

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 20 AVRIL 2022

(n° , 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/20154 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6KEA

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Juin 2018 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/00256

APPELANTE

SARL SODIE (SOCIETE DE DECOR INTERIEUR ET EXTERIEUR)

SARL immatriculée au RCS de [Localité 22] sous le numéro 382 045 748

[Adresse 11]

[Localité 16]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

ayant pour avocat plaidant : Me Marion PIERI de l'ASSOCIATION MONTALESCOT AILY LACAZE & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : R0070

INTIMES

Monsieur [M] [S] venant aux droits de Madame [P] [C], décédée

né le [Date naissance 7] 1954 à [Localité 23]

[Adresse 4]

[Localité 15]

Représenté par Me Tanguy LETU substitué par Me Servane MEYNIARD - SCP LETU ITTAH ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS

Madame [K] [S] épouse [N] venant aux droits de Madame [P] [C], décédée

née le [Date naissance 1] 1960 à [Localité 16]

[Localité 26]

ISRAEL

Représentée par Me Tanguy LETU substitué par Me Servane MEYNIARD - SCP LETU ITTAH ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS

Madame [R] [S] épouse [Z] venant aux droits de Madame [P] [C], décédée

née le [Date naissance 2] 1952 à [Localité 23]

[Adresse 17]

[Localité 14]

Représentée par Me Tanguy LETU substitué par Me Servane MEYNIARD - SCP LETU ITTAH ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS

Madame [D] [J]

née le [Date naissance 8] 1961 à [Localité 24]

[Adresse 5]

[Localité 13]

Représentée par Me Anne-Marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

ayant pour avocat plaidant : Me Hélène CHAUVEL de la SELARL CHAUVEL GICQUEL Société d'Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0003

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 5] représenté par son syndic, le Cabinet MARRAST, SARL immatriculée auprès du RCS de [Localité 22] sous le numéro 418 125 563

C/O Cabinet MARRAST

[Adresse 10]

[Localité 13]

Représenté par Me Isabelle CHATIN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0659

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 3] représenté par son syndic, le Cabinet JEAN CHARPENTIER, immatriculée au RCS de [Localité 22] sous le numéro 434 220 406

[Adresse 20]

[Adresse 18]

[Localité 12]

Représenté par Me Eric CANCHEL de la SELEURL CANCHEL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0937

Compagnie d'assurances AVIVA ASSURANCES

SA immatriculée au RCS de [Localité 21] sous le numéro 306 522 665

[Adresse 6]

[Localité 19]

Représentée par Me Sabine LIEGES de la SELARL ASTON, avocat au barreau de PARIS, toque : B989

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 23 Février 2022, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

Mme [P] [C] était propriétaire d'un appartement au deuxième étage de l'immeuble situé [Adresse 3].

Mme [D] [J] est propriétaire d'un appartement au troisième étage de l'immeuble situé [Adresse 5]. Elle est assurée auprès de la société anonyme Aviva Assurances aux termes d'un contrat d'assurance multirisque habitation.

La société à responsabilité limitée Sodie (Société de Décor Intérieur et Extérieur) a effectué pour le compte de Mme [D] [J], au cours de l'année 2003, des travaux de plomberie, revêtement de sol dur et d'équipement des installations sanitaires de la salle de bains.

Le 30 mai 2005, Mme [C] a subi un dégât dans une des chambres de son appartement.

L'expert de la société GMF, assureur de Mme [C], qui a visité les lieux, le 14 septembre 2006, a constaté une fuite sur la descente du collecteur d'eaux usées dans la salle de bains au n°[Adresse 5] inondant le plafond et le mur de la chambre enfants sur cour de Mme [C] au deuxième étage droite au n°[Adresse 3], ajoutant que le 14 juin 2006, le taux d'humidité sur les murs s'élève à 100 %.

A l'occasion d'un second rapport en date du 4 octobre 2007, ce même expert a relevé à nouveau une fuite sur la descente des eaux pluviales en façade rue de l'immeuble mitoyen 12/14 et indique que la cause en est supprimée.

Cependant, des tests d'humidité effectués le 13 février 2008, ont mesuré une humidité de 100 %.

Par ordonnance de référé du 3 juillet 2009, M. [Y] [U] a été désigné en qualité d'expert et a déposé son rapport le 16 mars 2013, lequel conclut à la responsabilité de Mme [D] [J], en raison du défaut d'étanchéité de sa salle de bains.

Par acte d'huissier en date du 20 décembre 2013, Mme [P] [C] a saisi le tribunal en ouverture du rapport d'expertise.

Saisi par Mme [D] [J] qui a assigné la société Sodie, le juge des référés, par ordonnance en date du 21 février 2014, a désigné M. [X] [F], aux fins notamment, de voir déterminer à quels intervenants les désordres, malfaçons et inachèvements relevés par l'expert, M. [Y] [U], sont imputables.

