

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 12/00032

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La SARL SAHMARA, venant aux droits de la
société SOCALET

La SARL Société calédonienne d'étanchéité dite
CALET

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE " SOPHIE ", représenté par son
syndic en exercice la Société NOUMEA
IMMOBILIER

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Jean-Luc X...

M. Charles Y...

M. Bertrand DAROLLE, président de chambre,
président

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller,

François BILLON, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, ayant présenté
son rapport.

Audience publique du jeudi 4 avril 2013

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour après prorogation
du délibéré le 28 mars 2013, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions
prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par Jean-Michel STOLTZ Conseiller, en l'absence du président empêché, et par Stéphane
GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 5 décembre 2011 rectifié par jugement du 16 février 2012, auquel il est référé
pour le rappel de la procédure ainsi que l'exposé des faits, moyens et demandes, le tribunal de
première instance de Nouméa a :

- déclaré le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie, située à Nouméa, 4, rue Beausoleil, et les sociétés SAHMARA et CALET venant aux droits de la société SOCALET-à hauteur de 20 % pour ces dernières-responsables in solidum en application des dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 pour le premier, et de l'article 1382 du code civil pour les secondes, des dommages subis par M. X... suite aux infiltrations affectant l'étanchéité des terrasses de l'appartement en attique situé au 3ème niveau de l'immeuble,

- fixé ainsi la réparation des préjudices :
au titre des travaux de réfection intérieure de l'appartement 1 974 000 F CFP,
au titre des troubles de jouissance 5 millions F CFP (jugement rectificatif),
au titre des frais irrépétibles 150 000 F CFP,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie, et les sociétés SAHMARA et CALET à hauteur de 20 %, à payer ces sommes à M. X...,

- condamné les sociétés SAHMARA et CALET à garantir le syndicat des copropriétaires à hauteur de 20 % des condamnations prononcées contre lui,

- constaté que les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du 3ème niveau avaient été réalisés aux frais du syndicat des copropriétaires,

- condamné les sociétés SAHMARA et CALET à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 608 298 F CFP au titre du coût de ces réparations,

Vu les dispositions de l'article 544 du code civil,

- débouté M. X... de ses demandes présentées à l'encontre de la SCI LEA et de M. Y...,

- débouté les parties de leurs autres demandes,

- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise Z...et A...,

- condamné les sociétés SAHMARA et CALET à garantir le syndicat des copropriétaires à hauteur de 20 % de cette condamnation.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée au greffe le 19 janvier 2012, les sociétés SAHMARA et CALET ont interjeté appel de cette décision non signifiée. Cette requête a été enregistrée sous le numéro 2012/ 32.

Par requête déposée au greffe le 1er février 2012, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie a interjeté appel de cette décision signifiée le 2 janvier 2012. Cette requête a été enregistrée sous le numéro 2012/ 54.

Par ordonnance en date du 28 juin 2012, le magistrat chargé de la mise en état a prononcé la jonction des deux procédures qui se sont poursuivies sous le numéro 2012/ 32.

Par ordonnance du 21 septembre 2012, le magistrat chargé de la mise en état a, par application de l'article 910-19-1 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, enjoint aux parties de formuler, dans le dispositif de leurs ultimes conclusions, le dernier état de leurs demandes.

Par conclusions récapitulatives déposées au greffe le 21 septembre 2012 auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des prétentions et des moyens, les sociétés SAHMARA et CALET demandent à la cour, sur infirmation, :

- de constater que l'objet de la présente instance est identique à celui jugé aux termes de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Nouméa le 30 septembre 2004,
- de juger que cet arrêt qu'elle a exécuté a, à son encontre, autorité de la chose jugée,
- de déclarer, en conséquence, irrecevable toute demande dirigée à l'encontre de la société SOCALET,

à titre subsidiaire,

- de juger que toutes demandes et actions dirigées à l'encontre de la société SOCALET et de ses ayants droit en garantie constructeur du chef des travaux réalisés et réceptionnés en 1993 sont irrecevables comme prescrites,
- de débouter, en conséquence, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie de toute demande de ce chef,

à titre infiniment subsidiaire,

- de juger que les sociétés SAHMARA et CALET venant aux droits de la société SOCALET, ne sauraient voir engager leur responsabilité tant contractuelle que délictuelle du fait des travaux exécutés et réceptionnés en 1993,
- de juger que seule la SCI LEA doit supporter les condamnations prononcées tant en réparation des désordres subis par M. X... que de ceux subis par le syndicat des copropriétaires du fait de la non réalisation des travaux tels que prescrits et ordonnés par l'arrêt du 30 septembre 2004,

En tout état de cause,

- de les mettre hors de cause,
- de condamner la SCI LEA au paiement de la somme de 300 000 FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens.

