

25 mai 2022

Cour d'appel de Paris

RG n° 18/20496

Pôle 4 - Chambre 2

## Texte de la décision

### Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 25 MAI 2022

(n° , 20 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/20496 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6LBK

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Juillet 2018 - Tribunal de Grande Instance de PARIS/FRANCE - RG n° 15/06331

APPELANTE

Société civile ROCK'N STOCK

immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 401 857 875

[Adresse 4]

[Adresse 2]

Représentée par Me Amélie COISNE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0831

ayant pour avocat plaidant : Me David-Franck PAWLETTA substitué par Me Laure GOISLOT - SAS PAWLETTA & ASSOCIES -  
avocat au barreau de LILLE, toque : 0008

INTIMES

AXA FRANCE IARD, assureur du Syndicat des copropriétaires du [Adresse 4]

Société anonyme inscrite au RCS de NANTERRE sous le n° 722 057 460

[Adresse 6]

[Adresse 6]

Représentée par Me Florence ROSANO, avocat au barreau de PARIS, toque : B0390

Société civile LE VAISSEAU DE LAZARE

immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 787 479

[Adresse 3]

[Adresse 2]

Représentée par Me Yael HASSID, avocat au barreau de PARIS, toque : B0127

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU [Adresse 3] représenté par son syndic

SAS REGIE GUILLON - [Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

ayant pour avocat plaidant : Me Jean-Louis MALTERRE de l'ASSOCIATION MALTERRE - DIETSCH, avocat au barreau de PARIS, toque : R155

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 4] représenté par son syndic, le Cabinet CORRAZE, SARL, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro B 339 816 696

C/O CABINET CORRAZE

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représenté par Me Lionel BUSSON de la SELARL CABINET SABBAH & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0466

SCI GIRARDEAU SAINT GEORGES

immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 812 483 527

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par Me Edmond FROMANTIN, avocat au barreau de PARIS, toque : J151

ayant pour avocat plaidant : Me Paul AKAR de la SCP d'Avocat Paul AKAR, avocat au barreau de PARIS, toque : P0033

Compagnie d'assurances AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de la SCI LE VAISSEAU DE LAZARE

SA immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460

[Adresse 6]

[Adresse 6]

Représentée par Me Laure FLORENT de l'AARPI FLORENT AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : E0549 substituée par Me Amandine LAGRANGE, même cabinet

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et Madame Nathalie BRET, Conseillère, conformément aux articles 805 et 907 du Code de procédure civile.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Mme Nathalie BRET, Conseillère

Madame Marie-Sophie L'ELEU DE LA SIMONE, Conseillère

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.

## Exposé du litige

\* \* \* \* \*

### FAITS & PROCÉDURE

La société Le Vaisseau de Lazare est propriétaire des lots 54 et 55, constitués de locaux, au rez-de-chaussée de l'immeuble situé [Adresse 3].

Par acte notarié du 7 juillet 1995, la société Rock'n Stock a acquis des locaux commerciaux constituant les lots 24, 25, 34 et 40, dans l'immeuble voisin situé [Adresse 4].

Les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare sont séparés du lot 40 de la société Rock'n Stock, par le mur constituant l'immeuble du [Adresse 3]. Une cour intérieure longe ce mur, du côté de l'immeuble du [Adresse 4].

La société AXA France lard est l'assureur, de la société Le Vaisseau de Lazare, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 4] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3].

Lors de travaux de rénovation réalisés par la société Le Vaisseau de Lazare, cette dernière a constaté sur le mur de ses locaux, voisin de la cour intérieure de l'immeuble du [Adresse 4], des dégradations liées à des infiltrations d'humidité.

Par ordonnance en date du 9 décembre 2010, saisi par la société Le Vaisseau de Lazare à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et de la société AXA France, le juge des référés a désigné M. [C] [F] en qualité d'expert ;

Par ordonnance du 8 juin 2011, saisi par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à l'encontre de la société Rock'n Stock, la société Hopefull représentée par son liquidateur judiciaire (locataire de la société Rock'n Stock) et la société AXA France, le juge des référés a rendu communes les opérations d'expertise à ces défendeurs.

L'expert judiciaire M. [F] a déposé son rapport le 15 mars 2013.

Par acte du 12 mars 2015, la société Le Vaisseau de Lazare a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société AXA France lard, en qualité d'assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3].

Par acte notarié du 15 septembre 2015, la société Rock'n Stock a cédé ses lots à la société Girardeau Saint Georges.

Par acte du 11 décembre 2015, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a assigné la société Girardeau Saint Georges.

Les deux affaires ont été jointes.

Dans ses dernières conclusions, la société Le Vaisseau de Lazare a sollicité notamment la condamnation des deux syndicats des copropriétaires à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire et la condamnation conjointe des défendeurs à lui payer la somme de 85.800 € au titre de son préjudice économique.

Par jugement contradictoire du 10 juillet 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré la société Le Vaisseau de Lazare à hauteur d'un tiers, la société Rock'n Stock à hauteur d'un tiers et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] à hauteur d'un tiers, responsables des désordres dans les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare situé [Adresse 3],
- condamné la société Girardeau Saint Georges à faire les travaux d'étanchéité sur la partie basse du mur situé dans la cour arrière de l'immeuble du [Adresse 4], en limite de l'immeuble du [Adresse 3], dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement, puis sous astreinte de 200 € par jour de retard pendant trois mois,
- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] à effectuer les travaux destinés à supprimer les

remontées capillaires, selon le devis de la société Isodec du 7 avril 2012, d'un montant de 4.500 € HT, soit 4.815 € TTC, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement puis sous astreinte de 200 € par jour de retard pendant trois mois,

- condamné in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] et son assureur la société AXA France IARD à payer à la société Le Vaisseau de Lazare la somme de 56.000 € au titre du préjudice de jouissance,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- condamné in solidum la société Rock'n Stock, la société Girardeau Saint Georges et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] ainsi que son assureur la société AXA France IARD à payer à la société Le Vaisseau de Lazare la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum la société Rock'n Stock, la société Girardeau Saint Georges et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3] ainsi que son assureur la société AXA France IARD aux dépens conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

La société Rock'n Stock a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 29 août 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 9 février 2022.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 9 mai 2019, par lesquelles la société Rock'n Stock appelante, invite la cour, à :

- infirmer le jugement en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

A titre principal,

- débouter la société Le Vaisseau de Lazare de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- juger qu'elle ne peut être tenue responsable des dommages invoqués par la société Le Vaisseau de Lazare,

- juger qu'elle ne démontre pas l'existence d'un préjudice économique subi ou d'une perte de chance avérée de relouer son local,

A titre subsidiaire,

- juger que la courette litigieuse est une partie commune, de sorte que les désordres afférents seront couverts par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] représenté par son syndic le cabinet Corraze,
- dire que sa responsabilité ne saurait être recherchée qu'à hauteur d'un tiers des préjudices éventuellement subis,
- juger qu'elle n'a vocation à couvrir qu'un tiers des pertes de chance ou préjudice financier subi par la société Le Vaisseau de Lazare sous réserve qu'il soit démontré et vérifié par la cour de céans,

En tout état de cause,

- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, fin et conclusions en ce qu'elles sont dirigées à son encontre,

- condamner la société Le Vaisseau de Lazare à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel ;

Vu les conclusions en date du 20 février 2019, par lesquelles la société Le Vaisseau de Lazare, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 2, 3, 8, 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965, 1240 du code civil et 515, 699 et 700 du code de procédure civile, de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement,
- débouter la société Rock'n Stock de l'ensemble de ses demandes,
- débouter la société Axa, es-qualité d'assureur de la société Vaisseau De Lazare, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3]), ainsi que la société Girardeau Saint Georges de l'ensemble de leurs demandes,

En tout état de cause,

- condamner la société Rock'n Stock, ou toute partie succombante, à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société Rock'n Stock, ou toute partie succombante, aux entiers dépens de première instance et d'appel conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure ;

Vu les conclusions en date du 22 mai 2019, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], intimé ayant formé appel incident, invite la cour, à :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il lui a imputé une part de responsabilité et l'a condamné au versement de sommes à la société le Vaisseau de Lazare,
- en conséquence, débouter la société Le Vaisseau de Lazare de toutes ses demandes dirigées à son encontre,

Subsidiairement,

- constater que la société Le Vaisseau de Lazare ne justifie pas d'un préjudice d'exploitation,
- dire n'y avoir lieu à indemnisation de ce chef,

En toute hypothèse,

- dire qu'il sera garanti de toute condamnation par son assureur la société Axa France,
- débouter la société Axa France de son appel incident de ce chef,
- condamner la société Le Vaisseau de Lazare au titre de l'article 700 du code de procédure civile à lui verser la somme de 8.000 € et aux entiers dépens comprenant les frais d'expertises ;

Vu les conclusions en date du 26 août 2019, par lesquelles le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 2, 3, 8, 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965, 1240 du code civil et 515, 699 et 700 du code de procédure civile, de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement,
- débouter la société Rock'n Stock de l'ensemble de ses demandes,
- débouter la société Le Vaisseau de Lazare, la société AXA, es-qualité d'assureur de la société Vaisseau de Lazare, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3]) ainsi que la société Girardeau Saint-Georges de l'ensemble de leurs demandes,

En tout état de cause,

- condamner la société Rock'n Stock, ou toute partie succombante, à lui payer la somme de 13.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société Rock'n Stock, ou toute partie succombante, aux entiers dépens de première instance et d'appel conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 27 février 2019, par lesquelles la société Girardeau Saint Georges, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité par tiers de la société Le Vaisseau de Lazare, la société Rock'n Stock, et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] responsable des désordres sur les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare situé [Adresse 3],
- statuer ce que de droit sur le préjudice supposé de la société Le Vaisseau de Lazare,
- infirmer pour le surplus et la mettre hors de cause,
- condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à lui payer au titre de la remise en état des parties communes suivant les trois factures Domenech respectivement de 10.460,40 €, 4.647,00 € et 352,00 €, soit au total 15.460,20 € majoré des intérêts au taux légal à compter de la date de dépôt des écritures du 22 juin 2016,
- condamner tout succombant à une indemnité de 10.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, tant de première instance que d'appel dans les termes de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 12 février 2019, par lesquelles la société AXA France IARD en qualité d'assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de l'article 1147 du code civil, de :

- dire l'appel formé par la société Rock'n Stock à l'encontre du jugement mal fondé et irrecevable,
- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes formées à son encontre,
- constater que M. [F], expert désigné par ordonnance du 9 décembre 2010, a conclu que les désordres constatés étaient dus à l'humidité et n'avaient pas une origine accidentelle,
- juger que les conditions générales du contrat d'assurance souscrit par la société Le Vaisseau de Lazare excluent expressément la garantie des dommages dus à l'humidité,
- juger qu'en tout état de cause, la société Le Vaisseau de Lazare n'a pas souscrit la garantie perte d'exploitation,

En conséquence,

- débouter la société Le Vaisseau de Lazare de toutes ses demandes, fins et conclusions à son encontre,
- la mettre hors de cause,

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour considérerait qu'elle doit sa garantie,

- condamner toute partie succombante à la garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

En tout état de cause,

- condamner toute partie succombante à lui verser la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel selon les dispositions de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 21 août 2019, par lesquelles la société AXA France IARD, assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles 1315 du code civil et L.112-6 du code des assurances, à :

- infirmer le jugement en ce qu'il retient la responsabilité du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à hauteur d'un tiers en raison des remontées capillaires,

Statuant de nouveau,

- juger que les remontées capillaires constatées ne sont pas cause de désordres sur le mur pignon,
- juger que cette humidité est due à l'absence de ventilation dans ces locaux ainsi qu'à la mauvaise évacuation d'eau du bassin de la courette, propriété de la société Rock'n Stock,

En conséquence,

- juger que la responsabilité du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] n'est pas engagée dans la survenance du dommage, et la mettre hors de cause avec son assuré, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3],

- juger que les infiltrations imputables au défaut d'évacuation du petit bassin d'eau dans les locaux relèvent de la seule responsabilité de la société Rock'n Stock, et maintenant de la société Girardeau,
- juger que les installations litigieuses sont des parties privatives qui engagent la seule responsabilité de la société Girardeau,
- juger que ces aménagements sont des parties privatives appartenant à la société Rock'n Stock et maintenant de la société Girardeau,
- juger que la responsabilité du [Adresse 4] n'est pas engagée dans la survenance des dommages,
- juger que la société Vaisseau de Lazare est responsable de la présence d'humidité à plus de 80%, compte tenu de la non-conformité de ses locaux et de l'absence totale de ventilation, la société Rock'n Stock participant à cette présence d'humidité par les infiltrations en provenance de son bassin et de sa descente d'eaux pluviales,

En conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il écarte la responsabilité du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], et la mise hors de cause d'Axa France son assureur,

A titre subsidiaire,

- juger que les remontées capillaires sont dues à un défaut de conception du bâtiment,
- juger que les infiltrations ne sont pas accidentelles,
- juger que la présence d'humidité phénomène naturel ne constitue pas un évènement garanti,
- juger que la garantie responsabilité civile n'est pas mobilisable,
- juger la compagnie bien fondée à opposer une non garantie tant à son assuré qu'au tiers

lésé,

En conséquence,

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée à garantir le syndicat du [Adresse 3] de toutes les condamnations prononcées à son encontre,

Statuant de nouveau,

- la mettre hors de cause en tant qu'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3],
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], ou toute autre partie, de toute demande de garantie formée à son encontre,
- juger que les frais de réparation de la courette à l'origine des désordres ne sont pas garantis,
- la juger bien fondée à opposer une non garantie tant à son assuré qu'au tiers lésé,

En conséquence,

- la mettre hors de cause, en tant qu'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

A titre infiniment subsidiaire,

- juger que le préjudice de perte de loyer de la société Le Vaisseau de Lazare n'est aucunement démontré alors que les locaux sont effectivement occupés voire loués,

- juger que la société Le Vaisseau de Lazare est à l'origine de son propre préjudice de jouissance,

En conséquence,

- infirmer le jugement en ce qu'il retient un préjudice de jouissance au profit de la société Le Vaisseau de Lazare,

- débouter la société Le Vaisseau de Lazare de l'ensemble de ses demandes au titre des différents préjudices à son encontre comme mal fondées,

- condamner tout succombant à lui verser la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

## Motivation

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 ;

Au préalable, il convient de constater que la société Le Vaisseau de Lazare ne conteste pas le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de condamnation à l'encontre de son assureur la société AXA France IARD ;

Sur la recevabilité de l'appel de la société Rock'n Stock

La société Axa France IARD, assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, sollicite dans le dispositif de ses conclusions de juger l'appel formé par la société Rock'n Stock irrecevable ;

Toutefois elle ne fonde pas juridiquement sa demande et n'explique pas dans le corps de ses conclusions les motifs pour lesquels elle estime cet appel irrecevable ;

En conséquence, il convient de rejeter la demande de la société AXA France lard, assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, de juger l'appel formé par la société Rock'n Stock irrecevable ;

Sur la réalité et l'origine des désordres dans les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare

Les premiers juges ont exactement retenu les éléments suivants :

'A l'occasion d'un constat établi à la demande de la société Le Vaisseau de Lazare, le 25 juin 2009, l'huissier de justice a relevé un taux d'humidité important sur le mur des locaux de la demanderesse, situé en mitoyenneté de la cour de l'immeuble situé [Adresse 4], et sur lequel est adossée une fontaine dont le bac est encastré dans le sol et parsemé en périphérie de pavés qui ne sont pas rejointoyés, la présence de terre à l'état brut entre ces pavés ayant été relevée' ;

Lors des opérations d'expertise, M. [F], expert, a constaté :

- dans les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare, situé au rez-de chaussée de l'immeuble situé [Adresse 3], et plus particulièrement sur le mur contigu avec l'immeuble situé [Adresse 4] que :

o les moëllons sont apparents, la totalité du mur est humide avec des taux variables : la partie droite étant plus humide que la partie gauche et la partie basse étant plus humide que la partie haute, l'humidité diminuant au fur et à mesure que l'on monte. L'expert précise que l'humidité est supérieure à ce qu'elle devrait être, sans être excessivement importante.

o le pourcentage d'humidité de l'air ambiant est élevé, du fait d'une ventilation des locaux insuffisante, o un taux d'humidité anormal plus important en partie basse qu'en partie haute sur le mur faisant face au mur situé en limite de propriété, ce qui démontre que l'humidité ne concerne pas seulement le mur situé du côté des immeubles de la [Adresse 4].

- l'immeuble [Adresse 4] : l'expert a relevé dans le sous-sol du bâtiment B une humidité au-dessus de la normale au bas des murs du rez-de-chaussée des parties communes de l'immeuble.

- les locaux de la société Rock'n Stock sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble du [Adresse 4] et occupent le fond de la parcelle. La totalité du mur séparant le [Adresse 4] est contiguë à ces locaux. L'expert relève que le long de ce mur, on trouve de gauche à droite :

o un espace extérieur ouvert, avec un sol pavé comportant des joints non remplis, un petit bassin d'eau (d'une surface d'un m<sup>2</sup> environ) en circuit fermé sans évacuation implanté le long du mur, quelques plantations et un siphon de sol implanté en retrait du mur séparatif avec le [Adresse 3], dans l'angle du côté du [Adresse 5]. L'expert note que si les eaux pluviales de cette cour intérieure sont supposées être évacuées par le siphon, en réalité, pour la plus grande parties, elles s'infiltrent dans le sol de la courette.

o un bureau, couvert par une verrière, dont le bas des murs est anormalement humide de manière régulière sans que les pourcentages relevés soient très importants et dont la peinture, qu'il s'agisse du mur côté [Adresse 3], est par endroit dégradée et écaillée du fait d'une humidité excessive. L'expert ajoute qu'il a été constaté que les eaux pluviales de la toiture du bureau arrière étaient recueillies dans la cour intérieure et pour partie par le petit bassin en circuit fermé qui ne comporte pas d'évacuation, étant indiqué qu'en cas de fortes pluies, l'eau débordait du bassin.

L'expert relève que les syndicats des copropriétaires du [Adresse 3] ne font pas état de désordres.

Il précise que les désordres concernent la presque totalité du mur de l'immeuble du [Adresse 3] situé en limite séparative avec l'immeuble du [Adresse 4].

Il indique que l'origine des désordres est une humidité excessive du mur dont les causes seules ne produiraient peut-être aucun désordre mais qui conjuguées et additionnées donnent les désordres qui ont été constatés.

Ces causes sont, selon l'expert :

- la ventilation des locaux de la société Le Vaisseau de Lazare qui est insuffisante,
- les remontées capillaires dans le mur du local de la société Le Vaisseau de Lazare situé en limite séparative avec le terrain de l'immeuble situé au [Adresse 4],
- l'évacuation des eaux pluviales de la partie arrière de l'immeuble du [Adresse 4] constituée d'un bureau couvert par une verrière et d'un espace extérieur comportant un petit bassin sans évacuation des eaux.