Mme [P] [C] étant décédée le [Date décès 9] 2016, ses ayant-droits, Mme [R] [S], M. [M] [S] et Mme [K] [S] sont intervenus volontairement à la procédure.

Par jugement du 12 juin 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

- jugé Mme [D] [J] et la société Sodie responsables des infiltrations dans l'appartement des conjoints [S] dans l'immeuble situé [Adresse 3],

- condamné in solidum Mme [D] [J], la société Sodie et la société Aviva Assurances à payer aux conjoints [S], les sommes suivantes :

1.803 € TTC au titre du préjudice matériel,

5.340,50 € au titre du préjudice de jouissance,

5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné les sociétés Aviva Assurances et Sodie à garantir Mme [D] [J] de toutes condamnations prononcées contre elle,

- condamné la société Sodie à garantir la société Aviva Assurances de toutes condamnations prononcées contre elle,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- condamné in solidum Mme [D] [J] et les sociétés Sodie et Aviva Assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum Mme [D] [J], les sociétés Sodie et Aviva Assurances à payer au syndicat des copropriétaires situé [Adresse 5] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum Mme [D] [J], les sociétés Sodie et Aviva Assurances aux dépens, qui comprendront les frais

d'expertise, conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

La société Sodie a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 16 août 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 24 novembre 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 7 mai 2019 par lesquelles la société à responsabilité limitée Sodie (Société de Décor Intérieur et Extérieur), appelante, invite la cour, au visa des articles 1231-1 et 1240 du code civil et 696, 699 et 700 du code de procédure civile, à :

à titre principal,

- infirmer le jugement en l'ensemble de ses dispositions,

- rendre commune à l'ensemble des parties à la présente procédure au fond les opérations d'expertise ordonnées par la décision du 21 février 2014 du président du tribunal de grande instance de Paris ayant désigné M. [F] en qualité d'expert judiciaire,

- surseoir à statuer en attendant le dépôt du rapport de M. [F],

subsidairement,

- juger que le rapport de M. [U] lui est inopposable,

- juger invalides les conclusions du rapport d'expertise judiciaire de M. [U] affirmant sans démonstration technique probante le caractère fuyard et infiltrant des installations sanitaires de l'appartement de Mme [J],

- juger qu'aucune preuve technique n'est rapportée de l'implication des travaux de rénovation des ouvrages de plomberie réalisés par elle, dans la survenance du sinistre considéré,

- la mettre hors de cause,

- débouter Mme [J], et toutes autres parties, dont le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3], de leurs appels en garantie et autres demandes de condamnation formées et pouvant être formés à son encontre, les juger infondées à tout le moins mal dirigées,

- condamner tout succombant aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 2 mai 2019 par lesquelles Mme [R] [S] épouse [Z], M. [M] [S] & Mme [K] [S] épouse [N] (les conjoints [S]), ayants droits de feu Mme [P] [C] divorcée [S], intimés,, demandent à la cour, au visa de la théorie des troubles anormaux du voisinage, de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement en ce qu'il a :

jugé Mme [J] et la société Sodie responsable des infiltrations dans leur appartement dans l'immeuble situé [Adresse 3],

condamné in solidum Mme [J], la société Sodie et la société Aviva Assurances à leur payer 1.803 € au titre du préjudice matériel, 5.340,50 € au titre du préjudice de jouissance,

condamné la société Aviva Assurances et la société Sodie à garantir Mme [J] de toutes condamnations prononcées contre elle,

- débouter la société Sodie et la compagnie Aviva Assurances de leur demande de rendre commune à l'ensemble des parties à la présente procédure l'ordonnance de référé du 21 février 2014 ayant désigné M. [F] en qualité d'expert,

- juger le rapport d'expertise de M. [U] opposable à l'ensemble de parties à la présente procédure,

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, conclusions et fins contraire,

En tout état de cause,

- condamner in solidum Mme [J], la société Sodie et la société Aviva Assurances à leur payer 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 6 mai 2019 par lesquelles Mme [D] [J], intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, de :

- constater l'existence de causes multiples d'infiltrations ayant affecté les immeubles des [Adresse 3] et [Adresse 5], réparées en cours d'expertise,

- dire que l'implication de sa salle de bains dans l'apparition du sinistre n'est nullement démontrée,

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée,

- débouter les conjoints [S], le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] ou tout autre appelant en garantie de leur demande à son encontre,

Subsidiairement sur le quantum,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accueilli la demande de remboursement des

conjoints [S] à hauteur de 1.803 € TTC, en l'absence de justification du règlement par Mme [C] [S] de la facture GEOP assistance,

Subsidiairement, pour le cas où une condamnation serait prononcée à son encontre,

- constater que le rapport [U] a été communiqué à la société Sodie qui a pu en débattre,

- constater que la société Sodie ne conteste pas la non-conformité de son installation

sanitaire en l'absence de mise en 'uvre d'une étanchéité au sol et en périphérie,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum sur un fondement contractuel la compagnie Aviva Assurances et la société Sodie à la relever et la garantir de toutes condamnations,

- rejeter l'appel incident de la compagnie Aviva Assurances en ce qu'elle demande l'application d'un abattement de 30 % qu'elle serait susceptible de verser en cas de

condamnation de son assurée,

- infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté son appel en garantie dirigé à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] à la relever et la garantir de toutes condamnations,

- infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de condamnation à l'encontre de la société Sodie au titre de la mise en conformité de l'installation sanitaire chiffrée

suivant devis des établissements Genti à la somme de 10.195,86 € TTC,

- condamner la société Sodie à lui payer la somme de 10.195,86 € TTC outre actualisation sur l'indice du coût de la construction à compter du 11 mai 2015,

- condamner in solidum la société Sodie, la compagnie Aviva et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] à lui payer la somme de 10.000 € au titre de son préjudice moral,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

[Adresse 25] de ses demandes d'indemnisation et rejeter son appel incident,

- condamner tout succombant aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 7 février 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 5], intimé, demande à la cour, de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement,

- juger Mme [J] et la société Sodie responsables des infiltrations dans l'appartement des consorts [S] dans l'immeuble situé [Adresse 3],

- confirmer le jugement en ce que le rapport de M. [U], expert, n'avait pas relevé de désordres sur les parties communes de l'immeuble en copropriété du [Adresse 5], pouvant être à l'origine des infiltrations constatées dans la chambre de Mme [C] et n'a pas retenu sa responsabilité,

y ajoutant,

- condamner la société Sodie aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 7 février 2019 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de la théorie des troubles anormaux de voisinage et de l'article 1382 du code civil, de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a :

jugé Mme [J] et la société Sodie responsables des infiltrations dans l'appartement des consorts [S] dans l'immeuble [Adresse 3],

condamné in solidum Mme [J], la société Sodie et Aviva à lui payer la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné la société Sodie à garantir Aviva de toutes condamnations prononcées contre elle,

accueillant sa demande reconventionnelle,

- juger qu'il a du faire l'avance de frais et travaux pour déterminer l'origine des désordres,

- dire que Mme [J] et la société Sodie sont responsables de l'engagement de ces frais,

- juger qu'il justifie avoir exposé la somme de 10.763,07 € à l'exclusion des dépens

comprenant, notamment, les frais d'expertise,

- condamner in solidum Mme [J] avec son assureur la compagnie Aviva et la société Sodie au paiement de la somme de 10.763,07 €,

En tout état de cause,

- débouter la société Sodie de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- condamner in solidum Mme [J] avec son assureur la compagnie Aviva et la société Sodie aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du même code ;

Vu les conclusions en date du 8 février 2019 par lesquelles la société anonyme Aviva Assurances, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1134 du code civil et L.121-12 du code des assurances, à :

- infirmer le jugement en qu'il a :

refusé de rendre commune à l'ensemble des parties à la présente procédure au fond les opérations d'expertise ordonnées par décision du juge des référés du 21 février 2014 ayant désigné M. [F] en qualité d'expert,

retenu la responsabilité de Mme [J] dans la survenance des désordres,

condamné la compagnie Aviva Assurances à garantir Mme [D] [J] de toutes condamnations prononcées contre elle et refusé de limiter la garantie de la compagnie Aviva Assurances à hauteur de 70% ,

condamné in solidum Mme [D] [J], la société Sodie et la compagnie Aviva Assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3], la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné in solidum Mme [D] [J], la société Sodie et la compagnie Aviva Assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 5], la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau,

Avant dire droit,

- rendre commune à l'ensemble des parties à la présente procédure au fond les opérations d'expertise ordonnées par l'ordonnance de référé du 21 février 2014 ayant désigné M. [F] en qualité d'expert,

- surseoir dans l'attente du dépôt du rapport de M. [F],

A titre subsidiaire,

- prononcer la mise hors de cause de Mme [J],

- prononcer sa mise hors de cause,

- débouter l'ensemble des parties des demandes formulées à son encontre,

A titre infiniment subsidiaire,

- juger qu'elle est bien fondée à opposer un abattement de 30 % sur les indemnités pouvant revenir à Mme [S] en application de la clause prévue en page 14 de ses conditions générales,

- confirmer le jugement pour le surplus,

En tout état de cause,

- condamner tout succombant aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 2.500 € 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 ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

S

ur la réalité et l'origine des désordres et la responsabilité

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il en use et en jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

En application de l'article 544 du code civil, le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause ;

Sur l'origine des désordres

En l'occurrence, à l'examen du plan inséré dans le rapport d'expertise de M. [U], il apparaît que la chambre de Mme [C] jouxte la salle de bains de Mme [J] qui sont séparées par le mur séparatif nord des deux immeubles ;

Un sondage réalisé dans la chambre de Mme [C] à 0,60 mètre du plancher bas et trois mètres de l'angle nord-est de la pièce a permis de constater que cet ouvrage n'est pas constitué de deux murs indépendants séparés par un joint mais par un seul mur mitoyen d'environ 0,50 mètre d'épaisseur en maçonnerie de moellons ;

Lors de sa première visite sur les lieux, le 21 septembre 2009, M. [Y] [U] a relevé un décollement de peinture sur 25% du mur séparatif nord de la chambre n°1 de Mme [C] et des taux d'humidité anormaux sur cette paroi jusqu'à environ deux mètres de haut ; il n'a décelé aucune trace d'infiltrations en plafond ni de décollement du parquet ;

Lors des visites suivantes, les 17 février 2010, 6 juillet 2010, 19 janvier 2011, 19 avril 2011, l'expert a relevé un taux d'humidité toujours anormal sur ce même mur séparatif nord sans que soit constaté de ruissellement apparent ; il note qu'aucun désordre similaire n'affecte

l'autre chambre de Mme [C] qui donne sur la rue ;

Une observation de la disposition des immeubles du [Adresse 3] et du [Adresse 5], a permis de constater que le plancher bas du troisième étage du [Adresse 5] occupé par Mme [J] se trouve deux mètres au-dessus de celui du deuxième étage du [Adresse 3] occupé par Mme [C], soit exactement en partie supérieure des taux anormaux d'humidité relevés sur le mur séparatif ;

L'expert a relevé que par un courrier adressé par Mme [C] au syndic, le 8 février 2007, celle-ci a indiqué que lorsque les appartements de l'immeuble situé [Adresse 5] ont été mis en vente par la ville de [Localité 22], un copropriétaire, architecte, qui a

visité les appartements a constaté 'l'extrême vétusté des salles de bains (appareils, vidanges, alimentation, évacuation et branchements) nécessitant la réfection complète, ou au minimum des alimentations, évacuations et branchements, ajoutant que les appartements étant inoccupés depuis longtemps, il y règne une forte odeur d'humidité' ;

L'expert a examiné différentes hypothèses pouvant être à l'origine des désordres constatés dans la chambre de Mme [C], en se basant sur la présence supposée de deux murs pignons (ou parois) indépendants séparés par un joint en limite des deux propriétés des [Adresse 3]

et [Adresse 5] apparemment édifiés à des époques différentes :

- des infiltrations d'eau en couverture en très mauvais état lors des premières visites pouvant induire un léger ruissellement par le joint ; l'expert a écarté cette hypothèse en raison de la persistance des taux d'humidité après la réfection complète de cet ouvrage, et notamment la protection des pointes de pignon du mur séparatif ;

- de légères infiltrations d'eau provenant d'un ancien groupe de climatisation installé dans le comble en adossement du mur litigieux, hypothèse écartée par l'expert, aucune fuite n'ayant été observée sur cet équipement inutilisé ni sur les raccordements et évacuation d'eau le concernant ;

L'expert précise que ces deux premières hypothèses ont été définitivement abandonnées lors du sondage effectué le 14 janvier 2011 révélant la présence d'un seul mur séparatif mitoyen et non celle de murs ou parois séparés par un joint ;

- des infiltrations d'eau provenant de légères fuites sur les canalisations de chauffage par le sol encastrées dans les planchers de l'immeuble du [Adresse 3], hypothèse abandonnée après observation des plafonds des locaux contigus aux quatrième et troisième étages, ne présentant aucune trace d'infiltration et après vérification du carnet d'entretien de l'établissement de chauffage ne mentionnant pas de perte d'eau inexplicquée dans les serpentins encastrés ;

- des infiltrations d'eau provenant du défaut d'étanchéité de la descente eaux pluviales de l'immeuble du [Adresse 5] en adossement du mur litigieux dans l'angle nord-est, hypothèse écartée après que l'expert ait noté que dans l'angle nord-est de la chambre de Mme [C], le taux d'humidité était normal au droit de l'adossement de la descente eaux pluviales et

qu'il n'y avait aucune possibilité de migration horizontale à plusieurs mètres, en l'absence de joint qui aurait pu séparer deux murs distincts ;

- des fuites sur canalisation eaux usées/eaux vannes implantées dans l'angle sud-est de l'immeuble du [Adresse 5], hypothèse que l'expert n'a pas non plus retenue en raison de l'absence d'anomalie notable au droit de cet ouvrage dans la hauteur des cinquième-quatrième-troisième étages et du remplacement depuis plusieurs années de la partie inférieure de cette colonne (deuxième étage au sous-sol), sans aucune incidence sur les taux anormaux d'humidité relevés au deuxième étage de l'immeuble du [Adresse 3] ;

Lors de la visite dans l'appartement de Mme [J], l'expert n'a constaté, aucune fuite sur les canalisations privatives de distribution ou d'évacuation d'eau dans la salle de bains de Mme [J] ;

Il a cependant relevé les anomalies suivantes :

- à l'examen de la facture établie le 19 janvier 2004 par la société Sodie qui a rénové la salle de bains de Mme [J] en 2003, aucun système d'étanchéité au sol et sur les parois d'adossement de la baignoire n'a été prévu ;

- à l'examen des rapports des différents intervenants : le rapport de visite de Mme [V], architecte de l'immeuble, en date du 19 juillet 2010, mentionne qu'au plancher, sous la baignoire, aucune humidité apparente n'est constatée et que si des traces de rouille sont observées au niveau du raccordement avec la fonte eaux usées, la fonte elle-même n'est pas visible au titre de la recherche de fuite le 14 novembre 2011 par l'établissement Etat 9 chez Mme [J] :

quant à l'étanchéité des joints au niveau de la salle de bains : des infiltrations ont été constatées après la mise en eau, dont l'origine est le défaut d'étanchéité au niveau des rosaces de robinetterie et du joint silicone de la baignoire ;

quant au réseau d'évacuation des eaux usées au niveau de la salle de bains : aucune infiltration n'est constatée après la mise en eau ; une visualisation endoscopique sous la baignoire de la salle de bains après mise en eau, a permis de constater la présence de traces d'humidité dont l'origine est un défaut d'étanchéité au niveau des rosaces de robinetterie et du joint silicone de la baignoire ; le 14 novembre 2014 l'établissement Alves, mandaté par Mme [J], n'a pas relevé de fuite au niveau des robinets de la baignoire ni de défectuosité sur le joint de la rosace ; il a vérifié les tuyaux et vidanges et a constaté un écoulement lorsqu'on desserre complètement les caches robinets extérieurs ;

L'expert précise qu'il s'agit d'inondations limitées, ponctuelles et accidentelles survenant essentiellement à l'occasion de l'utilisation répétée de la baignoire comme receveur de douche et de défauts d'étanchéité du joint périphérique de la baignoire qui nécessite un entretien particulièrement fréquent et de la pénétration des canalisations d'alimentation eau froide /eau chaude de la robinetterie ;

Ces infiltrations ponctuelles à l'occasion de l'utilisation épisodique et plus ou moins prolongée de la douchette expliquent qu'aucune anomalie n'a été constatée et que des taux d'humidité normaux ont été relevés dans la salle de bains de Mme [J], tant par l'architecte de l'immeuble, que par la société Etat 9, l'expert rappelant qu'il suffisait que Mme [J] n'ait pas aspergé la robinetterie avec la douchette le matin pour expliquer l'absence d'humidité sur le mur et le sol lors des réunions d'expertise ;

M. [Y] [U] exclut formellement qu'un ancien dégât des eaux ponctuel, tel qu'évoqué par la société Etat 9 dans son rapport, puisse se prolonger pendant sept ans ;

Il observe que les taux d'humidité sont devenus à nouveau normaux, après reprise des défauts d'étanchéité signalés par la société Etat 9, alors que si ces anomalies n'avaient pas été à l'origine du sinistre, l'assèchement exécuté n'aurait pas permis de résorber l'humidité latente ;

Il précise que les rosaces d'habillage des percements des canalisations d'alimentation des robinets ne peuvent pas avoir de fonction d'étanchéité dans la mesure où il s'agit d'éléments purement esthétiques, le contact métal /faïence n'ayant aucune fonction d'étanchéité ;

Il rappelle enfin qu'il n'a jamais été fait état de fuite sur les canalisations tant d'alimentation que d'évacuation ;

L'expert en conclut que les infiltrations constatées chez Mme [C] ont pour origine :

- le défaut d'étanchéité des pénétrations de canalisations d'alimentation eau froide et eau chaude de la robinetterie de la baignoire derrière les rosaces métallique d'habillage qui ont une fonction d'habillage esthétique et ne peuvent pas assurer une quelconque étanchéité ;
- le défaut d'étanchéité du joint périphérique de la baignoire particulièrement sollicité du fait du manque de rigidité de cet équipement, relevant qu'il s'agit d'une baignoire acrylique ;
- l'absence de rideau de douche qui ne permet pas d'arrêter les projections incontrôlées de la douchette et le ruissellement par le joint de la trappe de visite du volume de la baignoire ;
- l'absence d'étanchéité au sol et sur la paroi d'adossement de la baignoire, en infraction à l'article 45 du règlement sanitaire de la ville de [Localité 22], qui selon l'expert, constitue un facteur aggravant des conséquences des désordres ;

Sur la responsabilité de Mme [J]

Il résulte du rapport d'expertise, non utilement contesté par Mme [J], la société Sodie et la société Aviva, que les infiltrations d'eau ayant endommagé l'appartement de Mme [C] ont pour unique origine les défauts d'étanchéité de la salle de bains de l'appartement de Mme [J], en particulier l'absence d'étanchéité au sol et sur la paroi d'adossement de la baignoire qui ont pour conséquence qu'à chaque utilisation de la baignoire, l'eau s'infiltré dans l'appartement de Mme [C] ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce que, retenant que les infiltrations d'eau constituant des troubles excédant les inconvénients habituels du voisinage, il a condamné Mme [J] à réparer le préjudice subi par Mme [C] aux droits de laquelle viennent Mme [R] [S], M. [M] [S] et Mme [K] [S] ;

Sur la responsabilité de la société Sodie

L'article 1240 (1382 ancien) du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ;

Ici, l'absence d'étanchéité au sol et sur la paroi d'adossement de la baignoire a permis les infiltrations par projections et donc les désordres constatés dans la chambre de Mme [C], comme il a été vu ;

Or, la société Sodie a effectué en 2003 des travaux de plomberie dans la salle de bains de Mme [J] consistant en :

- la pose du carrelage au sol et aux murs,
- la fourniture et pose d'un tablier de baignoire avec trappe de visite,
- la fourniture d'une baignoire et des chevilles pour la vasque ; en sa qualité de professionnelle, elle avait l'obligation d'assurer l'étanchéité des installations qu'elle a mises en place ;

Aux termes de l'article 16 du code de procédure civile, 'le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été a même d'en débattre contradictoirement (..) ;

Mme [J] qui n'a pas mis en cause la société Sodie lors de l'expertise confiée à M. [U], a saisi le juge des référés, lequel par ordonnance rendue le 21 février 2014 a désigné M. [F] en qualité d'expert avec la mission de : 'relever et décrire les désordres et malfaçons expressément relevés dans l'assignation et dans le rapport de M. [Y] [U],

expert judiciaire, déposé le 16 mars 2013 et visé dans l'assignation affectant la salle de bains de l'appartement de Mme

[J] ainsi que les non-conformités au regard des documents contractuels liant les parties ; en détailler l'origine, les causes et l'étendue et fournir tous éléments permettant à la juridiction de déterminer à quels intervenants ces désordres, malfaçons et inachèvements sont imputables et dans quelle proportion. Indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons et inachèvements quant à la solidité, habitabilité, esthétique du bâtiment et plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité de sa destination' ;

Cette expertise, dont la mission est limitée aux désordres relevés par M. [U] dans la salle de bains de Mme [J] dans ses rapports avec la société Sodie, mais non pas d'examiner les désordres dans l'appartement de Mme [C], n'a pas pour objet de remettre en cause l'expertise réalisée par M. [U], mais de répartir les responsabilités entre Mme [J] et la société Sodie, ce qui aurait pu être fait lors de la première expertise si Mme [J] avait été diligente et avait mis en cause en temps utile la société Sodie ;

Comme l'a dit le tribunal, les conclusions des deux experts n'ont donc pas vocation à être divergentes, leur mission étant différente ; il s'agit bien de deux affaires distinctes ;

S'agissant d'une répartition des responsabilités entre Mme [J] et la société Sodie, outre que rendre commune cette expertise aux parties de la présente instance ne présente aucun intérêt puisque M. [F] n'a pas pour mission d'examiner les désordres dans l'appartement de Mme [C], leurs causes et conséquences pour cette dernière, cela reviendrait en revanche à réaliser une expertise concurrente à celle de M. [U], c'est à dire une contre-expertise, ce qui n'est nullement justifié au regard des constatations claires de ce dernier qui ne sont en réalité contredites par aucun élément produit par la société Sodie, Mme [J] et la société Aviva ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté la société Sodie de sa demande d'ordonnance commune ;

Pour les mêmes motifs la demande de la société Aviva de rendre commune à l'ensemble des parties à la présente procédure les opérations d'expertise de M. [F] et de surseoir à statuer dans l'attente du dépôt du rapport de ce dernier doit être rejetée ;

La société Sodie n'est pas partie à l'expertise diligentée à la demande de Mme [C] ; si le rapport de M. [U] est soumis au débat contradictoire dans le cadre de la présente instance, il faut encore que les données de cette expertise soient corroborées par d'autres éléments dont la nature et la valeur ont été précisées ;

En l'occurrence, le rapport d'expertise de M. [Y] [U] est appuyé par :

- le devis de la société Sodie elle-même qui atteste qu'aucune étanchéité n'a été effectuée lors des travaux réalisés en 2003, absence d'étanchéité confirmée par la société Sodie lors de l'expertise en cours à laquelle elle est partie, menée

par M. [F] et rappelée dans sa note aux parties du 22 août 2014 ;

- les constatations de l'établissement Etat 9 qui a relevé un défaut d'étanchéité au niveau des rosaces de robinetterie et du joint silicone de la baignoire ;

- les constatations de l'architecte de l'immeuble et des sociétés Etat 9 et Alves qui n'ont relevé aucune fuite sur les canalisations d'alimentation et d'évacuation, ni aucune autre cause extérieure pouvant être à l'origine des désordres dans l'appartement de Mme [C] ;

Les premiers juges ont justement retenu qu'eu égard aux opérations d'expertise corroborées par ces professionnels qui sont intervenus sur place, la responsabilité de la société Sodie qui a réalisé en 2003 des travaux dans la salle de bains de Mme [J] sans effectuer d'étanchéité au sol et sur les parois de la salle de bains dans l'emprise de la baignoire, en infraction au règlement sanitaire de la ville de [Localité 22] et contrairement aux règles de l'art, est engagée ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il condamne la société Sodie in solidum avec Mme [J] à réparer les préjudices subis par Mme [C] ;

Sur les appels en garantie

À l'encontre de la société Sodie

L'article 1231-1 (1147 ancien) du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure ;

L'entrepreneur ou tout autre professionnel du bâtiment (architecte, bureau d'étude ...), en sa qualité de professionnel, est tenu à une obligation de résultat ;

Ici, de par l'absence d'étanchéité au sol et sur la paroi d'adossement de la baignoire, la société Sodie a permis les désordres constatés dans la chambre de Mme [C] en ne réalisant pas une étanchéité au sol conforme à la réglementation, soit le règlement sanitaire de la ville de [Localité 22] ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce que, retenant qu'en sa qualité de professionnelle, la société Sodie a engagé sa responsabilité à l'égard de Mme [J], il a condamné la société Sodie à garantir Mme [J] des condamnations prononcées

contre elle ;

Mme [D] [J] a fait réaliser l'étanchéité de la salle de bains selon devis de la société Etablissements Genti pour un montant de 10.195,86 € ;

Les premiers juges ont justement retenu que, dans la mesure où cette prestation n'a pas été commandée à la société Sodie, Mme [D] [J] ne peut en réclamer le remboursement à la société Sodie ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté Mme [J] de sa demande de condamnation de la société Sodie à lui payer la somme de 10.195,86 € au titre de la mise en conformité de l'installation sanitaire de son appartement ;

Sur la garantie de l'assureur, la société Aviva Assurances

L'article L 124-3 du code des assurances dispose que le tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable ;

Mme [J] a souscrit un contrat multirisques habitation auprès de la société Aviva Assurances laquelle ne dénie pas sa garantie au cas où la responsabilité de son assurée serait engagée ;

Selon l'article L 113-1 du code des assurances, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police d'assurance ;

Les conditions générales du contrat multirisques habitation conclu entre Mme [J] et la société Aviva Assurances, comporte une clause prévoyant un abattement de 30 % sur l'indemnité susceptible d'être versée en cas de défaut d'entretien, en matière de dégât des eaux ;

Ainsi cette clause stipule, en page 14 des conditions générales de la police, que l'assuré doit :

- entretenir régulièrement ses installations, chéneaux, gouttières,
- procéder aux réparations indispensables,

- interrompre la distribution d'eau,
- en période de gel, lorsque les locaux ne sont pas chauffés... ;

Si cette clause se réfère à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées, elle ne peut cependant pas recevoir application ici en raison de ce que, de première part les infiltrations d'eau qui ont endommagé l'appartement de Mme [C] n'étaient pas décelables dans la salle de bains de Mme [J] puisqu'elles ne provenaient pas des installations elles même mais du défaut d'étanchéité du sol de la salle de bains et de la paroi d'adossement de la baignoire, de deuxième part Mme [J] a fait appel à un professionnel présumé compétent en la personne de la société Sodie pour refaire sa salle de bains, de troisième part il résulte du rapport d'expertise qu'elle a interrompu la distribution d'eau et de quatrième part le défaut d'entretien n'est pas caractérisé ;

Pour ces motifs se substituant à ceux des premiers juges, le jugement doit être confirmé en ce qu'il déboute la société Aviva Assurances de sa demande de limite de sa garantie et l'a condamné à garantir Mme [J] de l'intégralité des condamnations prononcées contre elle ;

Compte tenu de la responsabilité retenue à l'encontre de la société Sodie, le jugement est confirmé en ce qu'il a fait droit à l'appel en garantie de la société Aviva Assurances à son encontre ;

Sur la garantie du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 5]

Aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

Il résulte du rapport d'expertise de M. [U] qu'aucun désordre n'a été constaté sur les parties communes de l'immeuble du [Adresse 5] pouvant être à l'origine des infiltrations constatées dans la chambre de Mme [C] ; la responsabilité du syndicat du [Adresse 5] n'est donc pas caractérisée ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a déboute Mme [J] de son appel en garantie à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 5] ;

Sur les préjudices

Le principe de la réparation intégrale du préjudice subi impose que la personne à l'origine des désordres indemnise celui qui les a subis de l'intégralité de ces préjudices ;

Sur le préjudice matériel

L'expert a retenu le devis de la société Geop pour la réfection des peintures de la chambre de Mme [C], d'un montant de 1.629 € ;

Selon une facture de la société Geop qui a réalisé ces travaux de peinture en août 2013, ces derniers se sont élevés à la somme de 1.803 € TTC (pièce [S] n° 6) ; bien que la facture soit au nom de la société GMF, assureur de Mme [C], il n'en reste pas moins que les travaux ayant été exécutés et payés, leur coût incombe aux responsables des désordres, lesquels n'ont pas à s'immiscer dans les rapports entre Mme [C] ou ses héritiers et la société GMF ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné in solidum Mme [D] [J], la société Sodie et la société Aviva Assurances à payer cette somme aux consorts [S], en leur qualité d'ayant droits de Mme [C], somme qui correspond à l'actualisation du préjudice matériel, ;

Sur le préjudice de jouissance

L'expert a retenu une valeur locative mensuelle de 2.585 € pour l'appartement de Mme [C], ce qui n'est pas excessif, s'agissant d'un appartement d'une superficie de 110 m², composé de cinq pièces et situé dans un arrondissement du centre de [Localité 22] ;

La chambre concernée par les dommages à une superficie de 9m², ce qui représente une valeur locative de 211,50 € par mois ;

L'expert a distingué plusieurs périodes :

- entre le 1er juin 2005, déclaration du sinistre et le 27 mars 2012, début des interventions d'assèchement : 81 mois : légères traces d'infiltrations sans ruissellement, humidité détectée par appareil spécialisé, travaux de peinture impossible compte tenu du taux d'humidité mesuré : $81 \text{ mois} \times 211,50 \text{ €} \times 25\% = 4.283 \text{ €}$;
- pendant la période d'assèchement du 27 mars au 4 juin 2012 : 2 mois : occupation impossible de la chambre : $2 \text{ mois} \times 211,50 \text{ €} = 423 \text{ €}$;
- depuis le 4 juin 2012 jusqu'au 25 septembre 2012 : 4 mois : parois asséchées mais aspect inesthétique incontestable : $4 \text{ mois} \times 211,50 \text{ €} \times 50\% = 423 \text{ €}$;
- période de remise en état = 1 mois = $1 \text{ mois} \times 211,50 \text{ €} \times 100\% = 211,50 \text{ €}$;

L'expert note qu'à compter du 25 septembre 2012, les travaux de remise en état étaient techniquement possibles. Le préjudice de jouissance sera donc arrêté au mois d'octobre 2012 ;

Le préjudice de jouissance de Mme [C] s'élève donc à la somme de 5.340,50 € ($4283 + 423 + 423 + 211,50$) ;

Le jugement, qui n'est d'ailleurs pas contesté sur ce point, doit être confirmé en ce qu'il a condamné in solidum Mme [D] [], la société Sodie et la société Aviva Assurances à payer aux consorts [S], la somme de 5.340,50 € au titre du préjudice de jouissance ;

Sur le préjudice moral

Le jugement n'est pas contesté en ce qu'il a rejeté cette demande ;

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3]

Les premiers juges ont exactement relevé que les travaux engagés par le syndicat des copropriétaires au cours des opérations d'expertise sont des travaux portant sur les parties communes pour lesquels il n'a pas été démontré la responsabilité de Mme [] dans leur survenance ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de remboursement

de ces dépenses et dit que les frais de syndic qu'il a exposés sont pris en compte au titre des frais irrépétibles ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile .

La société Sodie, partie perdante en cause d'appel, doit être condamnée seule aux dépens d'appel ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel :

- à Mme [R] [S] épouse [Z], M. [M] [S] et Mme [K] [S] épouse [N], globalement 4.000 €,
- au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] : 3.000 €;
- au syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] : 3.000 € ;

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

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne la société à responsabilité limitée Sodie (Société de Décor Intérieur et Extérieur) aux dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du même code en cause d'appel :

- à Mme [R] [S] épouse [Z], M. [M] [S] et Mme [K] [S] épouse [N], globalement 4.000 €,
- au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] : 3.000 €;
- au syndicat des copropriétaires du [Adresse 5] : 3.000 € ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT