAUD ET JUSTON

Parties : Société d'Economie Mixte MARSEILLE HABITAT c/ SAS GUIS IMMOBILIER, SARL SOCIETE D'EXPLOITATION CABINET LAGIER, SARL IMMOBILIÈRE DE LA PAIX

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 01 JUILLET 2021

lv

N° 2021/ 346

Rôle N° RG 18/16625 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BDG4H

Société d'Economie Mixte MARSEILLE HABITAT

C/

Z A veuve X

B X

SAS GUIS IMMOBILIER

SARL SOCIETE D'EXPLOITATION CABINET LAGIER

SARL IMMOBILIÈRE DE LA PAIX

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean Baptiste GOBAILLE,

SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON,

SELARL DUPIELET-REYMOND

AARPI BALDO CRESPY

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 28 Septembre 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 11.18-953.

APPELANTE

Société d'Economie Mixte MARSEILLE HABITAT, dont le siège social est [...], prise en la personne de son représentant légal en exercice

représentée par Me Jean Baptiste GOBAILLE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substitué par Me Guillaume DANAYS, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Laetitia

SERVAIS de la SELARL SERVAIS, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMES

Madame Z A veuve X

demeurant 58 Boulevard Notre-Dame – 13006 MARSEILLE

représentée par e la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Jean-Michel LOMBARD, avocat au barreau de MARSEILLE , plaidant

Monsieur B X

demeurant [...]

représenté par la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Jean-Michel LOMBARD, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

SAS GUIS IMMOBILIER, dont le siège social est [...], poursuites et diligencesde son représentant légal en exercice

représentée par Me Aurélie REYMOND de la SELARL DUPIELET-REYMOND, avocat au barreau de MARSEILLE

SOCIETE CABINET LAGIER, dont le siège social [...], poursuiteset diligencesde son représentant légal en exercice

représentée par Me Aurélie REYMOND de la SELARL DUPIELET-REYMOND, avocat au barreau de MARSEILLE

SARL IMMOBILIÈRE DE LA PAIX, dont le siège [...]

représentée par Me Patrice BALDO de l'AARPI BALDO CRESPY, avocat au barreau de MARSEILLE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 18 Mai 2021 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Laetitia VIGNON, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 01 Juillet 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 01 Juillet 2021,

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

M. B X et Mme Z A épouse X sont respectivement nu-propriétaire et usufruitier d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un ensemble immobiliser sis [...] et de quatre caves en sous-sol, totalisant les 242 millièmes des parties communes.

La société MARSEILLE HABITAT est propriétaire de tous les autres lots de l'immeuble, soit 758 millièmes des parties communes.

Différents syndics se sont succédés au sein de cette copropriété.

Exposant que suite à l'adoption lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2009 d'un devis de rénovation des parties communes d'un montant erroné, ils ont dû faire face pendant plus de huit ans aux syndics successifs et à la société MARSEILLE HABITAT, principal copropriétaire, pour n'avoir à payer que leur juste de quote-part à hauteur de 21.035,77 € et non 47.732,64 €, somme initialement réclamée, M. et Mme X ont, par acte d'huissier en date du 08 mars 2018, fait assigner, devant le tribunal d'instance de Marseille, la société MARSEILLE HABITAT, la société GUIS IMMOBILIER SAS, le Cabinet LAGIER et la société IMMOBILIERE DE LA PAIX, aux fins d'obtenir, au visa de l'article 1240 du code civil, leur condamnation à leur réparer les préjudices matériel moral résultant de leur comportement fautif.

Par jugement contradictoire en date du 28 septembre 2018, le tribunal d'instance de Marseille a:

— déclaré recevable comme non prescrite l'action formée par M. B X et Mme Z A épouse X,

— condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à Mme Z A épouse X la somme de 1.738,20 € en remboursement des frais engagés,

— condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à Mme Z A épouse X la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral,

— condamné la société GUIS IMMOBILIER à payer à M. B X la somme de 2.500€ en réparation de ses préjudices,

— condamné la société MARSEILLE HABITAT à payer à M. B X la somme de 2.000 € en réparation de ses préjudices,