Par conclusions récapitulatives déposées au greffe le 25 octobre 2012 auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des prétentions et des moyens, la SCI LEA et M. Y... demandent à la cour :

à titre principal,

- de juger irrecevable comme nouvelle, par application de l'article 564 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, la demande des sociétés SAHMARA et CALET tendant à ce que la SCI LEA supporte les condamnations prononcées tant en réparation des désordres subis par M. X... que de ceux subis par le syndicat des copropriétaires,

à titre subsidiaire,

- de juger qu'il n'y a pas lieu à retenir d'une part l'autorité de la chose jugée, d'autre part la prescription,

- de juger que la SCI LEA et M. Y... ont parfaitement exécuté l'arrêt du 30 septembre 2004 et que le litige ayant donné lieu à cette décision est extérieur à la présente instance,

- de débouter les sociétés SAHMARA et CALET de toutes leurs demandes, fins et conclusions,

- de confirmer la décision rendue en toutes ses dispositions,

- de juger que seul M. Y... est propriétaire du bien situé dans la résidence Sophie,

- de mettre hors de cause la SCI LEA,

- de condamner solidairement les sociétés SAHMARA et CALET au paiement de la somme de 350 000 FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions récapitulatives déposées au greffe le 30 octobre 2012 auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des prétentions et des moyens, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie demande à la cour :

- de juger, sur réformation partielle, que les désordres subis par M. X... résultent de l'aggravation des désordres dus aux manquements exclusifs de la société SOCALET lors des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse commandés et réalisés en 1993,

- de juger recevables et non prescrites les demandes de condamnation formées à l'encontre des sociétés SAHMARA et CALET à titre de réparation desdits désordres et au titre des frais engagés par le syndicat des copropriétaires pour y remédier,

- de juger que les sociétés SAHMARA et CALET devront voir leur responsabilité engagée de ce fait à hauteur de 100 % sans y avoir lieu à application d'une limitation, et devront être tenues de le relever et le garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre, y compris la totalité des dommages-intérêts alloués à M. X..., ainsi que de procéder au remboursement de la somme de 15 141 490 F CFP avancée au titre des travaux de réfection,

- de débouter les sociétés SAHMARA et CALET de toutes leurs demandes, fins et conclusions et de rejeter toutes les demandes nouvelles formées en appel,

à titre subsidiaire,

- de mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires et de condamner la SCI LEA et M. Y..., sous la garantie des sociétés SAHMARA et CALET, à lui rembourser la somme de 15 141 490 F CFP avancée au titre des travaux de réfection, ainsi que la totalité des dommages-intérêts alloués à M. X... et les frais avancés au titre des honoraires d'expertise,

en toute hypothèse,

- de condamner la partie qui succombera au paiement de la somme de 500 000 FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens.

M. Jean-Luc X..., qui a régulièrement eu notification des requêtes d'appel, a constitué avocat mais n'a pas conclu.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 novembre 2012.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il résulte des pièces produites la chronologie suivante des faits :

1991

M. X... est propriétaire d'un appartement situé au 2ème étage de la Résidence Sophie située baie des citrons à Nouméa, construite en 1977.

Suite à des infiltrations d'eau dans cet appartement dues à l'installation d'un spa en 1986 dans l'appartement situé au 3ème étage appartenant alors à la SCI LEA et occupé par M. Y..., une première expertise judiciaire a été réalisée en 1991 par M. B...

Celui-ci concluait alors :

" Le sol de la terrasse est constitué par un carrelage disposé sur une étanchéité probablement de type multicouches.

Outre le fait que ces terrasses sont circulables ce qui implique une protection lourde de l'étanchéité, ce procédé ne nous semble pas fiable car l'humidité actuelle des éléments situés entre le plancher rigide et la future étanchéité ne pourra être éliminée et continuera d'être alimentée au moins par condensation. Au niveau des évacuations d'eaux pluviales actuellement très insuffisantes d'ailleurs, il ne pourra être placé de garde grève ce qui impliquera que tout défaut d'étanchéité se traduira par une infiltration dans le plancher ".

Les parties étant parvenues à un accord, M. X... s'est désisté de son action. Aux termes de cet accord, le spa a été enlevé et la SARL SOCALET a procédé à des travaux d'étanchéité en 1993 selon les prescriptions et sous le contrôle de la SOCOTEC qui a validé le travail réalisé.

2000

De nouvelles infiltrations étant apparues dans l'appartement de M. X..., une nouvelle expertise judiciaire a été confiée à M. C...lequel, dans son rapport du 13 juin 2000, a conclu que les infiltrations avaient pour origine l'appartement de la SCI LEA, que le complexe d'étanchéité réalisé par SOCALET était dégradé par manque de protection et insuffisance des relevés

d'étanchéité, et que les travaux réalisés ne correspondaient pas aux normes en vigueur des terrasses accessibles.

M. X... a fait citer devant le tribunal de première instance la SCI LEA ainsi que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie aux fins d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices. La SCI LEA a appelé la SARL SOCALET en garantie.

Par jugement en date du 7 juillet 2003, le tribunal de première instance de Nouméa a condamné la SCI LEA à effectuer les travaux fixés par l'expert sous la garantie de la SARL SOCALET.

Sur appel, la cour, par arrêt du 30 septembre 2004, a confirmé la garantie due par la SOCALET et dit que les travaux devraient être contrôlés par l'expert.

La SCI LEA a fait procéder à la réalisation des travaux par la société EFD laquelle a posé un nouveau relevé d'étanchéité sur une surface de l'ordre de 4 m2.

2007

De nouvelles infiltrations étant apparues dans son appartement, M. X... a obtenu la désignation d'un nouvel expert, M. Z...lequel, dans son rapport du 23 octobre 2007, a conclu :

" Les causes du sinistre sont multiples.

1o) Les murs de l'attique situés au dessus des chambre et de la salle de bain de M. X... ne sont pas dans le prolongement des murs de l'étage en dessous mais reposent sur des poutres en allège liées à la dalle et de portée importante ce qui est de nature à engendrer des déformations dans la dalle,

2o) Nous n'avons pas relevé l'existence de joints de dilatation dans cet immeuble,

3o) L'étanchéité faite sur cette terrasse est " à bout de souffle ". Elle est décollée au niveau des relevés, des surverses, certains carreaux sont cassés, etc,

4o) l'expert a trouvé un trou dans la terrasse,

5o) les évacuations par l'intermédiaire des siphons de sol sont de diamètre insuffisant pour une bonne évacuation des eaux en pays tropical, "

Par requête introductive d'instance du 20 novembre 2007, M. X... a fait citer la SCI LEA, M. Y... (devenu propriétaire de l'appartement le 7 décembre 2000), la SARL SOCALET et le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie devant le tribunal de première instance de Nouméa.

Par ordonnance des 13 octobre 2008 et 27 avril 2009, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie a été autorisé à réaliser, à ses frais avancés, les travaux préconisés par l'expert concernant les parties communes sous le contrôle de bonne fin de l'expert A....

Celui-ci relevait de nouveaux désordres dans le cadre de sa mission de contrôle et était chargé d'une nouvelle mission par ordonnance du 12 octobre 2009.

Dans son rapport déposé le 8 mars 2010, il retenait les causes des désordres suivantes :

"- erreur de conception imputable au constructeur avec des hauteurs d'acrotère et de seuil de porte fenêtres insuffisants ne permettant pas la mise en place de relevé d'étanchéité aux normes.

Absence de platines de siphons de sol sur la terrasse côté mer " raison évidente de fuites entre l'étanchéité et la dalle. "

- malfaçon dans la mise en œuvre de l'étanchéité par SOCALET qui a posé, au mépris des règles de l'art, la nouvelle étanchéité sur l'ancienne sans se poser par ailleurs de questions sur la hauteur insuffisante de l'acrotère et des seuils. Pose de platine de siphon de sol sans dépose de l'étanchéité existante.

- négligence de SOCOTEC dans la surveillance des travaux, en autorisant la réalisation de travaux non conformes aux règles de l'art. "

Attendu que le tribunal de première instance a prononcé le jugement ci-avant rappelé partiellement contesté par les parties ;

Sur l'autorité de la chose jugée :

Attendu que les sociétés SAHMARA et CALET soutiennent l'irrecevabilité de l'action en faisant valoir que la prétention et l'objet du litige ont leur cause et origine dans les travaux réalisés en 1993 par la SARL SOCALET et ont été définitivement tranchés par l'arrêt du 30 septembre 2004 que la société a exécuté ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie réplique que les désordres dont la juridiction est saisie constituent, selon les conclusions de l'expert, une aggravation des désordres précédents ayant donné lieu à l'arrêt de 2004 et que nulle autorité de la chose jugée ne peut donc lui être opposée ; que par ailleurs, les travaux de 1993 ayant été réalisés à sa demande par la SARL SOCALET et les désordres ne concernant en rien la solidité de l'immeuble, la responsabilité encourue est purement contractuelle avec un délai de prescription de 30 ans à la date des faits ; qu'enfin, la jurisprudence retient que lorsque des travaux de reprise de désordres ont eu lieu suite à une décision judiciaire, un nouveau délai court de la réception des travaux, la nouvelle garantie concernant l'ensemble des travaux réalisés ;

Attendu que la SCI LEA et M. Y... font valoir qu'il n'y a pas identité des litiges entre l'arrêt de 2004 circonscrit à une surface de 4 m² et portant sur une somme de 460 000 F CFP alors que les désordres actuels touchent le défaut d'étanchéité de la terrasse dans son ensemble ;

Sur quoi,

Attendu que la cour constate qu'il est reproché dans la présente instance à la SARL SOCALET d'avoir mal réalisé les travaux de reprise en 1993 en mettant en oeuvre le revêtement d'étanchéité sur le complexe existant ce qui était contraire aux règles de l'art et avait interdit de constater l'absence de platines de siphon et alors même que la hauteur des acrotères était déjà insuffisante pour la réalisation de relevés d'étanchéité conformes ; qu'il ne s'agit pas d'une aggravation des désordres ;

Mais attendu que l'instance engagée en 2000 ayant conduit au jugement du 7 juillet 2003 confirmé par l'arrêt du 30 septembre 2004 a déjà sanctionné la mauvaise réalisation de la reprise des désordres, l'expert C...ayant conclu que le complexe d'étanchéité réalisé par SOCALET était

dégradé par manque de protection et insuffisance des relevés d'étanchéité et que les travaux réalisés ne correspondaient pas aux normes en vigueur des terrasses accessibles ;

Que la SARL SOCALET tenue à garantie par les décisions judiciaires, s'étant exécutée, est donc fondée à opposer l'autorité de la chose jugée ;

Que les sociétés SAHMARA et CALET, venant aux droits de la SARL SOCALET seront mises hors de cause ;

Qu'au demeurant, ainsi qu'il sera vu ci-après, l'action en garantie formée contre la SARL SOCALET est mal fondée ;

Sur les responsabilités dans les désordres :

Attendu que les sociétés SAHMARA et CALET font valoir que l'arrêt du 30 septembre 2004 mettait expressément à la charge de la SCI LEA la réalisation des travaux par l'entreprise de son choix et qu'il était prévu un contrôle de bonne fin par l'expert C...; qu'il n'a été justifié par la SCI LEA ni de la réalisation des travaux tels que préconisés, ni du contrôle de bonne fin ; qu'il en découle que celle-ci doit être tenue pour responsable tant du maintien des désordres initiaux que de leur aggravation pour défaut d'exécution de l'arrêt ;

Qu'elles font valoir, sur l'irrecevabilité soulevée par la SCI LEA et M. Y..., que depuis le début de la procédure elles ont sollicité la mise hors de cause de la SARL SOCALET et la reconnaissance de la responsabilité entière de la SCI LEA ; que leurs demandes en appel ne sont donc pas nouvelles au sens de l'article 565 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie fait valoir que les conclusions de l'expert A...ont précisément identifié les manquements commis par la SARL SOCALET en 1993 lors des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de la SCI LEA, outre les manquements pouvant être reprochés à la société SOCOTEC ; qu'aucune limitation de responsabilité ne peut dès lors être retenue et que les sociétés SAHMARA et CALET doivent, en conséquence, le garantir intégralement des condamnations prononcées contre lui ;

Que le syndicat des copropriétaires, au cas où l'analyse des sociétés SAHMARA et CALET serait retenue, sollicite subsidiairement la condamnation solidaire de la SCI LEA et de M. Y... sous la garantie solidaire des sociétés SAHMARA et CALET ;

Attendu que la SCI LEA et M. Y... soulèvent l'irrecevabilité des demandes de condamnation formulées à leur encontre par les sociétés SAHMARA et CALET comme nouvelles en appel ;

Qu'ils font valoir au fond que l'intervention de l'entreprise EFD en 2004 n'a eu aucune incidence sur l'état de la terrasse ; qu'ils ont produit l'ensemble des pièces relatives à l'exécution de l'arrêt de 2004 ;

Sur quoi,

Attendu qu'il résulte des conclusions des diverses expertises diligentées depuis 2007 que la cause principale des infiltrations a pour fondement une mauvaise conception originelle de la totalité de la terrasse tenant à des hauteurs d'acrotère et de seuil de porte fenêtres insuffisantes ne permettant pas la mise en place de relevés d'étanchéité aux normes, ainsi qu'à l'absence de platines de siphons de sol sur la terrasse ;

Qu'il ressort ensuite de ces mêmes expertises (notamment M. Z...), que l'étanchéité de la terrasse était " à bout de souffle ", " qu'elle était " décollée au niveau des relevés, des surverses, que certains carreaux étaient cassés, " ; que l'expert a même constaté la présence d'un trou ;

Qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que l'étanchéité de la terrasse ait jamais été refaite depuis 1977, date de construction de l'immeuble ;

Attendu que c'est donc à juste titre, par une motivation que la cour adopte, que le premier juge a retenu que les infiltrations subies par M. X... avaient pour origine une partie commune restée sous la garde du syndicat des copropriétaires et étaient imputables à un vice de construction ainsi qu'à un défaut d'entretien, ces constatations justifiant la condamnation du syndicat par application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que c'est également à bon droit que le tribunal a écarté la responsabilité de la SCI LEA et de M. Y... à défaut de preuve certaine de l'imputation des infiltrations de plus en plus étendues subies par M. X... au fil des années à l'installation temporaire en 1986 du spa pool démonté au début des années 1990 ;

Attendu que la seule question en discussion, (en écartant pour les besoins de l'analyse le moyen fondé de l'autorité de la chose jugée) tient à la responsabilité totale ou partielle de la SARL SOCALET dans les désordres actuels ;

Attendu que la cour constate :

- que la SARL SOCALET est intervenue en 1993 pour procéder aux travaux d'étanchéité suite à l'installation et au démontage ci avant évoqué du spa pool par la SCI LEA ; qu'elle a réalisé ces travaux sur la seule partie de la terrasse touchée par les désordres,
- qu'elle a réalisé sa prestation compte tenu des indications données par l'expert judiciaire et sous le contrôle de la société SOCOTEC,
- que si elle a été appelée en garantie en 2000 au motif d'une mauvaise réalisation des travaux, ce n'est pas elle qui a procédé à la reprise des désordres après l'arrêt confirmatif de 2004 ; qu'elle a été condamnée à garantir la SCI LEA et s'est exécutée ;
- qu'à en croire la SCI LEA qui avait été condamnée à effectuer les travaux de reprise, ceux-ci n'ont touché qu'une surface de 4 m²,

Attendu que l'expert A..., suivi en cela par le premier juge, a estimé devoir retenir une part de responsabilité de SOCALET au motif qu'elle avait mis en œuvre le revêtement d'étanchéité sur le complexe existant ce qui était contraire aux règles de l'art et avait interdit de constater l'absence de platines de siphon et alors même que la hauteur des acrotères était déjà insuffisante pour la réalisation de relevés d'étanchéité conformes ;

Mais attendu qu'il ne peut être sérieusement reproché à une entreprise qui n'est intervenue en 1993 que sur une surface délimitée, sur les préconisations d'un expert et sous le contrôle d'une société spécialisée, d'être responsable des désordres généralisés constatés en 2007 par M. Z...et confirmés par M. A...et tenant à la mauvaise conception de la terrasse ;

Que cette critique d'être intervenue sur une terrasse non conforme pourrait au demeurant être adressée aux experts successifs ayant précédé M. A...ainsi qu'à SOCOTEC et à la société EFD ;

Que l'intervention limitée de SOCALET sur la terrasse n'empêchait nullement de faire toutes autres constatations utiles sur le reste de la terrasse ;

Qu'il apparaît en réalité que le problème du spa pool a polarisé l'attention des premiers experts qui n'ont préconisé que des solutions ponctuelles, et a occulté la véritable cause des désordres tenant à la mauvaise conception originelle de la terrasse aggravée au fil des années par le défaut d'entretien ;

Attendu, en conséquence, que la cour juge que le lien entre les désordres généralisés constatés en 2007 et l'intervention de SOCALET en 1993 n'est pas établi dans des conditions justifiant qu'elle soit tenue même partiellement à garantie ;

Que la décision entreprise sera infirmée de ce chef et le syndicat des copropriétaires débouté de toutes ses demandes à l'encontre des sociétés SAHMARA et CALET ;

Et attendu que le syndicat des copropriétaires n'a pas discuté le montant de la réparation des préjudices fixés à 1 974 000 F CFP au titre des travaux de réfection intérieure de l'appartement et à 5 millions F CFP au titre des troubles de jouissance ;

Que la décision déferée sera, en conséquence, confirmée sur la fixation de la réparation des préjudices ;

Que la SCI LEA et M. Y... seront déboutés de leurs demandes à l'encontre des sociétés SAHMARA et CALET ;

Que les sociétés SAHMARA et CALET seront déboutées de leurs demandes à l'encontre de la SCI LEA et M. Y... ;

Qu'aucune des parties n'a formé de demande contre le syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Que les dépens d'appel seront mis à la charge du syndicat des copropriétaires ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Vu l'article 910-19-1 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

Statuant sur les conclusions récapitulatives déposées, toute autre demande étant réputée abandonnée ;

Dit les appels recevables ;

Dit que les sociétés SAHMARA et CALET, venant aux droits de la SARL SOCALET, sont fondées à opposer l'autorité de la chose jugée aux demandes en garantie formées contre elles ;

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a :

- déclaré le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie, responsable en application des dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 des dommages subis par M. Jean-Luc X... suite aux infiltrations affectant l'étanchéité des terrasses de son appartement en attique situé au 3ème niveau de l'immeuble,

- fixé ainsi la réparation des préjudices :

 - au titre des travaux de réfection intérieure de l'appartement un million neuf cent soixante-quatorze mille (1 974 000) F CFP,

 - au titre des troubles de jouissance cinq millions (5 000 000) F CFP,

 - au titre des frais irrépétibles cent cinquante mille (150. 000) FCFP,

- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie à payer ces sommes à M. Jean-Luc X...,

- débouté M. Jean-Luc X... de ses demandes présentées à l'encontre de la SCI LEA et de M. Charles Y...,

- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise Z...et A...;

Infirmant la décision pour le surplus et statuant à nouveau ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie :

- de ses demandes principales tendant à voir les sociétés SAHMARA et CALET, venant aux droits de la SARL SOCALET, le garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre ainsi que de procéder au remboursement de la somme de quinze millions cent quarante et un mille quatre cent quatre-vingt-dix (15 141 490) F CFP avancée au titre des travaux de réfection,

- de ses demandes subsidiaires tendant à voir la SCI LEA et M. Charles Y..., sous la garantie des sociétés SAHMARA et CALET, à lui rembourser la somme de quinze millions cent quarante et un mille quatre cent quatre-vingt-dix (15 141 490) F CFP avancée au titre des travaux de réfection, ainsi que la totalité des dommages-intérêts alloués à M. Jean-Luc X... et les frais avancés au titre des honoraires d'expertise ;

Déboute la SCI LEA et M. Charles Y... de leurs demandes à l'encontre des sociétés SAHMARA et CALET ;

Déboute les sociétés SAHMARA et CALET de leurs demandes à l'encontre de la SCI LEA et M. Charles Y... ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence Sophie aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit des SELARL CALEXIS et BERQUET.