

5 septembre 2018  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 15/00861

Pôle 4 - Chambre 2

Texte de la **décision**

---

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 05 SEPTEMBRE 2018

(n° , 23 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/00861

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Novembre 2014 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n°

12/08269

APPELANTE

SA AXA FRANCE IARD recherchée en qualité d'assureur de Monsieur et Madame X...

agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Anne S... de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

INTIMES

Monsieur R... T... X...

né le [...] à SAIGON

[...]

Madame A... U... L... épouse X...

née le [...] à SAIGON

[...]

[...]

Représentés par Me James Y... de la SELARL PEISSE Y... Q... BOTHOREL et Associés, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de PARIS, toque : J149

Monsieur Philippe Z...

né le [...] à IVRY SUR SEINE

[...]

Madame M... Z...

née le [...] à PARIS 13°

[...]

[...]

Représentés par Me Olivier TOURNILLON de la SELARL MODERE & ASSOCIES, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 43

Madame M... B... P... épouse C...

[...]

Monsieur G... D... M... C...

[...]

Monsieur H... K... N... C...

[...]

Représentés par Me Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Ayant pour avocat plaidant Me Eric E..., avocat au barreau de PARIS, toque: B268

SA FILIA MAIF

N° SIRET : 341 672 681 00010

Groupe MAIF Entité Sinistre

[...]

Représentée par Me Olivier TOURNILLON de la SELARL MODERE & ASSOCIES, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 43

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 14 Mars 2018, en audience publique, devant la Cour composée de:

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller

Madame Muriel PAGE, Conseiller

qui en ont délibéré, dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M. Amédée TOUKO-TOMTA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Jean-Loup CARRIERE, président et par M. Amédée TOUKO-TOMTA, greffier présent lors de la mise à disposition. .

\*\*\*

FAITS & PROCÉDURE

Mme M... F... épouse Z... (Mme M... Z...) et son fils, M. Philippe Z..., sont respectivement usufruitière et nu-propriétaire d'un pavillon situé [...] à Thiais (Val de Marne), lequel constitue l'habitation principale de Mme M... Z....

Le pavillon voisin, situé au 29 de la même rue, a été vendu le 26 janvier 2007 par Mme M... B... P... veuve C... etMM

G... et H... C... (les conjoints C...) à M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... (M. et Mme X...).

La société anonyme (SA) FILIA MAIF est l'assureur multirisques habitation de Mme M... Z... et la SA AXA FrancelARD (la société AXA France) est l'assureur multirisques habitation de M. et Mme X... depuis le 26 janvier 2007.

Le 3 mars 2007 Mme M... Z... a effectué une déclaration de sinistre à la suite d'un dégât des eaux survenus dans son pavillon.

Sur assignation du 29 avril 2009 de Mme Z... et sur assignation en intervention forcée et garantie de M. et Mme X..., le président du tribunal de grande instance de Créteil a désigné M. I..., ultérieurement remplacé par Mme Pauline J..., par ordonnance de référé du 23 juin 2009 au contradictoire de Mme Z..., M. et Mme X..., la société AXA France et les conjoints C....

Mme Pauline J... a déposé son rapport le 18 avril 2011.

Par actes des 9 août, 3, 10 et 14 décembre 2012 Mme M... Z... a assigné M. et Mme X..., les conjoints C... et la société AXA France en ouverture du rapport d'expertise.

Par actes des 12, 23 et 29 octobre 2012 M. et Mme X... ont appelé en garantie les conjoints C... et la société AXA France. Les procédures ont été jointes à l'instance initiée par Mme Z....

M. Philippe Z... et la société FILIA-MAIF sont intervenus volontairement à l'instance par conclusions signifiées le 24 septembre 2013.

Par jugement du 18 novembre 2014 le tribunal de grande instance de Créteil a, essentiellement :

- déclaré irrecevables les prétentions formées par M. Philippe Z... et la société

FILIA-MAIF,

- déclaré M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... entièrement responsables des conséquences dommageables des infiltrations d'eau provenant des réseaux d'évacuation d'eau de leur propriété,

- dit que la société anonyme AXA France IARD doit garantir la responsabilité de M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... du fait de ces infiltrations en exécution du contrat d'assurance multirisques habitation souscrit par ces derniers le 26 janvier 2007,

- condamné en conséquence M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... à réaliser les travaux décrits dans le devis établi le 2 février 2011 par l'entreprise ADAF, pour un montant de 24.567,96 € HT, dans les deux mois suivant la signification du jugement et, une fois ce délai écoulé, sous astreinte provisoire de 300 € par jour de retard,

- condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel les sommes de :

170.356,10 € indexée sur la variation de l'indice BT01 publié par l'INSEE entre la dernière valeur publiée à la date de dépôt du rapport d'expertise et la dernière valeur publiée à la date du jugement, et augmentée du coût de la taxe sur la valeur ajoutée au taux applicable à la date du jugement,

13.450,74 €,

- condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance les sommes de :

27.600 € pour la période allant des mois de mars 2007 à octobre 2014,

300 euros par mois à compter du 1er novembre 2014 et jusqu'à l'exécution des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation des eaux et paiement des sommes dues au titre du préjudice matériel,

- débouté Mme M... F... épouse Z... de ses autres demandes de dommages et intérêts,

- condamné la société AXA France IARD à garantir M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... de l'ensemble des condamnations pécuniaires prononcées à leur encontre en principal, intérêts, frais et dépens, au profit de Mme M... F... épouse Z...,

- dit que la société AXA France IARD n'a pas à garantir M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... du coût des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation d'eau,

- ordonné à M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... de laisser Mme M... F... épouse Z..., ou toute personne ou entreprise à laquelle elle aura confié la réalisation des travaux de reprise des fissures apparues au niveau du studio sur le mur séparatif lui appartenant, accéder à leur propriété pendant la période continue nécessaire à la réalisation des dits travaux,

- dit que Mme M... F... épouse Z... devra informer au moins quinze jours à l'avance M. et Mme X... de la date à partir de laquelle l'accès à la propriété devra lui être laissé, et du nom de l'entreprise à laquelle elle aura confié la réalisation des travaux ou, si elle confie la réalisation des travaux à des amis, de l'identité précise de chaque

personne intervenant sur le chantier,

- dit que Mme M... F... épouse Z... devra garantir la remise en état de la propriété de M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... à la fin des travaux,

- débouté Mme M... F... épouse Z... et M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... des demandes qu'ils forment à l'encontre de Mme M... B... P... veuve C... et MM H... et G... C...,

- débouté M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... de leurs demandes de dommages et intérêts,

- condamné in solidum M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., M. Philippe Z... et la société FILIA-MAIF la somme globale de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... à payer à Mme M... B... P... veuve C... et MM H... et G... C... la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la société AXA France IARD à payer à M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... la somme de 5.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté les autres demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD aux dépens, lesquels comprendront les dépens des procédures de référé et les frais d'expertise judiciaire, avec distraction au profit de Maître TOURNILLON,

- ordonné l'exécution provisoire.

La société AXA France a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 12 janvier 2015.

La procédure devant la cour a été clôturée le 10 janvier 2018.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 13 septembre 2017 par lesquelles la société anonyme AXA France IARD, appelante, invite la cour à :

- infirmer le jugement sauf en ce qu'il a déclaré irrecevables les prétentions formées par M. Philippe Z... et la



société FILIA-MAIF,

- débouter M. et Mme X... et Mme Z... de l'intégralité de leurs demandes à son égard,

- la mettre hors de cause,

subsidiatement,

- juger qu'aucune somme n'est due à M. Philippe Z...,

- juger que sa garantie ne s'applique que sur 60 % des sommes demandées en réfection des désordres de Mme Z...,

- débouter toutes les autres parties de leurs demandes contraires,

- condamner solidairement M. et Mme X... et Mme Z... aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 2.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 3 août 2015 par lesquelles Mme M... F... épouse Z..., M. Philippe Z... et la société anonyme FILIA-MAIF, intimés ayant formé appel incident, demandent la cour, au visa des articles 122 du code de procédure civile, 1382 du code civil, L 121-12 du code des assurances des assurances et de la théorie des troubles anormaux du voisinage, de :

in limine litis,

- réformer le jugement en ce qu'il a dit irrecevable les interventions volontaires de la FILIA MAIF d'une part et de M. Philippe Z... d'autre part,

- juger recevables ces interventions volontaires,

- débouter M. et Mme X... de leur fin de non-recevoir dirigée contre Mme Z...,

sur le fond,

- débouter la compagnie AXA France de son appel,

- confirmer le jugement , sauf en ce qu'il a limité les quanta d'indemnisation et mis hors de cause les conjoints C...

- condamner in solidum M. et Mme X..., la compagnie AXA France et les conjoints C... à payer à M. Z... et à Mme Z... les sommes suivantes en réparation des préjudices subis :

182.943 € HT au titre de la remise en état de son pavillon selon rapport d'expertise judiciaire, avec actualisation

indice BT01 entre le jour du dépôt du rapport d'expertise, soit le 18 avril 2011, et la date de l'arrêt à intervenir outre application du taux de TVA en vigueur au jour du paiement,

10.000 € HT + TVA au taux en vigueur au jour du paiement en considération des aggravations constatées par le Cabinet Millan le 12 avril 2012,

19.000 € HT outre TVA en vigueur au jour du paiement et réactualisation au moyen de l'indice BT01 en vigueur au jour de la demande de rabat de la clôture et celui en vigueur au jour du jugement à intervenir au titre de la prestation de maîtrise d'oeuvre devenue nécessaire du fait de l'aggravation des désordres confirmée par le cabinet Millan dans son rapport du 8 juillet 2014,

13.450,74 € TTC au titre des frais d'investigations menées en cours d'expertise,

27.600 € au titre du trouble de jouissance de janvier 2007 à octobre 2014 inclus, outre 300 € par mois supplémentaire à compter de novembre 2014 jusqu'à parfaite exécution des travaux de réparation des canalisations fuyardes de M. et Mme X... et paiement des sommes dues à Mme Z...,

- condamner M. et Mme X... à exécuter ou justifier de l'exécution des travaux de réparation de leurs canalisations fuyardes dénoncées par l'expert judiciaire,

- condamner solidairement M. et Mme X..., la compagnie AXA France et les consorts C... à payer à la FILIA MAIF la somme de 14.495,19 € au titre des frais exposés dans les intérêts de ses sociétaires au titre des investigations de Mme J... et hors frais d'expertise judiciaire tels que taxés par le juge du contrôle des expertises,

- confirmer la condamnation de M. et Mme X..., à laisser passer M. et Mme Z... avec leurs entreprises le temps strictement nécessaire à la réparation du mur arrière du studio comme indiqué par l'expert judiciaire,

- débouter M. et Mme X... de leurs demandes reconventionnelles exprimées pour la première fois dans leurs écritures récapitulatives n°3 du 12 mai 2014 en ce qu'elles ne sont aucunement fondées et exclusivement dilatoires,

- condamner in solidum M. et Mme X..., la compagnie AXA France et les consorts C... aux dépens d'appel, ainsi qu'à leur payer la somme de 10.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

- condamner M. et Mme X... à les relever de toutes condamnations qui pourraient être mises à leur charge au profit de quelque partie que ce soit et notamment des consorts C... et de la compagnie AXA dont l'attraction à la présente instance est le fait des actions de M. et Mme X..., si d'aventure les consorts C... et /ou la compagnie AXA devaient être mis hors de cause,

- condamner tout succombant à les relever et garantir de toute condamnation prononcée à leur encontre au profit de quelque autre partie ;

Vu les conclusions en date du 15 septembre 2015 par lesquelles M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X..., intimés ayant formé appel incident, invitent la cour, au visa des articles 32-1, 117, 122 du code de procédure civile, 1134, 1147, 1382, 1641 et suivants, 2224 et suivants du code civil, L 121-1 et suivants du code des assurances et de la théorie des troubles anormaux du voisinage, à :

infirmier partiellement le jugement,

in limine litis,

sur l'irrecevabilité de l'action de Mme Z...,

- constater que Mme M... Z... est usufruitière des biens sis [...] à Thiais,

- dire que l'acte introductif d'instance du 9 août 2012 est entaché d'une irrégularité de fond pour défaut de capacité à agir,

- subsidiairement, dire Mme M... Z... dépourvue de qualité et d'intérêt à agir,

- dire Mme M... Z... irrecevable en son action,

sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de M. Z...,

- dire M. Z... prescrit en son intervention volontaire,

- dire M. Z... irrecevable en son intervention volontaire,

sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de la FILIA MAIF,

- dire la FILIA MAIF prescrite en son intervention volontaire,

- dire que les conditions de recevabilité de l'action subrogatoire visées à l'article L 121-1 du code des assurances ne sont pas réunies,

- dire la FILIAMAIF irrecevable en son intervention volontaire,

à titre principal,

- constater que la date d'apparition des désordres subis par Mme Z... et M. Z... est antérieure à l'acte d'acquisition de leur maison,

- constater que Mme Z... est elle-même responsable de l'apparition des désordres, à tout le moins en partie,

- constater que la propriété de Mme Z... et de M. Z... est affectée d'un vice constructif manifeste,

- constater qu'ils n'ont commis aucune faute dans le cadre de la survenance des désordres subis par Mme Z... et M. Z..., pouvant entraîner l'engagement de leur responsabilité civile,

- dire qu'ils n'ont commis aucune faute dans le cadre de la survenance des désordres subis par Mme Z... et M. Z...,

pouvant entraîner l'engagement de leur responsabilité civile,

- débouter Mme Z..., M. Z... et la FILIA MAIF en l'intégralité de leurs demandes à leur rencontre,

- condamner solidairement ou à tout le moins in solidum Mme Z..., M. Z... et la FILIA MAIF à leur verser une somme forfaitaire de 10.000 € (sauf à parfaire) à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et dilatoire et préjudice moral,

à titre subsidiaire,

- réduire leur part de responsabilité à son plus strict minimum,

- constater que les demandes et préjudices allégués par Mme Z..., M. Z... et la FILIA MAIF ne sont pas justifiés, ni dans leur principe, ni dans leur quantum,

- débouter Mme Z..., M. Z... et la FILIA MAIF en l'intégralité de leurs demandes à leur rencontre,

- plus subsidiairement, réduire les demandes indemnitaires formées par Mme Z... et M. Z... à leur rencontre au plus strict minimum,

s'agissant de leur condamnation à laisser passer Mme Z... et M. Z... avec leurs entreprises le temps nécessaire à la réparation du mur arrière de leur studio,

- condamner Mme Z... et M. Z... à les informer par courrier recommandé avec accusé de réception au moins quinze jours avant la réalisation des travaux de :

l'identité de l'entreprise et des personnes présentes sur le chantier,

la nature exacte et précise des travaux devant être réalisés,

la durée de l'intervention,

le matériel installé sur place,

- condamner Mme Z... et M. Z... à leur fournir par courrier recommandé avec accusé de réception au moins quinze jours avant la réalisation des travaux la garantie de remise en état, du débarras et du nettoyage du chantier une fois celui-ci achevé,

- condamner solidairement ou à tout le moins in solidum la compagnie AXA France et les consorts C... à les relever indemne et garantir de toute condamnation qui viendrait à être prononcée à leur rencontre,

à titre reconventionnel,

- condamner solidairement ou à tout le moins in solidum Mme M... B... P... épouse C..., M. G... D... M... C... et M. H... K... N... C... et la compagnie AXA France à leur verser une somme de 50.000 € à titre de dommages et intérêts pour

leur avoir délibérément dissimulé le vice caché affectant le pavillon,

en tout état de cause,

condamner in solidum Mme Z..., M. Z..., la FILIA MAIF, la compagnie AXA France, Mme M... B... P..., épouse C..., M. G... D... M... C... et M. H... K... N... C... aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à leur payer par application de l'article 700 du code de procédure civile les sommes de 20.000 € en première instance et 5.000 € en cause d'appel ;

Vu les conclusions en date du 9 juin 23015 par lesquelles Mme M... C... née B... P..., M. G... C... et M. H... C..., intimés, demandent à la cour, au visa des articles 122 et suivants du code de procédure civile, 1641 du code civil, de :

- confirmer le jugement,

- débouter la société AXA France de l'ensemble des ses demandes, fins et prétentions,

- condamner la société AXA France aux dépens, ainsi qu'à leur payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

Sur les fins de non recevoir soulevés par M. et Mme X... et la SA AXA France

Sur la recevabilité de l'action de Mme Z...

L'action de Mme M... F... épouse Z... contre M. et Mme X... est fondée sur le principe que nul ne doit causer à autrui

un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Mme Z... est usufruitière du pavillon situé [...] à Thiais qui constitue son habitation principale ; son fils M. Philippe Z... en est le nu-proprétaire ;

Le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble du voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble, quel que soit leur titre d'occupation ;

Les premiers juges ont exactement relevé que l'action en justice fondée sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage peut être exercée par toute personne ayant l'usage juridiquement établi d'un bien immobilier ; Mme Z..., qui habite le pavillon dont elle a l'usufruit, a intérêt à ce qu'il soit mis fin au trouble apporté à sa jouissance et obtenir la réparation du préjudice en résultant ; elle a également intérêt à ce que le bien sur lequel porte son usufruit soit remis en état, cette remise en état étant une condition de l'effectivité de son usufruit ;

La demande de remise en état du pavillon ne tend pas à la reconstitution du patrimoine du nu-proprétaire mais à la réparation des désordres affectant l'immeuble objet de l'usufruit ; la référence faite par M. et Mme X... à l'article 600 du code civil est donc inopérante ;

Les premiers juges ont justement retenu que, disposant d'un intérêt à agir, Mme Z... a qualité à agir contre les propriétaires du fonds qui serait, selon elle, à l'origine des désordres, l'action fondée sur le trouble anormal de voisinage n'étant pas une action spécifiquement attribuée par la loi à une personne déterminée ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté les fins de non recevoir soulevées par M. et Mme X... à l'encontre des prétentions de Mme Z... ;

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de M. Philippe Z...

L'article 2270-1 ancien du code civil disposait que 'les actions en responsabilité civile extra contractuelle se

prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation';

Il résulte de l'article 26 II de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile que les dispositions de cette loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ;

Désormais, selon l'article 2224 du code civil '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';

L'action fondée sur la théorie des troubles de voisinage se prescrit par le délai de 5 ans prévu par l'article 2224 précité ;

Les premiers juges ont exactement relevé que les dommages affectant le gros oeuvre de la propriété se sont manifestés au plus tard le 12 février 2008 puisque ces dommages ont été constatés par M. Emmanuel O..., expert envoyé par la société FILIA-MAIF, lors de la visite qu'il a effectuée à cette date et sont mentionnés dans son rapport en date du 5 juin 2008 ; le délai de 10 ans prévu par l'ancien article 2270-I du code civil a donc commencé à courir à compter de cette date ; le délai de 5 ans du nouvel article 2224 s'est substitué à l'ancien délai le 19 juin 2008, date d'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 ; le délai de prescription est donc arrivé à expiration le 20 juin 2013 à 0 heure ; M. Philippe Z... est intervenu volontairement par des conclusions signifiées et déposées au greffe le 24 septembre 2013 ; il ne peut se prévaloir de l'interruption de la prescription résultant de l'assignation en référé délivrée le 29 avril 2009 à la requête de la seule Mme Z..., cette cause d'interruption étant propre à Mme Z... ; l'action de M. Z... est donc atteinte par la prescription ;

C'est à tort que M. Z... soutient qu'il n'a eu connaissance de son droit d'agir qu'à compter de la contestation de la recevabilité de l'action de Mme Z... en 2013, ce qui marquerait le point de départ du délai de prescription ; en réalité, le point de départ du délai de prescription est la date de départ des désordres litigieux, le 12 février 2008 ; il n'est pas contesté qu'à cette date, M. Z... était déjà nu-proprétaire ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les prétentions formées par M. Philippe Z... ;

## Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de la société FILIA-MAIF

La société FILIA-MAIF est intervenue volontairement en première instance par conclusions signifiées le 24 septembre 2013 ; dans leurs dernières conclusions signifiées devant le tribunal le 12 mai 2014 M. et Mme X... ont bien conclu à l'irrecevabilité des prétentions de la société FILIA-MAIF (page 4 du jugement) ;

La société FILIA-MAIF, fait valoir qu'elle a intérêt à intervenir volontairement pour, en sa qualité d'assureur dûment subrogé à due concurrence des frais d'investigations qu'elle a exposés lors des opérations d'expertise conduites par Mme J..., en demander le remboursement par toute partie concernée ; elle vise expressément les dispositions de l'article L 121-12 du code des assurances

Il résulte de l'article L 121-12 du code des assurances que l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur ;

La société FILIA-MAIF bénéficie de l'interruption de prescription de l'action résultant de l'engagement de celle-ci par Mme Z... ; il a été vu que le délai de 10 ans de l'ancien article 2270-1 du code civil a commencé à courir le 12 février 2008 ; Mme Z... a interrompu la prescription par l'assignation en référé expertise délivrée le 29 avril 2009 ; le délai de 5 ans du nouvel article 2224 s'est substitué à l'ancien délai le 19 juin 2008, date d'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 ; Mme Z... a assigné au fond M. et Mme X..., la société AXA France et les consorts C... par exploits d'huissier des 9 août, 3, 10 et 14 décembre 2012, soit à l'intérieur du délai de 5 ans prescrit par l'article 2224 ; l'action de Mme Z... n'étant pas prescrite, l'intervention de la société FILIA-MAIF, subrogée dans les droits et action de Mme Z... n'est pas prescrite ; le jugement est confirmé sur ce point ;

Il appartient à l'assureur se prévalant de la subrogation légale de démontrer qu'il est tenu contractuellement de régler l'indemnité invoquée en exécution de la police d'assurance ;

Les premiers juges ont exactement relevé que pour bénéficier de la subrogation légale de l'article L 121-12, l'assureur doit démontrer non seulement qu'il a payé une certaine somme d'argent à la victime, mais encore que ce paiement était bien dû au regard de son obligation contractuelle de garantir l'assuré ; la société FILIA-MAIF démontre, par la quittance qu'elle produit aux débats (pièce Z... n°66), qu'elle a versé à Mme Z..., soit directement, soit en réglant différentes entreprises pour le compte de son assuré, la somme totale de 14.495,19 € correspondant à différents frais d'investigations ;



En première instance, la société FILIA-MAIF n'a pas produit les conditions générales de la police d'assurances souscrites par Mme Z... ; les premiers juges en ont justement déduit que la société FILIA-MAIF ne pouvait pas se prévaloir de la subrogation légale prévue par l'article L 121-12 du code des assurances ;

La société FILIA-MAIF a remédié devant la cour à sa carence devant les premiers juges ; elle communique cette fois par RPVA, le 20 août 2015, les conditions générales de son contrat (pièce Z... n°69) ; M. et Mme X..., la société AXA France et les consorts C... n'ont émis aucune observation sur ce contrat ;

Il apparaît que la société FILIA-MAIF a exposé la somme précitée de 14.495,19 € en application du paragraphe D relatif à 'la garantie dommages aux biens de l'assuré' (articles 30 à 34) ; l'article 30-1 des conditions générales stipule à cet égard que l'assureur 'garantit l'assuré contre les dommages de caractère accidentel atteignant les biens immobiliers et mobiliers dont il est propriétaire, copropriétaire, propriétaire indivis, nu-propiétaire ou usufruitier, et qu'il a pris en compte afin de permettre à la société de déterminer le montant de sa cotisation.

La société met également à la disposition de l'assuré un service chargé de mettre en oeuvre les mesures d'urgence nécessitées par l'accident dont l'énumération figure à l'annexe 2B aux conditions générales ; il s'agit essentiellement de 'l'intervention d'artisans afin de limiter les dégâts et de réaliser les travaux de première nécessité' ;

La société FILIA-MAIF justifie donc devant la cour de par les pièces produites (quittance et conditions générales de la police), de ce qu'elle est légalement subrogée dans les droits et actions de Mme Z... à concurrence de la somme de 14.495,19 € ;

Le jugement doit être réformé en ce qu'il a déclaré irrecevables les prétentions formées par la société FILIA-MAIF ;

Sur les désordres et les responsabilités

Sur les désordres

Il doit être précisé que le pavillon de M. et Mme X..., propriété jusqu'au 26 janvier 2007 des consorts C..., est accolé au bâtiment de Mme Z... ; les canalisations encastrées dans le terrain de M. et Mme X... desservent les dépendances en fond de parcelle avec écoulement jusqu'à la rue dans le collecteur des eaux qui passe sous la

chaussée ;

Si la présente procédure a pour origine la déclaration de sinistre de Mme Z... du 3 mars 2007, il est acquis aux débats que Mme Z... s'est plainte depuis de nombreuses années de dégâts des eaux, de sorte qu'un historique de ces désordres, tel que relaté dans le rapport de Mme J..., est nécessaire ;

Il résulte du rapport d'expertise, ainsi que des pièces produites par Mme Z... que les premiers désordres sont apparus en 1995, qu'il y a eu également des désordres et des travaux de reprise en 1997, 2000 et 2005 ;

En 1995, les désordres ont consisté en des fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme Z... ; ces désordres ont été réparés le 15 décembre 1996 ;

En 1997, un dégât des eaux est apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme Z... ; la cause du désordre est le pavillon voisin appartenant à l'époque aux conjoints C... ; le sinistre a été indemnisé dans le cadre de la convention entre assureurs le 9 décembre 1997 ;

En 1997 encore, une fuite d'eau s'est produite au niveau du WC à l'avant du pavillon Z... sur les évacuations ; le sinistre a été réparé et une reprise par longrine a été effectuée ;

En 2000 des désordres se sont produits à l'angle des pavillons Z... et C..., sans lien selon l'expert judiciaire avec les désordres de 1995 et 1997 ;

En 2005, des désordres apparaissent liés avec les désordres de 1995 (rupture sur le collecteur des eaux usées du pavillon Z...) ; des suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ont été constatés ; les réparations ont été réalisées en 2007 ;

En 2005 également, il a été fait état de fissures sur le mur séparatif à l'avant du pavillon Z..., sans basculement ;

En mars 2007, le basculement du mur séparatif à l'avant est dénoncé ; c'est le désordre principal affectant le

pavillon de Mme Z... qui a été constaté au terme du rapport de l'expert mandaté par l'assureur de Mme Z... ;

C'est ainsi que 3 mars 2007, Mme Z... a déclaré un dégât des eaux à son assureur multirisques habitation, la société FILIA-MAIF, qui a missionné le Cabinet Millan pour expertise ; le premier rapport du 19 avril 2007 n'a pas permis de déterminer une quelconque cause à cette venue d'eau ; Mme Z... a continué à se plaindre d'infiltrations dans le sous-sol de son pavillon ; au terme de son rapport définitif du 5 juin 2008 le Cabinet Eurea (Cabinet Millan) a conclu que l'eau qui s'échappe de la canalisation du pavillon X... sans rejoindre l'égout s'infiltré dans le sol et procède à la déstabilisation de celui-ci, les conséquences visibles pour le pavillon de Mme Z... étant les suivantes :

- basculement du mur de clôture en partie avant du jardin entre les propriétés Z... et X...,
- basculement du muret de clôture sur rue du pavillon Z... qui empêche la fermeture du portail qui reste ouvert d'au moins 30 cm et doit être maintenu par une chaîne,
- basculement du pilier de la clôture Z... vers l'intérieur du terrain,
- nombreuses fissures sur le mur de clôture séparant les deux propriétés,
- poussée du pilier de la clôture sur la clôture et le portail dont la porte chevauche le montant de la grille avec obligation d'étayer le pilier,
- poussée de la maison X... sur la maison Z...,
- humidité et fissuration multiples du mur du sous-sol du pavillon Z... ;

Mme Z... a dépensé la somme de 3.993,95 € TTC. pour la réalisation des travaux urgents dans son sous-sol, à savoir la réalisation d'une dalle de béton armé qui fait contrefort à la poussée de la maison X..., calage des fentes horizontales sur les murs avec différents étais, pose d'un grillage pour armer un ciment étanche au sous-sol, ouverture de tranchées au niveau du plafond du sous-sol entre les IPN pour faire reposer des fers de diamètre 16 en renfort et jointoiment au ciment, pose de drains entoilés et pose de conduits des eaux usées et pluviales ;

Le remplacement de la fonte en PVC a eu lieu en février 2009 ; depuis ce remplacement il n'y a pas de désordre d'infiltrations mais des désordres de fissurations apparaissent au niveau des salles de bain du rez-de-jardin /rez-de-chaussée et du sous-sol ;

L'expert judiciaire a, quant à elle, constaté deux types de désordres dans la propriété de Mme Z... ; cette propriété est composée de trois éléments : un pavillon sur rue, une véranda couverte côté jardin (à l'arrière du pavillon) et

derrière la véranda se trouve un bâtiment aménagé en studio il y plusieurs années ;

Le 1er désordre affecte le mur séparatif à l'arrière entre les pavillons Z... et X... ; ce mur séparatif appartient à Mme Z... ; l'expert a constaté des fissures traversantes en partie haute au niveau de la rehausse qui a été faite il y a plusieurs années lors de l'aménagement du studio qui se trouve derrière la véranda côté jardin de la propriété Z... ; ces fissures sont dues uniquement à la jonction de deux matériaux entre le mur existant en briques et la rehausse exécutée ; l'expert préconise la reprise par Mme Z... des fissures et du mur du côté de la parcelle de M. et Mme X..., avec autorisation de ces derniers pour le passage de l'entreprise sur leur parcelle pour l'exécution des travaux ; l'expert a évalué le coût de la réparation du mur à 8.000 € HT, à la charge de Mme Z... ;

Le second désordre affecte le pavillon lui même de Mme Z... ; l'expert a constaté :

- dans le sous-sol du pavillon, des fissures sur le mur séparatif avec le pavillon X...,
- dans la salle de bains au rez de chaussée au niveau du mur séparatif, de nombreuses fissures de la faïence murale,
- le mur de clôture séparatif entre le pavillon X... et le pavillon Z... est fortement désaffleuré,
- une rupture franche est visible avec le plier côté rue ;

Après avoir réalisé des investigations au niveau des réseaux se trouvant sur la parcelle de M. et Mme X... et au niveau du mur de clôture séparatif sur rue et des investigations pressiométriques et de teneur en eaux, l'expert judiciaire conclut que la cause principale des désordres d'affaissement et de fissurations importantes du pavillon de Mme Z... est l'important apport d'eau, sur la partie avant du pavillon et au niveau du mur séparatif, des réseaux eaux pluviales, eaux vannes et eaux usées du pavillon de M. et Mme X... mitoyen avec celui de Mme Z... ; il a été constaté, en effet, de nombreux écarts aux joints, déboîtements, fissures, cassures au niveau du réseau sur la partie avant des réseaux du pavillon de M. et Mme X..., l'expert précisant que 'le fait que le réseau soit fuyard, l'eau se répand au sol, mouille et ravine la terre. Ce ravinement produit des effets de gonflement et de retrait qui peuvent produire en fragilisant l'inclinaison de ce mur de clôture'; elle indique que 'la réparation des réseaux du pavillon de M. et Mme X... sont imputables à ces derniers exclusivement', le montant de la réparation y compris l'annulation des anciens réseaux s'élevant à 25.000 € H.T ;

L'autre cause, secondaire, réside dans les différentes fuites existantes au niveau du pavillon Z... qui ont été réparées entre- temps :

- 1995 : fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme Z... ; ces désordres ont été réparés le 15 décembre 1996,
- 1997 : fuite d'eau au niveau du WC à l'avant du pavillon Z... sur les évacuations ; le sinistre a été réparé et une reprise par longrine a été effectuée ;
- 2005 : suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ; les réparations ont été réalisées en 2007 ;

Le rapport de vérification des réseaux de Mme Z... réalisé le 10 février 2009 par la société Etat 9 (pièces Z... n°6 & 7) conclut à l'absence de défaut sur les réseaux eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes (à l'exception d'un petit défaut d'étanchéité sous la culotte d'évacuation du WC, sans objet avec le présent litige) ; en 2009 Mme Z... a procédé au remplacement des canalisations d'évacuations enterrées et apparentes pour supprimer toute possibilité de fuite en provenance de sa propriété ;

Les investigations réalisées en cours d'expertise par la société Géo Est en octobre 2010, dont le rapport est annexé au rapport d'expertise, écartent l'hypothèse de l'instabilité liée aux fondations comme pouvant être à l'origine des désordres ; le rapport indique que 'la construction du pavillon et de l'extension remonte à plusieurs décennies sans désordres malgré des semelles sous-dimensionnées' ;

Il résulte de ce qui précède que seuls la défectuosité des réseaux EP, à titre principal du pavillon X..., à titre secondaire du pavillon Z... (jusqu'en 2009, date de leur réfection) sont à l'origine des désordres ;

#### Sur les responsabilités

Les demandes de Mme Z... contre M. et Mme X... sont fondées à titre principal sur la théorie des troubles anormaux du voisinage, et subsidiairement sur les dispositions de l'article 1240 nouveau du code civil (ancien article 1382) ;

Le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage ; il s'agit d'une responsabilité de plein droit, il n'est pas nécessaire de

démontrer une faute du voisin ;

Les premiers juges ont exactement relevé que les désordres constatés dans la propriété dont Mme Z... al'usufruit, qui consistent en des fissurations, un affaissement du bâtiment et un basculement du mur de clôture, excèdent les inconvénients normaux du voisinage ;

Il ressort du rapport d'expertise que ces désordres sont principalement dus à d'importantes infiltrations d'eau dans le sol en provenance des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux vannes de la propriété voisine, lesquelles sont fuyards sur leur partie avant, cet apport d'eau ayant, comme il a été vu, pour conséquence de mouiller et raviner les terres et entraînant des mouvements de gonflement et de retrait du sol ; M. et Mme X... ne produisent aucun élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert ; le trouble dont est victime Mme Z... provient donc bien, pour la plus grande partie, du fonds voisin ;

¿ La responsabilité de M. et Mme X...

Comme l'a dit le tribunal, il importe peu que M. et Mme X... n'aient pas été propriétaires de ce fonds lorsque les infiltrations ont commencé à se produire, dès lors qu'ils sont actuellement propriétaires de ce fonds, que le trouble subsiste et qu'ils sont seuls à pouvoir y mettre fin ;

Les fuites sur les réseaux de distribution ou d'évacuation des eaux du pavillon de Mme Z... d'une part, la médiocre qualité des ouvrages édifiés sur le fonds de Mme Z... d'autre part, ne constituent pas, pour M. et Mme X..., une cause d'exonération totale de leur responsabilité de plein droit dès lors que les infiltrations provenant de leur propriété sont, principalement, à l'origine des désordres ;

En revanche, il doit être tenu compte partiellement des causes inhérentes au fonds de Mme Z... ;

Il a été vu que la cause secondaire des désordres réside dans les différentes fuites existantes au niveau du pavillon Z... qui ont été réparées entre- temps, et définitivement en 2009:

- 1995 : fissures horizontales des murs de sous-sol et de la clôture ayant pour cause deux ruptures sur le collecteur d'eaux usées du pavillon de Mme Z...,

- 1997 : fuite d'eau au niveau du WC à l'avant du pavillon Z... sur les évacuations,
- 2005 : suintements sur les réseaux de la salle de bain dans la partie du sous-sol ;

Un partage de responsabilité, tel que préconisé par Mme J... doit donc être opéré, à savoir, compte tenu des différentes causes évoquées plus haut, 60 % pour M. et Mme X... et 40 % pour Mme Z... ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a déclaré M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... entièrement responsables des conséquences dommageables des infiltrations d'eau provenant des réseaux d'évacuation d'eau de leur propriété ;

M. et Mme X... doivent être déclarés responsables, sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, des désordres affectant le pavillon de Mme M... F... épouse Z... dans la proportion de 60 % ;

¿ Sur la responsabilité des conjoints C... envers Mme Z...

Il a été vu plus haut que le seul désordre qui puisse être imputé aux conjoints C..., lorsqu'ils étaient propriétaires du pavillon voisin de celui de Mme Z..., a été le dégât des eaux de 1997, apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme Z... ; or ce sinistre a été indemnisé dans le cadre de la convention entre assureurs le 9 décembre 1997 ;

Il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que les désordres qui se sont produits à l'angle des pavillons Z... etC... en 2000 sont sans lien avec le désordre de 1997 ;

A cet égard, le rapport du cabinet Millan, expert amiable de l'assurance de Mme Z..., en date du 19 décembre 2000, mentionne :

"Dans la propriété voisine (C...), aucune anomalie notoire n'a été relevée. M. C... a réalisé un sondage dans le dallage du garage mitoyen à la cave du sociétaire, excavation réalisée au droit de la canalisation générale d'évacuation des eaux usées et pluviales du pavillon. Aucune fuite n'a été constatée. Le matériau d'enrobage de la canalisation ne présente pas une humidité excessive caractéristique d'une canalisation fuyarde/l'humidité

constatée dans la cave du sociétaire n'est pas significative d'une fuite permanente sur un quelconque réseau';

Le seul événement de 1997 ne peut engager la responsabilité des consorts C... envers Mme Z..., que ce soit sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, que sur celui de l'article 1240 nouveau du code civil, étant rappelé que la présente procédure a été engagée par Mme Z... plus de 10 ans après ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté Mme Z... de sa demande contre les consorts C... ;

¿ Sur la responsabilité des consorts C... envers M. et Mme X...

La demande de M. et Mme X... contre les consorts C... est fondée sur la garantie des vices cachés de l'article 1641 du code civil ;

Aux termes de l'article 1643 du même code, le vendeur 'est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie';

L'acte de vente du 26 janvier 2007 comprend la clause selon laquelle les acquéreurs s'engagent à prendre les biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance '.sans garantie de la part du vendeur en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, vices de toute nature apparents ou cachés";

Il ne peut être reproché aux consorts C... un défaut d'information sur les désordres chez Mme Z... (le seul sinistre qui leur est imputable est survenu 10 avant la vente et sa cause a été réparée), ou d'avoir dissimulé l'état du réseau enterré alors que celui-ci n'est pas accessible aux occupants, et qu'aucun des experts qui se sont déplacés chez Mme Z... n'a considéré, avant le sinistre de mars 2007, que ce réseau pourrait être en cause dans les désordres relevés chez Mme Z... ;

Les premiers juges ont exactement relevé qu'une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ayant été insérée dans le contrat de vente conclu entre les consorts C... et M. et Mme X..., ces derniers ne peuvent engager la responsabilité des vendeurs qu'à charge de démontrer leur connaissance de l'existence d'un vice au moment de la vente, qu'aucun élément ne permet d'affirmer que les consorts C... savaient lors de la vente que les canalisations enterrées de leur pavillon étaient fuyardes et que ce n'est que dans le cadre de l'expertise judiciaire que l'origine



des désordres a pu être identifiée ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme X... de leurs demandes en garantie et en paiement de la somme de 50.000 € de dommages-intérêts dirigées contre les consorts C... ;

Sur la garantie de la société AXA France

La société AXA France est l'assureur de M. et Mme X... aux termes d'un contrat

multirisque habitation à effet au 26 janvier 2007 dont les conditions générales et particulières sont versées aux débats (pièces AXA n°2 & 3) ;

L'article L 124-5 du code des assurances dispose en son alinéa 3 que 'la garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre' ; ces dispositions sont reprises dans les conditions générales du contrat en page 38 ;

Le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage, en l'espèce les fuites sur le réseau des canalisations enterrées de la propriété de M. et Mme X... ;

Il résulte en effet du rapport d'expertise de Mme J..., que l'origine des désordres est antérieure à la date de prise d'effet du contrat d'assurance souscrit par M. et Mme X... auprès de la société AXA France ; il a été vu plus haut que l'origine des désordres imputable à la propriété de M. et Mme X... remonte à 1997 et 2005, soit antérieurement au 26 janvier 2007 ;

- en 1997, un dégât des eaux est apparu dans la pièce du sous-sol côté arrière du pavillon de Mme Z... ; la cause du désordre est le pavillon voisin appartenant à l'époque aux consorts C...,

- en 2005, il est fait état de fissures sur le mur séparatif à l'avant du pavillon Z... ;

Les désordres litigieux ne rentrent donc pas dans le champ temporel d'application du contrat d'assurance ; le

jugement doit être réformé sur ce point ;

De plus, les conditions générales n°150101D du contrat d'assurance souscrit auprès d'AXA

ne couvrent pas les dommages provenant d'une canalisation enterrée chez l'assuré ;

Les conditions générales concernant la définition des garanties stipulent en page 6 :

'Dégât des eaux :

Ce que nous garantissons :

Les dommages provoqués par :

- La fuite, la rupture ou le débordement :

o - des conduites non enterrées, ...';

Il a été vu plus haut que la cause principale des désordres réside dans les canalisations enterrées et fuyardes de M. et Mme X..., ce qui n'entre pas dans les garanties du contrat souscrit auprès de la société AXA France ; il ne s'agit pas, contrairement à ce qu'a dit le tribunal, d'une clause d'exclusion de garantie mais d'une non garantie qui n'a pas à répondre au formalisme édicté par l'article L 112-4 du code des assurances ; ce qui n'est pas défini dans les conditions générales n'est pas couvert par le contrat ;

Le jugement doit être également réformé sur ce point ;

En définitive le jugement doit être réformé en ce qu'il a dit que la société anonyme AXA France IARD doit garantir la responsabilité de M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... du fait de ces infiltrations en exécution du contrat d'assurance multirisques habitation souscrit par ces derniers le 26 janvier 2007 ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que la société AXA France IARD n'a pas à garantir M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... du coût des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation d'eau ;

M. et Mme X..., Mme Z... et la société FILIA-MAIF doivent être déboutés de leurs demandes contre la société AXA France ;

Sur la réparation des préjudices de Mme Z... et les demandes de la société FILIA-MAIF

Sur les travaux à la charge de M. et Mme X...

Comme l'a dit le tribunal, il est nécessaire, afin de mettre fin au trouble, que les réseaux enterrés d'évacuation d'eau de la propriété de M. et Mme X... soient remis en état, conformément aux règles de l'art et aux normes en vigueur ;

L'expert a considéré que les travaux décrits dans le devis établi le 2 février 2011 par l'entreprise ADAF, pour un montant de 24.567,96 € HT , étaient de nature à permettre cette remise en état ;

M. et Mme X... ne produisent, ni devant le tribunal, ni devant la cour, aucun élément de nature à démontrer qu'une solution autre que celle retenue par l'expert serait possible pour mettre fin au trouble ;

Les premiers juges ont justement retenu que les 3 factures Castorama versés aux débats par M. et Mme X... ne suffisent pas à démontrer qu'ils auraient déjà effectués les travaux décrits dans le devis de la société ADAF ; devant la cour ils produisent un devis de la S.A.R.L. ADT Assainissement n° DE15001117 daté du 20 janvier 2015 d'un montant de 13.650,16 € HT (pièce n°14), des photographies (pièce n°15) et une attestation de cette même société aux termes de laquelle l'entreprise certifie avoir exécuté le 19 janvier 2015 les travaux 'selon devis accepté n°DE14001088 du 5 décembre 2014'; il n'y a donc aucune correspondance entre le devis du 20 janvier 2015 et les travaux exécutés la veille suivant un autre devis non produit ; les photographies ne sont ni datées ni commentées et sont donc inopérantes ; M. et Mme X... ne justifient donc pas avoir exécuté les travaux prescrits par l'expert ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... à réaliser les travaux décrits dans le devis établi le 2 février 2011 par l'entreprise ADAF, pour un montant de 24.567,96 € HT, dans les deux mois suivant la signification du jugement et, une fois ce délai écoulé, sous astreinte provisoire de 300 € par jour de retard ;

## Sur les préjudices matériels de Mme Z...

En fonction des énonciations du rapport d'expertise, le coût des travaux de reprise chez Mme Z... doit être chiffré de la façon suivante :

- réfection du mur de clôture avant et du mur de façade suivant devis Alliance BTP n° MG4564 du 21 décembre 2010 (pièce Z... n°56) : 17.820 € HT,

- réfection des embellissements des rez de jardin et sous-sols suivant les devis Probat du 9 avril 2010 : 19.671,10 € HT,

répartis en :

\* reprise de faïence de la salle de bain du rez-de-chaussée (pièce Z... n°39) :

7.420,90 € HT,

\* grande salle au sous-sol (pièce Z... n°40) : 2.082 € HT,

\* salle d'eau au sous-sol (pièce Z... n°40) : 4.152,20 € HT,

\* revêtements sol du sous-sol retenu pour moitié (pièce Z... n°40) : 6.015 € HT ;

Le problème se pose pour la réfection en sous-oeuvre de la partie avant du pavillon de Mme Z... pour laquelle l'expert a retenu le devis Alliance BTP N°MG4561 du 21 décembre 2010 d'un montant de 145.323 € HT (pièce Z... n°53) ; si ces travaux sont nécessaires pour mettre un terme définitif aux causes des désordres et doivent être retenus en raison du principe de réparation intégrale, c'est à juste titre que M. et Mme X... font valoir que certains postes correspondent à une remise à neuf du pavillon de Mme Z... qu'il ne leur incombe pas de financer car ils sont sans lien avec les désordres litigieux et que d'autres postes se cumulent avec ceux déjà pris en compte par les devis de la société Probat ;

Les postes suivants qui font doublon et /ou qui correspondent à une remise à neuf sans lien avec les désordres doivent donc être retirés de ce devis :

- 1.3.2 : travaux depuis salle d'eau : 17.445,50 €,

- 1.3.3 : salle de jeux : 6.948 €,

- 1.3.4 : travaux depuis la cuisine : 10.107 €,

- 1.3.5 : travaux depuis la buanderie : 3.897 €,

total à retirer : 38.397,50 € ;

En revanche les postes installation de chantier, création d'une rampe d'accès et remise en état des gravillons qui correspondent aux travaux préparatoires et de finition du chantier doivent être retenus ;

Le coût de la réfection en sous-oeuvre de la partie avant du pavillon de Mme Z... suivant le devis amendé de la société Alliance BTP s'établit à  $145.323 \text{ €} - 38.397,50 \text{ €} = 106.925,50 \text{ € HT}$  ;

Le montant total des réparations sur le pavillon de Mme Z... s'élève à la somme de  $17.820 \text{ € HT} + 19.671,10 \text{ € HT} + 106.925,50 \text{ € HT} = 144.416,60 \text{ € HT}$  ;

Au regard des causes des désordres évoqués plus haut, ce montant est à imputer à 60 % à M. et Mme X... (soit  $86.649,96 \text{ € HT}$ ) et 40 % à Mme Z... ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., en réparation de son préjudice matériel, la somme de  $170.356,10 \text{ €}$  indexée sur la variation de l'indice BT01 publié par l'INSEE entre la dernière valeur publiée à la date de dépôt du rapport d'expertise et la dernière valeur publiée à la date du jugement, et augmentée du coût de la taxe sur la valeur ajoutée au taux applicable à la date du jugement ;

M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer à Mme M... F... épouse Z..., en réparation de son préjudice matériel, la somme de  $86.649,96 \text{ € HT}$  indexée en fonction des variations de l'indice BT01 de décembre 2010 à la date de l'arrêt et augmenté de la TVA au taux applicable à la date du paiement sur la somme résultant de l'indexation;

## Sur l'aggravation des désordres

Par ailleurs Mme Z... fait état d'une aggravation des désordres (pièces Z... n°64 & 67)) et sollicite les sommes supplémentaires de 10.000 € au titre des travaux de reprise et 19.000 € HT au titre des frais de maîtrise d'oeuvre (pièce Z... n°68), cette dernière demande étant formulée 'au titre de la prestation de maîtrise d'oeuvre devenue nécessaire du fait de l'aggravation des désordres confirmée par le cabinet Millan dans son rapport du 8 juillet 2014' ;

Le cabinet Millan, expert mandaté par l'assureur de Mme Z... a remis deux rapports ; le premier, daté du 12 avril 2012 fait état d'une aggravation des dommages initiaux et de l'apparition de nouveaux désordres et chiffre à 10.000 € le montant des travaux de reprise ; le second, daté du 8 juillet 2014, indique qu'il 'semblerait que M. X... n'ai pas remédié aux fuites de son réseau, ce qui provoque des aggravations importantes chez Mme Z...' mais il estime 'que le chiffrage des dommages reste identique à celui initialement prévu' ;en réalité, l'expert judiciaire avait déjà noté que les désordres s'aggravaient ; de plus les travaux qu'il a préconisé ont précisément pour objectif de mettre un terme aux fissurations et affaissements constatés et il n'est pas établi, comme l'ont justement retenu les premiers juges, que le coût des travaux de reprise seraient rendus plus élevé du fait de la persistance des désordres ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté Mme Z... de sa demande en paiement de la somme de 10.000 € ;

Mme Z..., doit également être déboutée de sa demande en paiement de la somme de 19.000 € au titre des frais de maîtrise d'oeuvre qui n'est motivée que par le rapport du 8 juillet 2014 alors que celui-ci indique que le chiffrage des dommages reste identique à celui initialement prévu ;

## Sur les frais avancés pour les besoins de l'expertise

Il résulte des pièces produites et du rapport d'expertise que les frais suivants ont été avancés, pour le compte de Mme Z..., par la société FILIA-MAIF pour les besoins des opérations d'expertise :

- recherche de fuite par Etat 9 le 10 février 2009 (pièces Z... n°7 & 51) : 1.044,45 €,

- investigations Etat 9 (pièce Z... n°41) : 1.160,50 € TTC, - investigations Géo Est (pièce Z... n°42) : 6.536,14 € TTC,
  - investigations Probat (pièce Z... n°36) : 1.498,10 € TTC,
  - mise en sécurité du mur de clôture en façade par Probat (pièce Z... n°50) : 1.266 € TTC,
  - Alliance BTP pour la maîtrise d'oeuvre de conception (pièce Z... n°52) : 2.990€ TTC,
- total : 14.495,19 € TTC ;

Il résulte de la quittance du 10 septembre 2012 (pièce Z... n°66) que la société FILIA-MAIF a pris en charge la facture Etat 9 de 1.160,50 € et celle de la société Géo Est de 6.536,14 €, soit 7.696,64 €, et que Mme Z... a reçu de son assureur la somme de 6.798,55 € représentant les frais d'investigations lors de l'expertise ; tous les frais ont donc été payés in fine par la société FILIA-MAIF pour un montant de 7.696,64 € + 6.798,55 € = 14.495,19 € ;

Mme Z... ne peut donc solliciter deux fois le remboursement de ces frais ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z... la somme de 13.450,74 € en remboursement des frais avancés ;

Compte tenu du partage de responsabilité, M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer à la société FILIA-MAIF la somme de 14.495,19 € x 0,60 = 8.697,11 € en remboursement des frais avancés ;

Sur le préjudice de jouissance

Il doit être rappelé que les désordres se situent au niveau du mur séparatif et dans le sous-sol sur la partie avant du pavillon de Mme Z... qui représente un quart de la surface habitable de la maison de Mme Z... ; le trouble de jouissance généré par les fissurations et le basculement du mur est incontestable ;

Mme Z... a estimé en cours d'expertise son préjudice à 1.000 € par mois ;

Pour établir le montant du préjudice mensuel, l'expert propose de retenir 1 /4 du montant du loyer pour une telle maison dans le secteur et de l'augmenter de 20 % pour le préjudice causé par le basculement du mur ;

Le préjudice résultant de la perte de jouissance peut être évalué, au vu de la valeur locative du bien, de l'ampleur des désordres et de l'utilité des pièces affectée, à la somme de 300 € par mois, pour la période allant du mois de mars 2007, date de la déclaration de sinistre, soit à une époque où M. et Mme X... étaient déjà propriétaire du pavillon voisin, au mois d'octobre 2014, à la somme de 27.600 €, dont 60 % à la charge de M. et Mme X..., soit 16.560 € ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance les sommes de 27.600 € pour la période allant des mois de mars 2007 à octobre 2014 et 300 € par mois à compter du 1er novembre 2014 et jusqu'à l'exécution des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation des eaux et paiement des sommes dues au titre du préjudice matériel ;

M. et Mme X... doivent donc être condamnés in solidum à payer à Mme Z... la somme de 16.560 € en réparation de son préjudice de jouissance pour la période de mars 2007 à octobre 2014 ;

Postérieurement au jugement, le trouble de jouissance imputable à M. et Mme X... persiste tant que les travaux qui leur incombent n'ont pas été réalisés ;

Il a été vu que M. et Mme X... ne justifient pas avoir effectués les travaux tels que prescrits par l'expert; néanmoins, ils justifient que des travaux ont été réalisés par la société ADT Assainissement en janvier 2015 ; il est à noter que Mme Z... ne se plaint pas de la survenance de dégâts des eaux après janvier 2015 ; en outre, la société AXA France a payé le 26 janvier 2015 les causes du jugement représentant le préjudice matériel de Mme Z... et le préjudice de jouissance à l'exception de la partie variable prévue dans le jugement, dont le montant dépendait de l'exécution des travaux par M. et Mme X... ; l'indemnisation du trouble de jouissance doit donc être arrêtée au mois de janvier 2015 ;

Sur les mêmes bases que précédemment exposés, M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer à Mme Z... la somme de  $300 \text{ €} \times 3 \text{ mois} \times 0,60 = 540 \text{ €}$  en indemnisation du trouble de jouissance de novembre 2014



à janvier 2015 ;

Sur la reprise du mur arrière à la charge de Mme Z...

Comme l'a dit le tribunal, les relations normales de voisinage peuvent imposer au propriétaire d'un fonds de laisser son voisin accéder à titre temporaire et en cas de nécessité à son terrain afin d'effectuer des réparations indispensables sur un mur édifié en limite de propriété ;

Les premiers juges ont exactement retenu que Mme Z... ne peut effectuer les travaux de reprise des fissures apparues au niveau du studio sur le mur séparatif lui appartenant sans accéder à la propriété de M. et Mme X... ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a ordonné à M. et Mme X... de laisser Mme Z..., ou toute autre personne ou entreprise à laquelle elle aura confié la réalisation des travaux, accéder à leur propriété pendant la période continue nécessaire à la réalisation des travaux, dit qu'en contrepartie, Mme Z... devra informer au moins 15 jours à l'avance M. et Mme X... de la date à partir de laquelle l'accès à la propriété devra lui être laissée, et du nom de l'entreprise à laquelle elle aura confié la réalisation des travaux ou, si elle confie la réalisation des travaux à des amis, de l'identité précise de chaque personne intervenant sur le chantier et dit que Mme Z... devra garantir la remise en état des lieux à la fin des travaux ;

Sur la demande de dommages-intérêts formulée par M. et Mme X...

La solution donnée au litige emporte la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme X... de leurs demandes de dommages-intérêts ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Sur les dépens de première instance

Le sens du présent arrêt conduit à réformer le jugement déféré sur le sort des dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, sauf en ce qu'il a condamné M. et Mme X... à payer aux consorts C... la somme de

3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile et rejeté la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. et Mme X... ;

M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer 60 % des dépens de première instance, en ce compris ceux de référé et les frais d'expertise ;

Mme Z..., M. Z... et la société FILIA-MAIF doivent être condamnés in solidum à payer 40 % des dépens de première instance, en ce compris ceux de référé et les frais d'expertise ;

M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer à Mme Z... la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il n'y a pas lieu à autre application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, sauf, comme il a été dit plus haut, celle à l'égard des consorts C... ;

Sur les dépens d'appel

M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer 60 % des dépens d'appel ;

Mme Z..., M. Z... et la société FILIA-MAIF doivent être condamnés in solidum à payer 40 % des dépens d'appel ;

M. et Mme X... doivent être condamnés in solidum à payer à la société AXA France la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Mme Z... doit être condamnée à payer à la société AXA France la somme de 1.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Il n'y a pas lieu à autre application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement ;

Réforme le jugement en ce qu'il a :

- déclaré irrecevables les prétentions formées par la société FILIA-MAIF,
- déclaré M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... entièrement responsables des conséquences dommageables des infiltrations d'eau provenant des réseaux d'évacuation d'eau de leur propriété,
- dit que la société anonyme AXA France IARD doit garantir la responsabilité de M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... du fait de ces infiltrations en exécution du contrat d'assurance multirisques habitation souscrit par ces derniers le 26 janvier 2007
- condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., en réparation de son préjudice matériel, la somme de 170.356,10 € indexée sur la variation de l'indice BT01 publié par l'INSEE entre la dernière valeur publiée à la date de dépôt du rapport d'expertise la dernière valeur publiée à la date du jugement, et augmentée du coût de la taxe sur la valeur ajoutée au taux applicable à la date du jugement,
- condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z... la somme de 13.450,74 € en remboursement des frais avancés,
- condamné in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance les sommes de 27.600 € pour la période allant des mois de mars 2007 à octobre 2014 et 300 € par mois à compter du 1er novembre 2014 et jusqu'à l'exécution des travaux de remise en état de leurs réseaux d'évacuation des eaux et paiement des sommes dues au titre du préjudice matériel,
- condamné in solidum M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD à payer à Mme M... F... épouse Z..., M. Philippe Z... et la société FILIA-MAIF la somme globale de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société AXA France IARD à payer à M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... la somme de 5.000€

au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... et la société AXA France IARD aux dépens, lesquels comprendront les dépens des procédures de référé et les frais d'expertise judiciaire, avec distraction au profit de Maître TOURNILLON ;

Statuant à nouveau,

Déclare recevable l'intervention volontaire de la société FILIA-MAIF ;

Déclare M. R... T... X... et Mme A... U... L... épouse X... responsables, sur le fondement de la théorie des troubles du voisinage, des désordres affectant le pavillon de Mme M... F... épouse Z... dans la proportion de 60 % ;

Déboute M. et Mme X..., Mme Z... et la société FILIA-MAIF de leurs demandes contre la société AXA France ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à Mme M... F... épouse Z..., en réparation de son préjudice matériel, la somme de 86.649,96 € HT indexée en fonction des variations de l'indice BT01 de décembre 2010 à la date de l'arrêt et augmenté de la TVA au taux applicable à la date du paiement sur la somme résultant de l'indexation ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à la société FILIA-MAIF la somme de 8.697,11 € en remboursement des frais avancés ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à Mme M... F... épouse Z... la somme de 16.560 € en réparation de son préjudice de jouissance pour la période de mars 2007 à octobre 2014 ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer 60 % des dépens de première instance, en ce compris ceux de référé et les frais d'expertise;

Condamne in solidum Mme M... F... épouse Z..., M. V... Z... et la société FILIA-MAIF à payer 40 % des dépens de

première instance, en ce compris ceux de référé et les frais d'expertise ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à Mme M... F... épouse Z... la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à Mme M... F... épouse Z... la somme de 540 € en réparation de son préjudice de jouissance pour la période de novembre 2014 à janvier 2015 ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer 60 % des dépens d'appel ;

Condamne in solidum Mme M... F... épouse Z..., M. V... Z... et la société FILIA-MAIF à payer 40 % des dépens d'appel ;

Autorise les avocats de la cause à recouvrer le montant des dépens conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum M. R... T... X... , Mme A... U... L... épouse X... à payer à la société AXA France la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme M... F... épouse Z... à payer à la société AXA France la somme de 1.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

## Décision de la Cour de cassation

---

Cour de cassation Troisième chambre civile 16 mars 2022

[VOIR LA DÉCISION >](#)

## Les dates clés

---

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 16-03-2022](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 05-09-2018](#)