— condamné le Cabinet LAGIER à payer à M. B X la somme de 1.000 € en réparation de ses préjudices,

— débouté M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes formées à l'encontre de la société IMMOBILIERE DE LA PAIX,

— condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER, la société MARSEILLE HABITAT et le Cabinet LAGIER aux dépens,

— condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER, la société MARSEILLE HABITAT et le Cabinet LAGIER à payer à M. B X et M^me^ Z A épouse X la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

— débouté la société IMMOBILIERE DE LA PAIX de sa demande en octroi de sommes au titre des frais irrépétibles,

— débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Par déclaration en date du 18 octobre 2018, la société MARSEILLE HABITAT a interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions déposées et notifiées le 04 juin 2019, la société MARSEILLE HABITAT demande à la cour de:

— dire et juger recevable et bien fondé l'appel interjeté,

— réformer le jugement entrepris,

— débouter les consorts X de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la société MARSIELLE HABITAT,

— constater que la société GUIS IMMOBILIER et la société Cabinet LAGIER ne formulent aucune prétention à l'encontre de la société MARSEILLE HABITAT dans leurs appels incidents,

— en tant que de besoins, rejeter, toutes demandes, fins et prétentions qui seraient formulées par la société GUIS IMMOBILIER et la société Cabinet LAGIER à l'encontre de la société MARSEILLE HABITAT dans le cadre de leurs appels incidents,

— condamner les consorts X ou tous autres succombants au paiement de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— les condamner aux entiers dépens.

Elle conteste tout comportement fautif de sa part de nature à engager sa responsabilité délictuelle en rappelant que les consorts X lui font grief d'avoir ' refait' les comptes liés à la réhabilitation de l'immeuble de concert avec le syndic et de s'être comportée en véritable ' maître de l'ouvrage ' et même ' décideur' alors que:

— les comptes dont il est question sont afférents aux travaux de réhabilitation de la copropriété votés lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2009, travaux rendus nécessaires compte tenu de la vétusté de l'immeuble et dans le cadre du périmètre de restauration immobilière lancé dans le secteur par la

municipalité de Marseille,

— les consorts X n'ont pas pris la peine de venir à l'assemblée générale, ne l'ont jamais contestée et les différents devis étaient bien joints aux convocations, libres à eux d'interroger le syndic le cas échéant,

— il s'est avéré que le syndic à l'époque, le Cabinet MONTGRAND, s'était trompé sur l'affectation des travaux votés et a procédé à une rectification, suite à un courrier qui lui avait adressé en ce sens par les consorts X en avril 2010,

— un appel de fond rectificatif a donc été commis, comportant à nouveau des erreurs, d'affectation entre travaux communs et privatifs, entraînant à compter de cette période des recherches, visites des lieux et nouveaux calculs,

— devant l'inertie du syndic, elle a effectué de nombreuses diligences alors que la copropriété se trouvait assignée en paiement d'un prétendu de solde de travaux indûment facturés,

— de nombreuses réunions vont se tenir, notamment en la présence de M. X, afin d'effectuer toutes les vérifications utiles jusqu'à l'élaboration des comptes définitifs dressé de concerts avec ce dernier, comptes qui seront adoptés lors de l'assemblée générale du 20 avril 2016 à l'unanimité.

Elle en conclut qu'il ne peut être soutenu que les comptes ont été élaborés par elle de manière unilatérale et sans le consentement des consorts X, ni davantage qu'elle aurait agi de concert avec le syndic, puisqu'au contraire elle s'est attachée à rectifier les erreurs commises par ce dernier. Elle relève qu'elle ne peut être tenu responsable des manquements des syndics et dont elle a également subi les défaillances.

Elle souligne la défaillance des consorts X, qui se désintéressent de la vie de la copropriété, qu'ils ont parfaitement la possibilité de faire entendre leur voix lors des assemblées générales puisque la totalité de ses millièmes est ramenée aux millièmes de ces derniers en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, excluant tout abus de majorité, mais qu'ils s'abstiennent de participer à la plupart des assemblées générales.

M. B X et M^me^ Z A épouse X, suivant leurs dernières conclusions signifiées le 23 avril 2021, demandent à la cour de:

Vu l'article 1240 du code civil,

Vu les fautes commises par le Cabinet MONTGRAND au droit duquel vient la société GUIS IMMOBILIER, le Cabinet LAGIER et MARSEILLE HABITAT entraînant leur entière responsabilité et leur obligation de réparer le préjudice subi, aucune compensation n'ayant bénéficié aux consorts X dans le calcul de leur quote-part,

— confirmer le jugement rendu par le tribunal d'instance de Marseille le 28 septembre 2018 et en adopter les motifs,

En conséquence,

— déclarer l'action recevable comme non prescrite,

— condamner la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à M^{me} Z A épouse X la somme de 1.738,20 € en remboursement des frais engagés, soit chacun 869,10 €,

— condamner la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à M^{me} Z A épouse X chacun la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral,

— condamner la société GUIS IMMOBILIER à payer à M. B X la somme de 2.500 € en réparation de ses préjudices,

— condamner la société MARSEILLE HABITAT à payer à M. B X la somme de 2.000 € en réparation de ses préjudices,

— condamner le Cabinet LAGIER à payer à M. B X la somme de 1.000 € en réparation de ses préjudices,

— condamner la société GUIS IMMOBILIER, la société MARSEILLE HABITAT et le Cabinet LAGIER chacun la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance,

— confirmer le jugement ayant exonéré la société IMMOBILIERE DE LA PAIX,

— donner acte aux concluants qu'ils se désistent de toutes demandes à l'encontre de la société IMMOBILIERE DE LA PAIX,

— condamner les appelants à payer chacun la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en appel ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils rappellent que l'assemblée générale du 09 juillet 2009 a adopté un devis de travaux sur les parties communes d'un montant de 198.612, 96 € TTC présenté dans un rapport d'examen des offres, que le Cabinet MONTGRAND, alors syndic de la copropriété, leur a adressé en septembre 2009 un appel de fonds de 47.730, 64 € et qu'il leur faudra près de huit années pour se défendre face à une demande injustifiée et ensuite contraindre les autres professionnels à vérifier toutes les dépenses pour rétablir les comptes exacts.

Ils exposent que le syndic leur a réclamé paiement des travaux à hauteur d'un tel montant alors qu'une très grosse partie concernait des parties privatives de la société MARSEILLE HABITAT, que le syndic a reconnu une erreur et a refait les comptes avec l'architecte, ramenant ainsi leur quote-part à 19.195,57 € et que face à de telles incohérences, ils ont sollicité l'assistance d'un expert métreur pour vérifier la réalité des travaux et les factures.

Ils ajoutent que malgré des dysfonctionnements importants, le Cabinet MONGRAND, à la demande de MARSEILLE HABITAT, va les assigner 2010 en paiement de charges impayées devant le tribunal de grande instance de Marseille, que cependant le juge de la mise en état prononcera une annulation de l'assignation, le cabinet MONTGRAND n'ayant pas sollicité le renouvellement de son mandat.

Ils relatent qu'à compter de 2010, le Cabinet MONTGRAND sera intégré au groupe immobilier GUIS au sein duquel le Cabinet LAUGIER va être chargé de gérer de faite la copropriété, sans mandat, que pendant quatre années, aucune assemblée générale ne va se tenir pour approuver les comptes, le Cabinet LAGIER n'hésitant cependant pas à facturer des honoraires pour sa gestion de fait.

Ils font grief à ce dernier, dans le plus grand désordre et de concert avec MARSEILLE HABITAT, d'avoir refait les comptes relatifs aux travaux litigieux, que suite à de nombreuses lettres échangées avec le nouveau syndic, la société IMMOBILIERE DE LA PAIX, ils ont accepté de participer à un travail qui ne leur incombait pas de vérification desdits comptes, nécessitant un suivi strict et de

nombreuses heures de travail. Ils précisent qu'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 20 avril 2016, a approuvé définitivement les comptes de travaux, marquant le point de départ du délai pour agir en responsabilité délictuelle, étant relevé qu'entre 2009 et 2016, la quote-part des travaux leur incombant est passée de 47.732,64 € à 21.035,77 €.

Ils estiment être fondés à rechercher la responsabilité des différents professionnels:

— le Cabinet MONTGRAND qui n'a exercé aucun contrôle sur le suivi des travaux, leur réception ou leur paiement, étant en réalité sous l'autorité de la société MARSEILLE HABITAT, dans la mesure où l'architecte mandaté par la copropriété était également celui de cette dernière,

— la société MARSEILLE HABITAT, copropriétaire majoritaire, qui s'est comportée en véritable maître de l'ouvrage, imposant tant le choix du syndic que de l'architecte, de la mission confiée à ce dernier, mais aussi le choix de l'entreprise et des travaux à effectuer, en décidant ce qui relève des parties communes ou des parties privatives,

— le Cabinet LAGIER , qui va gérer la copropriété sans aucun mandat, en percevant illégalement des honoraires, ne convoquant aucune assemblée générale et établissant avec le concours de MARSEILLE HABITAT dans la plus grande confusion les comptes de travaux,

— la société IMMOBILIERE DE LA PAIX, désigné comme syndic à compter de 2015, en ce que après les avoir menacés d'une action en recouvrement, leur a imposé une

contrainte qui ne leur incombait et tenant à la vérification des postes et devis relatifs aux travaux, nécessitant de nombreuses réunions.

Il s'opposent à toute prescription de leur action, dès lors que le délai ne court qu'à compter de la date à laquelle les comptes définitifs ont été approuvés, soit en avril 2016, le dommage étant constitué à cette date.

Ils insistent sur leur préjudice compte tenu des fautes ainsi commises puisqu'ils ont été contraints de faire appel à un expert-métreur, à l'assistance d'un avocat et de consacrer de très nombreuses heures de travail à ce dossier.

La société GUIS IMMOBILIER et la société Cabinet LAGIER, par leurs dernières conclusions en date du 17 janvier 2019, demandent à la cour de:

— réformer le jugement en ce qu'il a:

* déclaré recevable comme non prescrite l'action formée par M. B X et M[me] Z A épouse X,

* condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à M[me] Z A épouse X la somme de 1.738,20 € en remboursement des frais engagés,

* condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER et la société MARSEILLE HABITAT à payer à M[me] Z A épouse X la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral,

* condamné la société GUIS IMMOBILIER à payer à M. B X la somme de 2.500 € en réparation de ses préjudices,

* condamné la société MARSEILLE HABITAT à payer à M. B X la somme de 2.000 € en réparation de ses préjudices,

* condamné le Cabinet LAGIER à payer à M. B X la somme de 1.000 € en réparation de ses préjudices,

* condamné in solidum la société GUIS IMMOBILIER, la société MARSEILLE HABITAT et le Cabinet LAGIER aux dépens et à payer à M. B X et M[me] Z A épouse X la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Et statuant à nouveau,

Vu l'article 2224 du code civil,

— débouter les consorts X de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre des sociétés GUIS IMMOBILIER et Cabinet LAGIER en ce qu'elles sont irrecevables au regard de l'acquisition de la prescription,

Subsidiairement,

— débouter les consorts X de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre des sociétés GUIS IMMOBILIER et Cabinet LAGIER en ce qu'elles sont infondées et injustifiées,

En toutes hypothèses,

— condamner M. et M[me] X à payer d'une part à la société GUIS IMMOBILIER et d'autre part, à la société Cabinet LAGIER une somme de 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Elles soutiennent en premier lieu que la demande des consorts X est prescrite :

— l'égard de la société GUIS IMMOBILIER, qui vient aux droits du Cabinet MONTGRAND (syndic jusqu'en 2010):

* les consorts X prétendent engager la responsabilité de ce syndic en l'état d'une assemblée générale définitive tenue le 09 juillet 2009 et d'un appel de fond qui leur a été adressé en septembre 2009 pour un montant de 47.730,64 €,

* ils avaient parfaitement connaissance dès leur courrier du 27 avril 2010 que l'appel de fonds qui leur avait été notifié était erroné, en ce qu'une partie des travaux portait sur des parties privatives de l'autre copropriétaire,

* le dommage ne leur a pas été révélé en 2016 mais dès 2009 ou au plus tard en 2010, étant précisé qu'ils n'ont jamais subi de dommage en ce qu'ils n'ont jamais réglé le montant de l'appel de fonds litigieux,

— à l'égard du Cabinet LAUGIER (syndic jusqu'au 10 juillet 2014):

* les demandes dirigées à l'encontre de ce dernier au titre d'une prétendue gestion sans mandat à compter de 2010 sont prescrites,

* elles sont d'autant plus infondées qu'il ne peut lui être tenu responsable des comptes présentés lors de l'assemblée générale de 2015 puisqu'il n'était plus syndic et n'a d'ailleurs pas convoqué cette assemblée générale.

En tout état de cause, elles concluent au rejet des demandes indemnitaires présentées par M. et M[me] X:

— ces derniers veulent contester des comptes au titre de travaux adoptés lors de l'assemblée générale tenue le 09 juillet 2009 et celles qui se sont déroulées postérieurement, alors même que ces assemblées sont définitives et n'ont jamais été contestées,

— les appels de fonds émis par le syndic résultent de l'adoption de résolutions définitives,

— les consorts X n'ont jamais procédé au règlement des sommes qui seraient indues ou injustifiées et les rectifications d'erreurs ont été opérées après concertation de toutes les parties,

— si la cour devait retenir une éventuelle faute du Cabinet LAUGIER qui n'aurait pas vérifié le détail du devis des travaux, ils n'ont subi aucun préjudice puisqu'ils n'ont pas procédé au règlement de l'appel de fonds litigieux.

La société IMMOBILIERE DE LA PAIX , bien qu'ayant régulièrement constitué avocat, n'a pas conclu.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 04 mai 2021.

MOTIFS

Aux termes de leurs dernières conclusions en cause d'appel, les consorts X sollicitent la confirmation du jugement ayant exonéré la société IMMOBILIERE DE LA PAIX et ne formulent aucune demande à son encontre. Il en est de même pour les autres parties à l'instance.

Sur le fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action des consorts X soulevée par les sociétés GUIS IMMOBILIER et CABINET LAGIER

En vertu de l'article 2224 du code civil, dans sa version issue de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Comme l'a retenu à juste titre le premier juge, le décompte définitif de la quote-part de M. et M^{me} X au titre des travaux votés lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2009 n'a été fixé, voté et approuvé comme tel que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 avril 2016.

Ce n'est qu'à compter de laquelle les comptes définitifs ont été approuvés que les consorts X ont eu connaissance de manière certaine des faits leur permettant leur action, à savoir les fautes qu'ils reprochent aux différentes professionnels.

Ils ont introduit la présente instance par assignation du 08 mars 2018, de sorte que leur action n'est nullement prescrite.

Sur le fond

M. et M^{me} X recherchent la responsabilité délictuelle de la société GUIS IMMOBILIER, venant aux droits du Cabinet MONTGRAND et de la société CABINET LAGIER, respectivement syndic de la copropriété jusqu'en 2010 pour le premier et jusqu'au 10 juillet 2014 pour le second, ainsi que de la société MARSEILLE HABITAT autre copropriétaire de l'immeuble, leur reprochant d'avoir commis divers fautes et plus particulièrement de leur avoir réclamé une quote-part erronée au titre de travaux de rénovation des parties communes à l'origine de divers préjudices en ce qu'ils ont dû mener un combat de plus de huit années pour se défendre face à une demande injustifiée, les contraignant à vérifier toues les dépenses pour rétablir les comptes exacts.

Sur la responsabilité de la société MARSEILLE HABITAT

Les consorts X font grief à la société MARSEILLE HABITAT de s'être comportée en véritable maître d'ouvrage en ce que en sa qualité de copropriétaire majoritaire, elle est le véritable décideur imposant ainsi le choix de l'architecte, de la mission confiée à celui-ci, de l'entreprise, des travaux à effectuer et d'avoir refait les comptes de concert avec le CABINET LAGIER.

Les comptes dont il est question sont afférents aux travaux de réhabilitation de la copropriété votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires, travaux rendus nécessaires compte tenu de la vétusté de l'immeuble et dans le cadre du Périmètre de Restauration lancé dans le secteur par la municipalité de Marseille.

Au cours de cette assemblée générale, la société BASTIDES D'ANTAN a été choisie pour effectuer les travaux, sous la maîtrise d'oeuvre de M. Y, architecte.

Or, les consorts X n'ont pas pris la peine d'assister à cette assemblée générale, ni d'ailleurs de la contester, que les devis étaient joints à la convocation et qu'il leur appartenait le cas échéant de poser toutes questions utiles et surtout de se présenter à l'assemblée générale afin de faire entendre leur position, d'autant qu'il ressort des différents procès-verbaux d'assemblée générale, que la totalité des millièmes de la société MARSEILLE HABITAT est ramenée, conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, aux millièmes des consorts X.

Dès lors, ces derniers ne peuvent utilement soutenir que la société MARSEILLE HABITAT, en sa qualité de copropriétaire majoritaire, est le véritable décideur, imposant ses choix notamment quant aux travaux au syndic, dès lors que celle-ci étant la seule à s'être présentée à l'assemblée générale, elle est seule à effectivement voter, ce qui ne signifie pas pour autant qu'elle impose ses décisions.

Pour le surplus, la société MARSEILLE HABITAT ne peut être tenue responsable de l'appel de fonds erroné adressé courant 2010 au titre des travaux par le syndic de l'époque, la société GUIS IMMOBILIER, ni des erreurs ou négligences commises par les différents syndics.

Il ressort notamment des pièces produites que celle-ci a également interrogé à plusieurs reprises le syndic, qu'elle a, comme les consorts X, de son côté effectué un certain nombre de diligences en vérifiant notamment les devis et les travaux facturés.

Contrairement aux affirmations de M. et M^{me} X, elle n'a pas refait les comptes de ' concert' avec la société CABINET LAGIER puisqu'au contraire ces derniers ont été consultés lors de l'élaboration des comptes le tableau définitif élaboré entre le syndic en exercice, l'architecte, les consorts X et elle-même, étant rappelé que l'approbation des comptes définitifs fera l'objet d'une résolution votée à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 20 avril 2016.

Aucun comportement fautif de la part de la société MARSIELLE HABITAT de nature à engager sa responsabilité délictuelle n'étant démontré, M. et M^{me} X seront déboutés de leurs demandes à son encontre.

Sur la responsabilité des syndics

En application de l'article 18 de al loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale et d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en

cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

A l'occasion de ses fonctions, le syndic peut engager sa responsabilité personnelle, sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, envers les copropriétaires, dès lors qu'il a commis une faute

dans l'accomplissement de sa mission, ce qui suppose la réunion de trois conditions cumulatives, à savoir une faute, un lien de causalité et un préjudice direct et personnel, distinct d'un préjudice subi par tous en raison des aléas de la gestion collective.

Sur la responsabilité du Cabinet MONTGRAND aux droits duquel se trouve désormais la société GUIS IMMOBILIER

M^me^ X recherche la responsabilité de ce syndic au titre des frais engagés et de son préjudice moral.

M. X, pour sa part, réclame la condamnation du la société GUIS IMMOBILIER à lui payer une somme de 2.500 € en réparation de ses préjudices sans plus de précision.

La société GUIS IMMOBILIER (anciennement Cabinet MONTGRAND) a exercé les fonctions de syndic jusqu'en 2010. Sa responsabilité ne peut donc être recherchée postérieurement à la cessation de ses fonctions.

Il ne peut être tenu responsable des travaux régulièrement votés lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2009 sur la base de devis joints à la convocation, alors que les consorts X n'étaient pas présents lors de cette assemblée générale et ne l'ont pas contestée, de sorte que c'est vainement qu'ils soutiennent que le rapport des examens d'offres de devis présenté était fallacieux.

Il lui est également reproché de ne pas avoir contrôlé les travaux, ce qui ne ressort d'aucun élément d'autant qu'un architecte avait été mandaté en qualité de maître d'oeuvre et de ne pas avoir procédé à leur réception. Or, il ressort des pièces produites que l'appelante que les travaux ont bien fait l'objet d'une réception selon procès-verbal du 23 juillet 2010 en présence du Cabinet MONTGRAND, de l'entreprise et de l'architecte.

Si effectivement, ce syndic a adressé en septembre 2009 un appel de fonds à hauteur de 47.730,64 € qui s'est avéré erroné, force est de constater que:

— suite à la réception du courrier en date du 27 avril 2010 des consorts X, le Cabinet MONTGRAND a immédiatement reconnu son erreur et a procédé, avec l'architecte, à une nouvelle répartition, ramenant la quote-part de ces derniers à la somme de 19.195,87 €,

— M. et M^me^ X n'ont jamais procédé au paiement de cet appel de fonds,

— le Cabinet MONTGRAND qui a été remplacé dès 2010 par la société CABINET LAGIER ne peut être tenu responsable du fait que les comptes définitifs n'ont, in fine, été établis et approuvés par tous qu'en 2016.

En conséquence, si effectivement, il peut être retenu un manquement de la part de ce syndic en ce qu'il a émis un appel de fonds erroné, les consorts X ne rapportent pas la preuve, au regard des développements qui précèdent d'un préjudice en lien causal avec un tel manquement.

Leurs demandes à l'encontre de la société GUIS IMMOBILIER ne seront donc ,pas accueillies.

Sur la responsabilité de la société CABINET LAUGIER

Le CABINET LAGIER a exercé les fonctions de syndic à compter de 2010 et ce jusqu'à l'assemblée générale 10 juillet 2014, date à laquelle la société IMMOBILIERE DE LA PAIX a été élue en qualité de syndic.

M^me^ X ne formule aucune demande à l'encontre de ce syndic. M. B X

réclame pour sa part sa condamnation au paiement d'une somme de 1.000 € en réparation de ses préjudices, sans plus de précision.

Il lui est reproché d'avoir établi avec le concours de la société MARSEILLE HABITAT des comptes définitifs de travaux pour les soumettre à l'assemblée générale de 2015, compte qui se sont avérés erronés.

Or, comme le fait observer à juste titre la société CABINET LAUGIER , elle ne peut être tenue responsable des comptes présentés lors de l'assemblée générale qui s'est tenue en 2015 puisqu'elle n'exerçait plus les fonctions de syndic à cette époque et n'a donc pas adressé les convocations en vue de la tenue de ladite assemblée. Au demeurant, la cour observe que les consorts X ne produisent ni le procès-verbal de cette assemblée, ni la convocation contenant les prétendus comptes erronés, de sorte que leurs affirmations ne sont étayées par aucune pièce.

Il lui est également fait grief d'avoir gérer la copropriété sans mandat et d'avoir perçu des honoraires de manière illégale. Outre que ces affirmations en sont corroborées par aucun élément, de tels manquements sont sans lien de causalité avec le préjudice allégué des consorts X dans le cadre du présent litige, ayant trait à la détermination de leur juste quote-part dans les travaux de rénovation de l'immeuble votés en 2009.

Ils seront donc déboutés de leurs demandes de ce chef.

En définitive, le jugement sera infirmé sauf en ce qu'il a:

— déclaré recevable comme non prescrite l'action formée par M. B X et M^me^ Z A épouse X,

— débouté M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes formées à l'encontre de la société IMMOBILIERE DE LA PAIX,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Infirme le jugement du tribunal d'instance de Marseille déféré sauf en ce qu'qu'il a:

— déclaré recevable comme non prescrite l'action formée par M. B X et M^me^ Z A épouse X,

— débouté M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes formées à l'encontre de la société IMMOBILIERE DE LA PAIX,

Et statuant à nouveau,

Déboute M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes à l'encontre de la société MARSEILLE HABITAT,

Déboute M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes à l'encontre de la société GUIS IMMOBILIER

Déboute M. B X et M^me^ Z A épouse X de leurs demandes à l'encontre de la société CABINET LAGIER,

Condamne M. B X et M^me^ Z A épouse X à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, les sommes de:

— 1.000 € à la société MARSEILLE HABITAT,

— 1.000 € à la société GUIS IMMOBILIER et la société CABINET LAGIER,

Condamne M. B X et M^me^ Z A épouse X aux dépens de première instance et de la procédure d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT