

COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRÊT DU 14 MARS 2019
Répertoire Général : 17/08362

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

(...)

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Suivant compromis de vente signé le 7 mars 2011, Monsieur S. et Madame O. ont vendu à Benoît R. et Marion V. un appartement au 8ème étage dans un immeuble en copropriété situé [...] au prix de 278.000 euros, la réitération de la vente en la forme authentique devant intervenir au plus tard le 25 mai 2011.

Par courrier daté du 9 mai 2011, la S.A.S Régie G.-L. qui assure la mission de syndic de l'immeuble, a adressé à l'étude notariale en charge de la vente un «'état daté» concernant notamment les charges de copropriété dues par le vendeur conformément aux prévisions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1065 outre diverses informations destinées aux nouveaux propriétaires.

Était joint le procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 31 mai 2010 où apparaît la mention que les copropriétaires ont refusé à l'unanimité la proposition de constitution de provisions spéciales pour travaux éventuels dans les trois années à venir.

Par acte authentique dressé le 31 mai 2011, en l'étude de M.A., la vente immobilière a été régularisée aux conditions du compromis.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 28 juin 2012, le principe d'un ravalement de façades sur rue et sur cour a été voté, le devis de l'entreprise Chanel pour un montant de 265.000 euros TTC étant retenu pour l'exécution des travaux à l'automne 2013. Tous les copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de Monsieur R. et Madame V., ont approuvé le principe du ravalement sur cour et rue.

Reprochant au syndic de copropriété de les avoir trompés sur les situation réelle de l'immeuble dès lors que «l'état daté» du 9 mai 2011 a certifié une absence d'obligation administrative de ravalement, les acquéreurs ont par acte d'huissier délivré le 22 avril 2016, assigné la S.A.S Régie G.-L. prise en la personne de son représentant légal devant le tribunal d'instance de Lyon aux fins d'obtenir, sous exécution provisoire, sa condamnation à leur payer la somme de 3.876,81 euros de dommages et intérêts correspondant à la quote-part des travaux de ravalement leur incombant et aux coûts de relance consécutifs outre 2.500 euros de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral et 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils ont fait valoir que par arrêté du 10 juin 2002, le maire de Lyon a prescrit au titre de l'année 2005 le ravalement et la remise en peinture de toutes les façades des immeubles donnant sur la grande [...], cette obligation ayant été rappelée à la Régie G.-L. par un courrier de la direction de l'aménagement urbain de la ville de Lyon du 12 juillet 2005 en lui impartissant jusqu'au 30 juin 2006 pour réaliser le ravalement des façades de l'immeuble [...]. De même, le 14 janvier 2011, une lettre a été adressée au syndic par l'un des copropriétaires signalant l'urgence des travaux à entreprendre en raison de la chute d'un morceau de façade. Le syndic a d'ailleurs sollicité et obtenu un devis de la société Champagne Façade daté de février 2011. Or, le questionnaire joint à «l'état daté» du 9 mai 2011 renseigné par la Régie G.-L. à la demande du notaire répondant par la négative à la question «l'immeuble fait-il l'objet d'une obligation administrative de ravalement ».

Ils ont soutenu que c'est notamment en raison de cette information qu'ils ont confirmé leur offre d'achat.

Leurs démarches pour faire prendre en charge leur quote-part sont restées vaines alors que la régie a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 mai 2015 une résolution visant à les poursuivre en justice pour non-paiement des charges de copropriété. A l'unanimité, les copropriétaires ont rejeté la résolution et refusé de donner quitus au syndic pour sa gestion. Selon eux, le syndic de copropriété a engagé sa responsabilité délictuelle en acceptant de fournir une information, même non exigée par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 car une telle information se devait d'être complète et exacte. Il s'agissait d'une information essentielle pour la négociation du prix. Comme les travaux n'avaient pas encore été votés lors de l'achat, ils ne pouvaient pas se retourner contre les vendeurs. Ils ont allégué que même si le devis et la résolution ne font pas référence à l'obligation de ravalement, le vote a été effectué en raison de cette obligation. Ils ont contesté avoir entaché la réputation de la régie car elle est à l'origine de leur perte de chance de négocier un prix de vente moindre ou de convenir que le cédant serait tenu du coût des travaux. Ils ont estimé que l'attitude du syndic qui a refusé d'admettre sa faute et n'a pas donné suite à leurs démarches amiables a été désinvolte d'autant qu'il les a fait passer pour des mauvais payeurs auprès de leurs voisins s'apprêtant à engager des frais de recouvrement injustifiés qui auraient été assumés par l'ensemble de la copropriété.

La Régie G.-L. a conclu au débouté de leurs entières demandes. ReConventionnellement, elle a demandé leur condamnation, sous exécution provisoire, à lui payer 1.500 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive, 1.500 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral outre 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Elle a soutenu qu'elle n'a pas manqué de professionnalisme. Monsieur R. n'a d'ailleurs pas voté son refus de quitus à l'assemblée générale du 16 juin 2016. Il a été envisagé des poursuites à l'encontre des demandeurs pour nonpaiement des charges de copropriété, ce qui est obligatoire en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Ils n'ont d'ailleurs nullement contesté dans le délai de deux mois les décisions de l'assemblée générale. Les appels de fonds litigieux sont sans rapport avec l'arrêté municipal de 2002 mais avec un vote de l'assemblée générale du 28 juin 2012 soit à une date postérieure à l'achat. Aucune obligation administrative n'a motivé le vote et aucun document n'a été joint en ce sens aux convocations à cette assemblée générale. Le mail qu'ils sont adressé aux copropriétaires avant l'assemblée générale de 2015 est une man'uvre pour se soustraire au paiement des charges de copropriété. Ce courriel jetait le discrédit sur elle alors qu'elle n'a pas commis de faute. Ces man'uvres caractérisent à son sens leur mauvaise foi.

S'agissant du questionnaire renseigné, l'article 5 du décret du 17 mars 1967 n'impose pas cette obligation d'information autre que celles relatives à la créance, même approximativement liquide exigible ou provisionnelles sans porter sur le ravalement de façades simplement éventuel. Sa réponse erronée est indifférente car le syndicat des copropriétaires a l'obligation de voter un ravalement de façade tous les dix ans et que les acheteurs auraient pu se convaincre de cette perspective en regardant l'état de la façade de l'immeuble au moment de leur achat. La preuve de la perte de chance de négocier le prix n'est pas rapportée et elle a contesté le préjudice moral allégué. ReConventionnellement, cette procédure a pour objet de la décrédibiliser alors qu'elle était dans son rôle pour réclamer le paiement des charges de

copropriété votée selon une résolution non judiciairement contestée. Le courriel de 2015, par son caractère inadmissible, a entaché son image et sa réputation.

Par jugement du 10 novembre 2017, en premier ressort et contradictoire, le tribunal d'instance de Lyon a' :

- condamné in solidum Benoît R. et Marion V. à payer à la S.A.S G.-L. la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure pénale
- rejeté toutes les autres demandes des parties
- condamné in solidum Benoît R. et Marion V. aux dépens.

Le juge a considéré que les demandeurs n'ont pas établi l'existence d'une faute délictuelle sur le fondement des articles 1382-1383 devenus 1240 et 1241 du code civil car ils n'ont pas démontré que le syndic de copropriété avait une obligation de fournir l'information et qu'il a fourni une fausse information.

Il n'est pas contesté qu'après la signature du compromis de vente le 7 mars 2011, le syndic de copropriété a été invité à fournir au notaire des informations.

Le 9 mai 2011, la régie s'est acquittée de son obligation d'information en application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967 s'agissant des créances qu'elle détient contre le vendeur outre un «'état daté'» portant sur les créances de charges de copropriété le cas échéant réciproques échues et à échoir à l'effet notamment d'éclairer le candidat acquéreur sur les conséquences financières de son projet. Or, il n'est pas contesté qu'il n'existe aucune obligation d'information relative aux travaux de ravalement qui n'ont pas encore été votés.

Le juge a retenu que l'article L 132-1 du code de la construction et de l'habitat applicable à Lyon en vertu d'un arrêté préfectoral du 18 octobre 1977 impose d'effectuer des travaux de ravalement de façade d'un immeuble au moins une fois tous les dix ans. A défaut, une procédure d'injonction est mise en 'uvre. La question de «'l'état daté'» était ambiguë, nul n'étant censé ignorer la loi, il en a déduit qu' elle devait porter sur l'existence d'une procédure d'injonction. En ce cas, la réponse n'était pas inexacte car le courrier informatif des services de la mairie en 2005 ne constitue pas la mise en 'uvre d'une telle procédure. En février 2011, il a été sollicité un devis à la suite de l'intervention d'un copropriétaire victime d'une chute d'un élément du bâtiment mais non à la suite d'une injonction de ravalement. Le syndic aurait pu mentionner la nécessité d'un ravalement à brève échéance dans le questionnaire mais cette omission ne constitue pas une obligation légale.

En revanche, le juge n'a pas considéré que les demandeurs avaient engagé un recours abusif car ils se sont en réalité mépris sur l'étendue de leurs droits. Les courriels reprochés ne font qu'exposer leur position dans le cadre d'une liberté d'échanges entre copropriétaires sans porter atteinte à l'image et à la réputation du syndic de copropriété.

Appel a été interjeté par déclaration électronique le 30 novembre 2017 par le conseil de Benoît R. et de Marion V. sur l'entier dispositif dudit jugement.

Suivant conclusions d'appelants n°2 notifiées par voie électronique le 9 août 2018, Benoît R. et Marion V., reprenant leur argumentation, demandent à la Cour de' :

- réformer le jugement
- dire que la régie a commis une faute dans le formulaire annexé de l'état dressé le 9 mai 2011 en indiquant que l'immeuble ne faisait l'objet d'aucune obligation administrative de ravalement
- dire qu'elle a commis une faute dans son obligation de renseignement engageant sa responsabilité

- dire que cette faute leur a causé un préjudice au titre de la perte de chance de négocier un prix de vente moindre ou de voir fixer une stipulation rendant le cessionnaire tenu du coût desdits travaux
- dire qu'elle a eu une attitude particulièrement désinvolte et éminemment critiquable pour un professionnel de l'immobilier en refusant de reconnaître sa faute, en refusant tout arrangement amiable, en allant jusqu'à tenter de créer des dissensions entre copropriétaires en les faisant passer pour des mauvais payeurs et en les troublant par la menace d'une saisie immobilière, en faisant assumer à la collectivité des frais irrépétibles lesquels sont en lien avec sa faute personnelle,
- condamner la régie à leur payer 3.876, 81 euros correspondant à leur quote-part des travaux de ravalement engagés par la copropriété au 31 mars 2016 et aux coûts de relance consécutifs indus,
- la condamner à leur payer 2.500 euros en réparation de leur préjudice moral
- la condamner à leur payer 2.500 euros au titre de la première instance et 2.500 euros en appel au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamner aux entiers dépens.

Suivant conclusions n°2 communiquées par voie électronique le 30 août 2018, la régie G.-L., reprenant ses arguments, demande à la Cour de':

- confirmer le jugement quant au débouté des demandes des consorts R.-V. et à leur condamnation à l'article 700 outre les dépens
- le réformer sur le rejet de sa demande au titre de la procédure abusive
- les condamner à lui payer 1.500 euros pour procédure abusive outre 3.500 euros au titre des frais irrépétibles et les dépens à distraire au profit de Maître Bernard L. (SELAS LLC) avocat sur son affirmation de droit.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 novembre 2018 et l'audience des plaidoiries fixées au 12 février 2019 à 13H30.

Les conseils des parties ont procédé par voie d'envoi de leurs dossiers respectifs. Puis, l'affaire a été mise en délibéré au 14 mars 2019.

MOTIFS

sur la responsabilité délictuelle de la S.A.S régie G.-L. prise en la personne de son syndic de copropriété

En application des articles 1382 et 1383 du code civil devenues 1240 et 1241 du même code, «tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait mais encore par sa négligence ou par son imprudence'».

Il appartient à Benoît R. et Marion V. de démontrer que la régie G.-L., représentée par le syndic de copropriété, a commis une faute délictuelle ayant généré pour eux un préjudice dont ils doivent établir l'existence et la consistance.

En application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967, le syndic de copropriété doit établir un certificat mentionnant les éventuelles créances que le syndicat des copropriétaires détiendrait sur le vendeur et un «'état daté'» portant sur les créances et charges de copropriété le cas échéant réciproques, échues ou à échoir à l'effet notamment d'éclairer le candidat acquéreur sur les conséquences financières de son projet d'acquisition. L'«'état daté'» comporte trois parties outre une annexe.

Il n'est pas contesté qu'il n'existe pas d'obligation légale pour le syndic de copropriété d'informer les candidats à l'achat d'un lot de l'immeuble en copropriété de travaux de

ravalement qui n'ont pas été votés. Cette analyse n'a d'ailleurs pas fait l'objet de critique de la part des parties.

Toutefois, dès lors qu'un professionnel de l'immobilier en copropriété a fait le choix de remplir un «état daté» en répondant à des questions posées, il se doit de le faire avec sérieux, de manière exacte et complète.

En l'espèce, il apparaît, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, que la question qui fait litige n'est pas celle portant distinctement sur l'existence d'une injonction de travaux, à laquelle il a été répondu par la négative conformément à la situation réelle de l'immeuble, mais celle relative à l'obligation administrative de ravalement à laquelle il a été répondu négativement.

Or, cette réponse n'est manifestement pas exacte car le syndic de copropriété ne saurait ignorer le fait que, par arrêté du 10 juin 2002, le maire de Lyon a prescrit au titre de l'année 2005 le ravalement et la remise en peinture de toutes les façades des immeubles donnant sur la grande [...], cette obligation concernant l'immeuble litigieux. Il ne peut avoir ignoré que cette obligation a dûment été rappelée à la régie G.-L. par un courrier de la direction de l'aménagement urbain patrimoine-ravalement de la ville de Lyon du 12 juillet 2005 qui lui a imparti jusqu'au 30 juin 2006 pour réaliser le ravalement des façades de l'immeuble [...].

Le 9 mai 2011, les travaux n'ayant jamais été réalisés, la régie G.-L. aurait dû répondre par l'affirmative à la question de l'existence d'une obligation administrative de ravalement, même s'il n'existait pas encore à ce jour de procédure d'injonction.

De même, le syndic de copropriété qui avait été alerté le 14 janvier 2011 par une copropriétaire, Monique P., du fait que les travaux s'avéraient urgents en raison de la chute d'un morceau de façade d'un trentaine de centimètres détaché d'un balcon du 6ème étage, a demandé et obtenu des devis chiffrés, notamment celui de l'entreprise Champagne Façades qui en février 2011 s'est élevé à un montant de 137.569,98 euros TTC, seulement quelques mois avant l'«état daté» litigieux.

Dès lors, en renseignant de manière inexacte et incomplète l'«état daté» du 9 mai 2011 alors que des travaux de ravalement étaient déjà à l'étude et qu'il existait une obligation administrative de ravalement à laquelle il n'avait toujours pas été satisfait, la régie G.-L. a commis une faute de négligence.

Cette faute a généré un préjudice pour Monsieur R. et Madame V. consistant dans la perte de chance de négocier un prix de vente moindre ou de convenir que le cédant serait tenu du coût des travaux, la quote-part revenant à chaque copropriétaire ne pouvant que s'élever à une somme relativement conséquente pour des travaux importants devant intervenir à brève échéance.

Néanmoins, ce préjudice résulte d'une faute conjointe de la régie G.-L. et des consorts R.-V. car il leur appartenait également de se renseigner dans une commune où les travaux de ravalement doivent avoir lieu tous les dix ans alors que l'immeuble est ancien et que, compte tenu de la chute récente d'un morceau de façade, son état ne pouvait que susciter des interrogations chez les candidats à l'acquisition qui devaient se montrer normalement vigilants.

Il ne saurait être fait droit à la demande de Monsieur R. et de Madame V. tendant à faire condamner la régie G.-L. à leur payer le montant de leur quote-part des travaux de ravalement et les coûts des actes de relance car les travaux ayant été votés lors de assemblée générale du 28 juin 2012, soit après la vente, les copropriétaires ont l'obligation de payer leurs charges en application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cette dette est à l'égard non pas du syndic

de copropriété mais du syndicat des copropriétaires. Dès lors, la demande de dommages et intérêts au titre du préjudice moral lié au fait que la régie les aurait fait passer pour des mauvais payeurs et entreprend de les poursuivre ne peut qu'être rejetée.

La perte de chance de négocier un prix de vente moindre ou de convenir que le cédant serait tenu du coût des travaux ne saurait excéder la somme de 1.000 euros de dommages et intérêts, compte tenu du défaut de vigilance des consorts R.-V. ayant également participé à la réalisation de ce dommage.

La Cour infirme le jugement déféré et condamne la régie G.-L. à payer aux consorts R.-V. la somme de 1.000 euros de dommages et intérêts au titre de la perte de chance de négocier un prix de vente moindre ou de convenir que le cédant serait tenu du coût des travaux.

La Cour les déboute du surplus de leurs demandes d'indemnisation.

sur la demande reconventionnelle au titre de la procédure abusive

Il ressort des pièces produites que Monsieur R. et Madame V. ont pu se méprendre sur l'étendue de leurs droits en intentant un procès à la régie G.-L. qui a effectivement fourni une fausse information les ayant induits en erreur, d'autant qu'il n'a pas été répondu à leurs démarches amiables. La régie G.-L. ne démontre dès lors pas en quoi il s'agit d'une action intentée de mauvaise foi ou de manière dolosive ou téméraire. Cette preuve ne saurait se déduire du fait qu'ils n'ont pas encore réglé leur arriéré de charges qui est dû au syndicat des copropriétaires.

Le mail qui a été adressé aux membres du conseil syndical en mai 2015 ne comporte pas de contenu dénigrant se bornant à exposer leur position et leur incompréhension. Il n'en ressort pas d'atteinte à l'image.

La Cour confirme le jugement déféré en ce qu'il a débouté la régie G.-L. de sa demande de dommages et intérêts.

sur les demandes accessoires

L'équité conduit la Cour à infirmer le jugement déféré et à condamner la régie G.-L. à payer à Benoît R. et à Marion V. la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure de première instance en y ajoutant la somme de 1.000 euros au même titre à hauteur d'appel.

Succombant dans ses demandes, la régie G.-L. doit supporter les entiers dépens. La Cour infirme le jugement déféré sur ce point et condamne la régie G.-L. aux entiers dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

infirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a débouté la S.A.S régie G.-L., prise en la personne de son syndic, de sa demande de dommages et intérêts pour abus de procédure, statuant à nouveau,

dit que la S.A.S régie G.-L., prise en la personne de son syndic, a commis une faute engageant sa responsabilité délictuelle à l'égard de Benoît R. et de Marion V.,

condamne la S.A.S régie G.-L. à payer à Benoît R. et à Marion V. la somme de 1.000 euros de dommages et intérêts au titre de la perte de chance de conclure une vente à un moindre prix ou en mettant à la charge des vendeurs le coût des travaux envisagés mais non encore votés, déboute Benoît R. et Marion V. de leurs autres demandes de dommages et intérêts,

condamne la S.A.S régie G.-L. à payer à Benoît R. et à Marion V. la somme totale de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour l'ensemble de la procédure,

condamne la S.A.S régie G.-L. aux entiers dépens.