L'expert précise que la solidité des immeubles n'est pas menacée ou compromise du fait des désordres mais que l'habitabilité et l'esthétique de certains locaux sont modifiées' ;

Sur les responsabilités à l'égard de la société Le Vaisseau de Lazare

La société Le Vaisseau de Lazare visant dans le dispositif de ses conclusions notamment les articles 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965 et 1240 du civil, il convient de considérer qu'elle agit à l'encontre de la société Rock'n Stock sur le fondement de l'article 1240 du code civil, et non pas sur la théorie du trouble anormal de voisinage visée dans le jugement, et à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], sur le

fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur la responsabilité de la société Le Vaisseau de Lazare,

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

Les premiers juges ont à juste titre relevé que :

'L'expert relève que la ventilation du local de la société Le Vaisseau de Lazare est insuffisante et ne respecte pas les règles de l'art. Il rappelle qu'une bonne ventilation naturelle suppose une entrée d'air et une sortie d'air, en respectant, pour assurer une bonne dynamique de l'air, des dimensions deux fois plus importantes pour les entrées que pour les sorties ;

Or, l'expert a constaté, dans les locaux de la société Le Vaisseau de Lazare, que les entrées d'air sont quasi inexistantes et qu'il n'y a donc pas de circulation d'air et que même ouverts, les châssis situés en partie haute de la verrière ne peuvent pas assurer une bonne ventilation des locaux. Il indique que lorsque les châssis situés en partie haute de la verrière sont fermés, la ventilation est alors quasi inexistante, en précisant que l'ouverture de ces châssis qui assurent une faible ventilation des locaux, dépend exclusivement des occupants' ;

En conséquence, il convient de considérer que la société Le Vaisseau de Lazare est en partie responsable des désordres qui affectent ses locaux ;

Sur la responsabilité de la société Rock'n Stock

La société Le Vaisseau de Lazare et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société Rock'n Stock ; le syndicat des copropriétaires estime que la courette mise en cause dans l'origine des désordres par l'expert est une partie privative de la société Rock'n Stock ;

La société Rock'n Stock oppose que la cour constitue une partie commune dont elle a la jouissance exclusive ;

Aux termes de l'article 1240 du code civil, 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer' ;

La société le Vaisseau de Lazare ayant choisi le fondement délictuel, il lui appartient de démontrer une faute de la société Rock'n Stock et un lien de causalité avec les dommages qu'elle a subis ;

Concernant la nature de la cour litigieuse, il convient de relever que le règlement de copropriété de l'immeuble situé [Adresse 4] désigne l'immeuble comme composé des bâtiments A, B, C, D et d'une cour intérieure entre les bâtiments A, B et C ;

Par acte notarié du 7 juillet 1995, la société Rock'n Stock a acquis notamment les lots 24, 25 et 40 de l'immeuble du [Adresse 4] ;

Ces lots sont décrits de la même façon dans le règlement de copropriété et dans l'acte notarié :

'- le lot 24 :

un local commercial dans le bâtiment B en partie centrale, se développant à gauche au rez-de-chaussée, comprenant : trois pièces avec une porte en fond de cour et une fenêtre en partie - haute donnant sur la cour intérieure du bâtiment D. Le tout d'une surface approximative de 48,10m<sup>2</sup>...

- le lot 25 :

un local commercial dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée à droite, comprenant deux pièces. Le tout d'une surface approximative de 28,70m<sup>2</sup> ...

- le lot 40 :

un local commercial au rez-de-chaussée dans le bâtiment D, comprenant une pièce, au fond de la parcelle avec une cour intérieure, ayant uniquement accès par le lot 25. Le tout d'une surface approximative de 12,25m<sup>2</sup> ...' ;

Dans la description du lot 40, du règlement de copropriété et de l'acte notarié, le terme 'avec' signifie que ce lot comprend 'une cour intérieure' ;

Selon le règlement de copropriété, le bâtiment D est constitué uniquement du lot 40 ;

Le règlement de copropriété stipule dans le paragraphe relatif aux parties privatives 'Article 9 Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires' ;

La description du lot 40 ne mentionne pas que la cour litigieuse serait une partie commune sur laquelle le propriétaire du lot 40 bénéficierait d'un droit de jouissance exclusive tel que l'allègue la société Rock'n Stock ;

L'expert judiciaire confirme qu'il existe deux cours intérieures :

- la cour intérieure entre les bâtiments A, B et C située le long du mur séparatif du [Adresse 4],
- la cour intérieure du lot 40 constituant le bâtiment D dont l'accès se fait uniquement par le lot 25 ;

Le règlement de copropriété ne vise pas la cour litigieuse dans les parties communes de l'immeuble alors qu'il mentionne expressément au titre de partie commune la cour intérieure entre les bâtiments A, B et C ;

Ainsi il ressort tant de l'acte notarié, que du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, que la cour intérieure est incluse dans le lot 40 et est donc une partie privative de ce lot ;

Le fait que la surface mentionnée dans la description du lot 40 corresponde à celle du local commercial ne démontre pas que la cour intérieure n'est pas incluse dans le lot 40 ;

Au surplus, il convient de constater au vu des photographies du rapport d'expertise qu'une porte vitrée permet aujourd'hui un accès du local du lot 40 à la cour intérieure de ce lot ;

Selon l'analyse ci-avant l'expert judiciaire a constaté dans cette cour intérieure, l'existence d'une fontaine adossée au mur de l'immeuble du [Adresse 3], disposant d'un bac d'environ 1m<sup>2</sup> ; il précise qu'en cas de fortes pluies, les eaux pluviales de la toiture du bureau arrière sont recueillies dans la cour intérieure et pour partie dans le bac et que celui-ci ne disposant pas d'évacuation, l'eau déborde de ce bac ; le siphon de sol étant insuffisant pour l'évacuation des eaux pluviales, elles s'infiltrant dans le sol de la courette parsemé de pavés non rejointoyés et, de cette façon, elles apportent une humidité qui participe à l'humidité excessive du mur situé en limite de propriété ; il estime qu'il s'agit d'une des causes des désordres constitués par l'humidité excessive du mur de l'immeuble du [Adresse 3] donnant sur cette cour intérieure ;

Dans son courriel du 23 octobre 2012 (annexe 17), la société Rock' Stock expose qu'en septembre 1995, elle a confié à une entreprise des travaux 'd'aménagement de la cour privative', comprenant notamment le repavage de la cour, la création d'une fontaine en circuit fermé avec bac à poisson, la création de la descente d'eau pour l'évacuation des eaux collectées sur la verrière, la pose de deux siphons, dans l'angle sous le robinet d'eau extérieure et au centre de la cour pour les eaux de pluie ;

Sachant que la cour intérieure comprenant la fontaine est une partie privative du lot 40, appartenant à la société Le

Vaisseau de Lazare à la date des désordres et de l'assignation, il convient de considérer qu'il est justifié que la société Le Vaisseau de Lazare a commis une faute en ne réalisant pas de travaux visant à évacuer de façon satisfaisante les eaux pluviales et à empêcher que les eaux pluviales ne s'infiltrent entre les pavés déjointés et créent de l'humidité s'infiltrant dans le mur voisin ; il est aussi justifié du lien de causalité entre cette faute et les dommages causés en conséquence de l'absence d'évacuation des eaux pluviales de la cour intérieure du lot 40 ;

La société Rock'n Stock est donc déclarée responsable de la mauvaise évacuation des eaux pluviales ayant contribué aux désordres subis par la société le Vaisseau de Lazare ;

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

L'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que 'le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il 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';

La responsabilité du syndicat fondée sur l'article 14 précité est une responsabilité objective dont il ne peut s'exonérer en invoquant le fait qu'il n'a commis aucune faute ;

z sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

La société AXA France IARD, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], estime que les remontées capillaires sont un phénomène naturel non imputable au syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] ;

Les premiers juges ont exactement noté que 'La troisième cause des désordres constatés par l'expert réside, selon les conclusions de ce dernier, dans les remontées capillaires dans le mur du local de la société Le Vaisseau de Lazare, situé en limite séparative avec le terrain de l'immeuble situé [Adresse 4].

S'agissant de ces remontées capillaires, M. [F] indique, reprenant un rapport établi le 6 avril 2012, par M. [L], technicien spécialisé en thermodynamique, process de chauffage et climatisation, ventilation, isolation et étanchéité, à la demande de la société Le Vaisseau de Lazare, que l'ensemble du bâti ancien est exposé à une pathologie d'humidité qui est liée au manque de coupure capillaire en sous-œuvre qui est aujourd'hui obligatoire pour les constructions neuves ;

L'expert conclut que ces remontées capillaires ont participé aux désordres ;

Nonobstant le fait que l'expert estime que ces remontées capillaires ne sont pas imputables à une partie en particulier, il convient de considérer qu'elles ont pour origine un défaut de conception du mur ;

Il y a lieu d'ajouter que le défaut de conception concerne le gros oeuvre du mur et donc une partie commune de l'immeuble du [Adresse 3] et que bien que ce mur soit en limite de propriété avec l'ensemble immobilier du [Adresse 4], il n'est pas contesté que ce mur n'est pas mitoyen et est la propriété de l'immeuble du [Adresse 3] ;

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] est donc responsable des dommages causés à la société Le Vaisseau de Lazare par le vice de construction des parties communes de l'immeuble ;

ç sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4]

Dans la mesure où la cour intérieure est une partie privative, le jugement est confirmé en ce qu'il a écarté la responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4] ;

Sur la part de responsabilité de la société Le Vaisseau de Lazare, de la société Rock'n Stock et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

L'expert estime que les trois causes des désordres, l'insuffisante ventilation, les remontées capillaires et l'absence d'évacuation, ne produiraient séparément peut-être aucun désordre mais que c'est leur conjonction et leur addition qui donne les désordres constatés ;

Compte tenu des éléments ci-avant de l'expertise judiciaire, il convient de considérer que ces trois causes sont intervenues de manière égale dans les désordres, sans que l'une n'ait eu un rôle prédominant sur les autres ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société Le Vaisseau de Lazare, de la société Rock'n Stock et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], chacune à hauteur d'un tiers ;

Sur les demandes d'injonction de travaux de la société Le Vaisseau de Lazare

Les premiers juges ont à juste titre retenu que :

'Afin de remédier aux désordres subis par la société Le Vaisseau de Lazare, l'expert a préconisé un certain nombre de travaux :

- l'assèchement des murs des locaux de la société Le Vaisseau de Lazare,
- l'installation d'un système de ventilation dans ces mêmes locaux,
- le traitement des remontées capillaires,
- l'évacuation des eaux pluviales de la cour arrière du [Adresse 4],
- le traitement du mur séparant le [Adresse 3].

L'assèchement des murs des locaux de la société Le Vaisseau de Lazare et l'installation d'un système de ventilation dans ces mêmes locaux sont à la charge de la demanderesse, responsable de l'absence de ventilation' ;

Sur la demande de travaux à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

Les premiers ont exactement relevé que :

'Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] qui a obtenu l'autorisation par l'assemblée générale du 11 décembre 2012 sans pour autant les réaliser, sera condamné à effectuer les travaux destinés à supprimer les remontées capillaires selon le devis de la société Isotec du 7 avril 2012, d'un montant de 4.500 € HT, soit 4.815 € TTC, approuvé par l'expert, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement puis sous astreinte de 200 € par jour de retard pendant trois mois.

En effet, si l'expert a indiqué que l'ensemble des travaux pour supprimer les trois causes ayant provoqué l'humidité à l'origine des désordres devaient être exécutés, il n'a pas recommandé de les effectuer dans un ordre ou un autre. En conséquence, nul besoin d'attendre que les autres travaux soient réalisés.

Il ne sera donc pas fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] de ne réaliser les travaux mis à sa charge qu'après la mise en place d'un système d'évacuation des eaux pluviales et de reprise du mur extérieur' ;

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] justifie par la production de la facture Isotec du 30 septembre 2018, que postérieurement au jugement du 10 juillet 2018, il a fait effectuer des travaux destinés à supprimer les remontées capillaires ;

Cette facture ne fait pas référence au devis de la société Isotec du 7 avril 2012 et le syndicat des copropriétaires ne produit pas ce devis ;

Toutefois même à supposer que les travaux réalisés correspondent aux préconisations de l'expert, ils sont intervenus postérieurement au jugement et l'exécution du jugement sur ce point ne saurait entraîner sa réformation puisque la décision du tribunal était justifiée et le reste devant la cour pour les motifs exposés plus haut ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] à effectuer les travaux destinés à supprimer les remontées capillaires, selon le devis de la société Isodec du 7 avril 2012, d'un montant de 4.500 € HT, soit 4.815 € TTC, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement puis sous astreinte de 200 € par jour de retard pendant trois mois ;

Sur la demande de travaux à l'encontre de la société Girardeau Saint Georges

Par acte authentique du 15 septembre 2015, la société Rock'n Stock a vendu à la société Girardeau Saint Georges notamment le lot 40 ; sa description dans cet acte authentique est la même que celle figurant dans le règlement de copropriété et dans l'acte d'acquisition soit 'Lot 40 : un local commercial au rez-de-chaussée dans le bâtiment D, comprenant une pièce, au fond de la parcelle avec une cour intérieure, ayant uniquement accès par le lot 25. Le tout d'une surface approximative de 12,25m<sup>2</sup> ...' ;

Il convient donc de considérer, au vu de l'analyse ci-avant, que la société Girardeau Saint Georges est devenue propriétaire de la cour intérieure, incluse dans le lot 40 ;

La société Girardeau Saint Georges ne produit pas 'le plan des lots tel qu'annexé au règlement de copropriété' mentionné dans cet acte ;

Le fait que cet acte stipule 'Le vendeur déclare ne pas avoir modifié la configuration des lieux. Précision étant ici faite qu'en raison de la surface indiquée pour le lot 40, dans la désignation qui précède, le lot 40 ne comporte plus de courette, en conséquence, la cour située en face des lots 40 et 24 constituerait une partie commune' ne remet pas en cause l'analyse ci-avant fondée sur le règlement de copropriété ;

Les premiers juges ont à juste titre énoncé que 'Il résulte des factures de la société Domenech & Cie en date du 14 octobre 2015 que la société Girardeau Saint Georges, qui vient aux droits de la société Rock'n Stock, a fait réaliser des travaux pour évacuer les eaux pluviales et refaire l'enduit du mur situé dans la cour arrière de l'immeuble du [Adresse 4] en limite de l'immeuble du [Adresse 3], afin de permettre à l'humidité de s'évaporer ainsi que l'a préconisé l'expert ;

Il n'est cependant pas justifié que la partie basse de ce mur qui doit être étanché de manière à empêcher l'eau de rentrer, a été repris, ainsi que l'a recommandé M. [F] ;

En effet, les factures Domenech & Cie du 14 octobre 2015 produites incluent 'la condamnation de deux collecteur pvc, la réfection du collecteur en fonte et son raccordement, la mise en place d'un siphon de sol dans l'axe de la cour, la dépose et la repose des pavés et des joints, la reprise de l'enduit' et ne font aucune référence à l'étanchéité de la partie basse du mur ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné la société Girardeau Saint Georges à faire les travaux d'étanchéité sur la partie basse du mur situé dans la cour arrière de l'immeuble du [Adresse 4], en limite de l'immeuble du [Adresse 3], dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement puis sous astreinte de 200 € par jour de retard pendant trois mois ;

Sur la demande de la société Le Vaisseau de Lazare au titre de son préjudice de jouissance

sur le montant du préjudice de jouissance

La société Le Vaisseau de Lazare sollicite la somme de 56.000 € au titre de son préjudice de jouissance ; elle indique qu'elle n'a pas pu louer ses locaux, eu égard aux désordres affectant une surface de 51,92m<sup>2</sup> sur la surface totale de 56,56m<sup>2</sup> ; elle précise qu'elle louait ses locaux une fois par semaine à une association de théâtre ; elle calcule sa perte financière sur la base de 150 € HT la location de la journée, en estimant une location de deux jours par semaine ;

En l'espèce, la société Le Vaisseau de Lazare estime son préjudice, du 31 août 2009, date de la réception de ses travaux initiaux, jusqu'au 15 mars 2013, date du dépôt du rapport d'expertise, à la somme de 56.550 € (sachant que  $2 \times 150 \times 4 \times 42,5$  mois = 51.000) et jusqu'au 28 février 2015 à la somme de 85.800 € (sachant que  $2 \times 150 \times 4 \times 66$  mois = 79.200) ; et elle sollicite la confirmation du jugement qui a estimé son préjudice à la somme de 56.000 €, sachant que le jugement a fondé ses calculs sur les 2/3 de la perte de loyer, compte tenu de sa responsabilité pour 1/3, et a retenu '70 mois' sur la période entre septembre 2009 et juin 2014, date à laquelle la société Le Vaisseau de Lazare aurait effectué les travaux préconisés par l'expert ( $2 \times 150 \times 4 \times 70$  mois  $\times$  2/3 = 56.000), alors que cette période compte en réalité seulement 58 mois ;

L'expert précise que la société Le Vaisseau de Lazare a modifié l'estimation de son préjudice entre avril 2011 et juillet 2011, en fondant en premier lieu ses calculs sur une perte totale de location puis en second lieu sur une perte locative partielle, car ses locaux sont loués de manière hebdomadaire à une association de théâtre, que les causes des désordres sont multiples et complémentaires et qu'il lui est difficile de donner un avis tranché, tout en estimant que la société Le Vaisseau de Lazare subit un réel préjudice ;

La société Le Vaisseau de Lazare peut prétendre à percevoir une perte de loyer si elle justifie, pour les locaux concernés,

d'une perte de loyer certaine et actuelle consécutive au départ de son locataire en raison des désordres ;

Si les locaux n'étaient pas loués au moment des désordres, la société Le Vaisseau de Lazare peut prétendre à percevoir des dommages et intérêts constituant la perte de chance de ne pas avoir pu louer lesdits locaux au motif des désordres ;

La durée du préjudice s'apprécie alors, à compter de la date des désordres jusqu'à la date à laquelle la bailleuse a la possibilité de remettre les locaux en location, c'est à dire après la réception des travaux, qui sont en lien avec la cause des désordres et que l'expert estime indispensables, et qui seront suivis des travaux de réfection des locaux par la bailleuse ;

La société Le Vaisseau du Lazare ne produit pas de pièce relative à la description de ses lots 54 et 55 ; selon le plan du rez-de-chaussée de l'immeuble du [Adresse 3] (annexe 24 du rapport d'expertise), le plan de l'entreprise Sofrelop du 1er juillet 2009 (annexe 8.5) et le plan d'un architecte d'intérieur du 30 septembre 2010 (annexe 25), les lots 54 et 55 constitués à l'origine d'une remise, d'un escalier et d'une grande pièce, comportent une entrée, un wc et une grande pièce ; la grande pièce de forme rectangulaire, dont une partie de la longueur jouxte la cour intérieure du lot 40 voisin, est constituée d'une 'salle 1' de 19,06m<sup>2</sup> et d'une 'salle 2' de 28,22m<sup>2</sup>, la salle 2 étant partiellement couverte d'une verrière comprenant deux châssis ; l'expert judiciaire précise que la grande pièce unique est éclairée naturellement uniquement en toiture par une petite verrière comportant deux châssis ouvrants à l'aide de manivelles pour la ventilation (page 14 du rapport d'expertise) ;

La société Le Vaisseau de Lazare ne produit aucune pièce justifiant qu'à la date de la découverte des désordres, elle louait ses locaux ; il ressort de l'expertise judiciaire que la société Le Vaisseau de Lazare a acquis les locaux commerciaux le 27 février 2009, qu'elle a commencé des travaux d'aménagement et les a interrompus du fait de l'humidité importante du mur situé en limite séparative avec l'immeuble du [Adresse 4] (page 5 du rapport d'expertise) ; elle a fait constater les désordres par un huissier le 25 juin 2009 (annexe 6) et a fait réaliser 'des travaux d'assèchement et d'assainissement de la partie du mur du rez-de-chaussée séparatif du [Adresse 4] située dans les locaux : remise, montée d'escalier, wc' par l'entreprise Sofrelop (annexe 8) ; l'expert précise que les travaux dans le local ont été réceptionnés le 31 août 2009 (page 22 du rapport) ;

Ainsi la société Le Vaisseau de Lazare ne peut prétendre qu'à une perte de chance de ne pas avoir pu louer lesdits locaux au motif des désordres ;

Dans le cadre de l'expertise (page 28 du rapport et annexe 39), la société Le Vaisseau de Lazare a exposé qu'elle avait acquis les locaux avec le projet de les louer pour des séminaires d'entreprise mais que, compte tenu de l'humidité, elle n'a pu les louer depuis septembre 2009 qu'à une association de théâtre pour un coût dérisoire de 10 € de l'heure ;

La société Le Vaisseau de Lazare ne produit pas de pièce confirmant la location du local à une association de théâtre ; toutefois, il ressort des annexes de l'expertise les éléments suivants :

- le 15 octobre 2012, le conseil de la société AXA France Iard, assureur de syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] a écrit à l'expert (annexe 35) 'Vous avez remarqué que des répétitions de pièces de théâtre se tenaient (mise en place de spots au plafond, présence d'une scène et grand rideau), le local est utilisé régulièrement et sur la porte, il était d'ailleurs inscrit le planning des répétitions',

- le 17 octobre 2012, le conseil du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a écrit à l'expert (annexe 36) 'Actuellement les locaux sont loués de manière hebdomadaire à une association de théâtre. Les informations suivantes sont placardées sur les murs des locaux : Classe d'improvisation : les 25 octobre, 15 novembre, 29 novembre, 13 décembre, 20 décembre, Théâtre au service de la personne : Lundi toutes les semaines 19h30/22h30, Classe professionnelle : Lundi toutes les semaines 19h30/22h30 Vendredi toutes les semaines 19h30/22h30 Lundi tous les quinze jours 16/18h30" ;

La location effective à l'association de théâtre confirme l'intention de la société Le Vaisseau de Lazare de louer ses locaux, même si le 8 juin 2009, elle a indiqué au syndic de l'immeuble du [Adresse 4] (annexe 36) qu'elle venait d'acquérir le local et effectuait des travaux pour le rénover et y installer ses bureaux ;

Les conclusions de l'expert justifient que les désordres constitués d'humidité ne permettent pas de louer les locaux à hauteur de leur valeur locative et il convient de considérer que la société Le Vaisseau de Lazare subit un préjudice constitué par la perte de chance de ne pas pouvoir louer les locaux à hauteur de leur valeur locative ;

La société Le Vaisseau de Lazare ne produit aucune pièce justifiant de la valeur locative des locaux ; les premiers juges précisent qu'elle a produit en première instance 'les tarifs de location d'un centre d'affaires qui loue des salles de réunion dans le quartier Bourse Opéra selon différentes formules comprenant divers équipements (climatisation, écran de projection, paper-board) sans préciser si ces derniers sont aussi inclus dans ses propres offres. Ces prix à la journée sont compris entre 350 et 455 €' ;

Compte tenu de la configuration des locaux de la société Le Vaisseau de Lazare, il y a lieu d'évaluer la valeur locative de ses locaux à 150 € HT par jour, pour deux jours par semaine, soit 1.200 € par mois ;

La période à prendre en compte est du 1er septembre 2009, le lendemain de la date de réception des travaux dans les locaux, au 28 février 2015, date sollicitée par la société Le Vaisseau de Lazare à laquelle il est justifié par l'analyse ci-avant que les travaux préconisés par l'expert, relatifs à la cour du lot 40 et au mur partie commune du [Adresse 3], n'ont pas été réalisés ;

La société Le Vaisseau de Lazare ne produisant aucune pièce justifiant de locations pour des séminaires dans le quartier, il y a lieu d'évaluer sa perte de chance d'avoir pu louer ses locaux sur cette période à 50% ;

La société Le Vaisseau de Lazare ne produit aucune pièce justifiant avoir effectué les travaux pour remédier à l'absence de ventilation suffisante des locaux ; en effet, la facture Natdeco du 30 décembre 2013 vise des travaux de repose de faux plafonds et de rideaux ; et la facture Insidence du 7 janvier 2014 ne précise pas les prestations réalisées, sachant

qu'elle est émise par une entreprise 'd'architecture intérieure, concept d'aménagements et design mobilier', et que dans son courrier du 20 janvier 2012, cette entreprise n'évoque que des travaux de rénovation du mur séparatif de l'immeuble de la [Adresse 3] ;

Dans la mesure où la société Le Vaisseau de Lazare est déclarée responsable pour 1/3 des désordres et où elle ne produit aucune pièce justifiant avoir effectué les travaux pour remédier à l'absence de ventilation suffisante des locaux sur la période du 1er septembre 2009 au 28 février 2015, elle ne peut prétendre qu'aux 2/3 de l'indemnité ;

Ainsi il convient d'estimer le préjudice de jouissance de la société Le Vaisseau de Lazare, sur la période du 1er septembre 2009 au 28 février 2015, à la somme de 26.400 € (1.200 x 66 mois x 50% x 2/3) ;

sur la condamnation in solidum

Les premiers juges ont à juste titre rappelé que '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 ;

En application de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume pas et doit être expressément stipulée, sauf solidarité de plein droit prévue par la loi. Toutefois, chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité auquel il est procédé entre eux et qui n'affecte pas l'étendue de leurs obligations envers la partie lésée. Ils sont donc tenus d'une obligation in solidum à son égard' ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a considéré que, s'agissant d'un même dommage, la condamnation in solidum est retenue et en ce qu'il a rappelé que dans leurs recours entre elles, les personnes déclarées responsables seront garanties des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité précédemment fixé ;

Et il y a lieu de condamner in solidum la société Rock'n Stock et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à payer à la société Le Vaisseau de Lazare la somme de de 26.400 € au titre de son préjudice de jouissance du 1er septembre 2009 au 28 février 2015 ;

Sur les demandes de la société Girardeau Saint Georges

Sur la demande d'être garantie par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4]

La responsabilité du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ayant été écartée, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté la société Girardeau Saint Georges de sa demande de garantie à son encontre ;

Sur la demande en appel de condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à lui rembourser le coût des factures de remise en état des parties communes

La société Girardeau Saint Georges sollicite de condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à lui payer la somme de 15.460,20 € correspondant aux factures Domenech & Cie du 14 octobre 2015, relatives à 'la condamnation de deux collecteur pvc, la réfection du collecteur en fonte et son raccordement, la mise en place d'un siphon de sol dans l'axe de la cour, la dépose et la repose des pavés et des joints, la reprise de l'enduit', correspondant à une partie des travaux préconisés par l'expert judiciaire ;

La cour intérieure étant une partie privative du lot 40 appartenant à la société Girardeau Saint Georges, ces travaux sont à sa charge et il y a lieu d'ajouter au jugement de la débouter de sa demande en appel de condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à lui payer la somme de 15.460,20 €, au titre de la remise en état des parties communes ;

Sur la demande de la société Le Vaisseau de Lazare à l'encontre de la société AXA France IARD, assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3]

La société AXA France IARD dénie sa garantie au motif du défaut d'aléa, les remontées capillaires n'ayant aucun caractère accidentel et provenant d'un défaut de conception à l'origine de la construction de l'immeuble, et elle dénie sa garantie au titre de la garantie responsabilité civile au motif que la société Le Vaisseau de Lazare n'a pas la qualité de tiers au sens du contrat ;

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

La société AXA France IARD reconnaît que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] a souscrit auprès d'elle un contrat d'assurance Multirisques Immeuble ; elle produit les conditions générales Multirisque Immeuble de 'UAP Assurances' dont les parties ne contestent pas qu'elles s'appliquent au contrat d'assurance souscrit ;

S'agissant de la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], ces conditions générales d'assurance précisent en page 18 'Ce que nous garantissons : les conséquences pécuniaires de la responsabilité que vous pouvez encourir en tant que propriétaire vis-à-vis des tiers en raison des dommages corporels, matériels et immatériels dus à l'immeuble ... Sont notamment compris dans cette garantie : ... les dégâts des eaux ... ce qui est exclu les dommages matériels et immatériels auxquels s'appliquent en cas de dégâts des eaux les garanties prévues page 17" ;

Les conditions générales précisent en page 2 'Selon la qualité mentionnée aux conditions particulières, l'assuré sera donc soit ... le syndicat des copropriétaires et chacun des copropriétaires pris individuellement pour la part leur revenant dans la copropriété ...' ;

La notion de 'tiers' est définie en page 18 'Les personnes qui ne sont pas définies comme 'assuré' aux conditions particulières' ;

Or, la société AXA France lard ne produisant pas les conditions particulières, il convient de considérer que la société Le Vaisseau de Lazare n'est pas définie comme assurée dans ces conditions particulières et qu'elle est un tiers au sens de la garantie en page 18 des conditions générales ;

Les dommages subis par la société Le Vaisseau du Lazare ne font pas partie des exclusions puisque les garanties prévues en page 17 ne s'appliquent que concernant les conséquences vis à vis des locataires ou occupants, ce qui n'est pas le cas pour la société Le Vaisseau du Lazare qui est un propriétaire non occupant ;

Ces dommages sont bien dus à l'immeuble puisqu'ils ont pour origine les remontées capillaires en raison du défaut de conception de l'immeuble ;

La notion d'aléa n'est pas applicable en ce qui concerne la garantie au titre de la responsabilité civile de l'assuré ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société Axa France lard, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] à payer à la société Le Vaisseau du Lazare le préjudice de jouissance mais il est infirmé relativement au montant du préjudice de jouissance ;

Ainsi le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] et son assureur la société Axa France lard à payer à la société Le Vaisseau de Lazare la somme de 56.000 € au titre du préjudice de jouissance ;

Et il y a lieu de condamner in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société Axa France lard, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], à payer à la société Le Vaisseau du Lazare la somme de 26.400 € au titre de son préjudice du jouissance du 1er septembre 2009 au 28 février 2015 ;

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, excepté en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société Le Vaisseau du Lazare ayant succombé dans ses demandes en première instance à l'égard du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], elle est condamnée à lui verser la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de première instance ;

La société Rock'n Stock, la société Girardeau Saint Georges, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société AXA France lard, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], parties perdantes, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à la société Le Vaisseau du Lazare la somme supplémentaire de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société Rock'n Stock, la société Girardeau Saint Georges, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société AXA France lard, en qualité d'assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 4] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Rejette la demande de la société AXA France Iard, assureur de la société Le Vaisseau de Lazare, de juger l'appel formé par la société Rock'n Stock irrecevable ;

Confirme le jugement, excepté en ce qu'il a :

- condamné in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] et son assureur la société Axa France Iard à payer à la société Le Vaisseau de Lazare la somme de 56.000 € au titre du préjudice de jouissance,

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant sur les chefs réformés et y ajoutant,

Condamne in solidum la société Rock'n Stock, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société Axa France Iard, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], à payer à la société Le Vaisseau du Lazare la somme de 26.400 € au titre de son préjudice de jouissance du 1er septembre 2009 au 28 février 2015 ;

Déboute la société Girardeau Saint Georges de sa demande en appel de condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à lui payer la somme de 15.460,20 €, au titre de la remise en état des parties communes ;

Condamne la société Le Vaisseau du Lazare à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause de première instance ;

Condamne in solidum la société Rock'n Stock, la société Girardeau Saint Georges, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la société AXA France Iard, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires du [Adresse 3], aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à la société Le Vaisseau du Lazare la somme supplémentaire de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT