25 avril 2024
Tribunal judiciaire de Paris
RG n° 21/14868

8ème chambre 2ème section

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Expéditions
exécutoires
délivrées le :

■

8ème chambre
2ème section

N° RG 21/14868
N° Portalis 352J-W-B7F-CVSYT

N° MINUTE :

Assignation du :
29 Novembre 2021

JUGEMENT
rendu le 25 Avril 2024

DEMANDERESSE

Madame [I], [H] [J]
[Adresse 3]
[Localité 5]

représentée par Maître Henry PICOT DE MORAS D'ALIGNY, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #E1032

DÉFENDEURS

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3], représenté par le Cabinet REGY, SAS,
[Adresse 2]
[Localité 5]

représenté par Maître Céline LAVERNAUX, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #A544

La société ALLIANZ IARD, prise en la personne de ses représentants légaux
[Adresse 1]
[Localité 4]

représentée par Maître Paul BUISSON, avocat au barreau de VAL D'OISE, avocat plaidant, vestiaire 6, Maître Victoire LEGRAND DE GRANVILLIERS ANDRE, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #E0083
Décision du 25 Avril 2024
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/14868 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVSYT

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Frédéric LEMER GRANADOS, Vice-Président
Anita ANTON, Vice-Présidente
Lucie AUVERGNON, Vice-Présidente

assistés de Nathalie NGAMI-LIKIBI, Greffière.

DEBATS

A l'audience du 01 Février 2024 tenue en audience publique devant Frédéric LEMER GRANADOS, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

Exposé du litige

***

Exposé du litige :

Madame [I] [J] est propriétaire d'un appartement situé au premier étage de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5], soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'immeuble est assuré auprès de la S.A. ALLIANZ IARD.

Le 24 juillet 2019, Madame [I] [J] a subi un dégât des eaux faisant suite à une fuite puis à un engorgement de la colonne d'évacuation des eaux vannes du 2ème étage, ayant entraîné un refoulement et un débordement dans ses installations sanitaires.

Ce sinistre a été à l'origine de dégradations dans plusieurs pièces de l'appartement de Madame [I] [J]. La cause du sinistre a été supprimée par l'entreprise FAURE le 24 août 2019.

Le cabinet ELEX, expert amiable mandaté par la MACSF, assureur de Madame [I] [J], a évalué le coût des dommages matériels, vétusté déduite, à la somme de 6.009,86 € et les dommages immatériels (perte d'usage des locaux) à la somme de 5.616,00 €.

C'est dans ces conditions que, par actes d'huissier des 25 et 29 novembre 2021, Madame [I] [J] a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, devant le tribunal judiciaire de Paris, afin de solliciter à titre principal, au visa des articles 10-1 et 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 et 1242 du code civil, l'indemnisation de ses préjudices matériels (9.536,96 € au titre des travaux de réfection de son appartement) et immatériels (35.640 € au titre de son préjudice de jouissance et 4.000 € au titre du préjudice moral).

Aux termes de ses dernières écritures notifiées par voie électronique le 6 avril 2023, Madame [I] [J] demande au tribunal de:

Vu la loi du 10 juillet 1965, notamment les articles 10-1 et 14 alinéa 4,
Vu les articles 1242 et suivants du Code Civil,
Vu les pièces versées aux débats,

CONDAMNER in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et son assureur ALLIANZ à verser à Madame [J] la somme de 3.527,10 € au titre des travaux de réfection de son appartement ;

CONDAMNER in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et son assureur ALLIANZ à verser à Madame [J] la somme de 35.640 € au titre de son préjudice de jouissance ;

CONDAMNER in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et son assureur ALLIANZ à verser à Madame [J] la somme de 4.000 € en indemnisation de son préjudice moral ;

DISPENSER Madame [J] de participer aux dépenses communes des frais de procédures en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ORDONNER l'exécution provisoire du Jugement à intervenir ;

DEBOUTER le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et la compagnie ALLIANZ de toutes leurs demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNER in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] et son assureur ALLIANZ aux entiers dépens, et au paiement de la somme de 2.808 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 16 novembre 2022, le syndicat des

copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] demande au tribunal de :

Vu l'article L124-3 du Code des Assurances,
Vu le contrat multirisques Allianz,
Vu l'article 1103 du Code Civil,

DEBOUTER Mme [I] [J] de l'ensemble de ses demandes à toutes fins qu'elles comportent,

LES RAMENER à de plus justes proportions,

RELEVER et GARANTIR le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] de toutes les condamnations qui pourraient être mises à sa charge,

LAISSER à chacune des parties la charge des frais engagés dans la présente instance.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 8 février 2023, la S.A. ALLIANZ IARD, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5], demande au tribunal de :

Vu les articles 1103 et 1104 du Code Civil,

DEBOUTER Madame [I] [J] de ses demandes au titre de son préjudice matériel et de son préjudice moral ;

LIMITER à la somme de 5.616 € les dommages-intérêts à allouer à Madame [I] [J] au titre de son préjudice matériel ;

DIRE ET JUGER n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

CONDAMNER tout succombant à payer à la Compagnie ALLIANZ la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

CONDAMNER tout succombant aux entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens, il est renvoyé aux écritures précitées, conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 16 mai 2023.

L'affaire, plaidée à l'audience du 1er février 2024, a été mise en délibéré au 25 avril 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

I – Sur les demandes indemnitaires formées par Madame [I] [J] :

Madame [I] [J] fait valoir en substance que la fuite provient d'une canalisation commune, de sorte que la responsabilité du syndicat des copropriétaires est engagée sur le fondement tant de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 que de l'article 1242 du code civil, en sa qualité de propriétaire de la colonne défaillante.

Elle ajoute que :

- si elle a effectivement perçu la somme de 4.171,10 € de la part de la MACSF, l'évaluation des experts d'assurance est moins pertinente que le devis qu'elle a fait réaliser, représentant le coût réel de réfection de son bien, dont la somme qu'elle devra dépenser pour remettre son bien en état,
- par ailleurs, l'assurance déduit la vétusté, qui doit être exclue en application du principe de réparation intégrale, comme l'affirme régulièrement la jurisprudence,
- le solde dû entre le coût de travaux (9.536,96 €) et l'indemnité reçue de son assurance est de 3.527,10 €.
Décision du 25 Avril 2024
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/14868 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVSYT

Sur la perte de jouissance, elle souligne que :
- son appartement est insalubre et inhabitable, comme l'évoque le procès-verbal d'assemblée générale, rappelant que l'eau « remontait et s'écoulait par l'évier de la cuisine endommageant tout jusqu'à la pharmacie »,
- les taux d'humidité chez elle était à saturation en 2019,
- lors de la réunion du 28 mai 2021, l'expert a constaté que les supports étaient en cours de séchage et il émettait l'hypothèse selon laquelle ils pourraient être remis en état avant septembre 2021,
- compte tenu de l'importance des sinistres, les supports saturés d'humidité ont nécessité un temps de séchage extrêmement long,
- l'entreprise ALAZARD s'est déplacée à plusieurs reprises pour vérifier les taux d'humidité des supports et ce n'est que le 18 septembre 2021 qu'elle a été en mesure d'actualiser son devis, jugeant que les travaux pouvaient être entrepris,
- il est constant que suite aux désordres, elle ne pouvait plus jouir ni de ses WC, ni de la cuisine, ni de son entrée, l'expert d'assurance ayant confirmé dans un rapport soulignant que les pièces touchées par les sinistres étaient insalubres, ce qui a nécessité une décontamination par l'entreprise UNI PROMOTION en octobre 2019,
- elle sollicite une indemnisation égale à la valeur locative de l'entier appartement, du fait de son insalubrité et de son caractère inhabitable,
- la valeur locative de l'appartement est évaluée à 1.485 €, soit 27,3 €/m² pour un bien de 54,5 m²,
- son préjudice a couru du 24 juillet 2019 à la fin du mois d'août 2021, soit pendant deux années,
- il doit être évalué à la somme de 35.640 €,
- contrairement à ce qui est soutenu en défense, l'appartement était inhabitable faute de disposer de WC, d'une cuisine et d'une salle de bain utilisables tant que les supports étaient humides.

Sur le préjudice moral, elle relève que :
- elle subit cette situation depuis plus de deux ans, ne pouvant jouir de son bien et se débrouillant pour manger sur le pouce, étant privée de cuisine, et utilisant les sanitaires de son cabinet médical, situé à côté de son appartement,
- sa vie sociale a nettement diminué, ne pouvant plus recevoir personne,
- aucune action n'est entreprise par le syndic ou l'assureur de l'immeuble, si bien qu'elle ne voit pas d'issue rapide et est dorénavant excédée, alors qu'elle a fait preuve d'une grande patience pendant ces longs mois,
- elle ressent dorénavant une profonde lassitude de cette situation qui pèse fortement sur ses conditions de vie donc sur son moral,
- cette demande ne fait pas doublon avec celle formée au titre du préjudice de jouissance, alors qu'elle est âgée de 75 ans, moralement épuisée et qu'aucune considération ne lui est prêtée par le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] répond en substance que :
- il ne conteste pas que le sinistre subi par Madame [J] trouve son origine dans la colonne eaux vanne de l'immeuble,
- c'est tout au plus à une somme de 1.938,76 €, déduction faite des sommes versées par ALLIANZ, que le syndicat pourrait être condamné au titre du préjudice matériel,
- sur le préjudice de jouissance allégué, l'expert d'assurance n'a pas estimé utile au vu des préjudices subis, un déménagement, les dommages aux embellissements n'ayant pas empêché l'occupation normale,
- si le temps nécessaire au séchage des supports a certes repoussé la réalisation des embellissements, il n'a pas empêché l'occupation des lieux,
- Madame [J] ne rapporte pas la preuve de l'inhabitabilité totale des lieux sur deux ans, l'assurance de l'immeuble ayant

évalué l'indemnité de jouissance à la somme de 5.616,00 € dans son procès-verbal de constatation du 28 mai 2011,
- il est donc demandé au tribunal de débouter Madame [J] de sa demande de condamnation à 35.140 € et de la ramener à de plus justes proportions telles que reconnues par l'assurance de la demanderesse (5.616 €),
- la demande formée au titre du préjudice moral fait doublon avec celle au titre de la perte de jouissance.

La S.A. ALLIANZ IARD ajoute que :
- Madame [J] a également déjà reçu de la compagnie MACSF la somme de 6.009,86 € au titre de la réparation de son préjudice matériel, comme l'indique cette dernière dans son courriel du 26 janvier 2022 (pièce n° 5), de sorte qu'elle est subrogée dans ses droits par la compagnie MACSF pour ce montant,
- le rapport d'expertise et les pièces produites à l'instance ne démontrent pas une inhabitabilité totale de l'appartement de Madame [J] sur la période allant du 24 juillet 2019 au mois d'août 2021, alors que la cause du sinistre a été supprimée dès le 24 août 2019, ce qui a empêché toute persistance des écoulements pendant deux ans dans l'appartement de Madame [J],
- le cabinet ELEX a lui-même évalué la perte d'usage du logement à la somme totale de 5.616,00 € sur le procès-verbal de constatations du 28 mai 2021,
- aucune pièce n'est versée aux débats pour justifier la matérialité du préjudice moral allégué, cette demande faisant double emploi avec celle formée en réparation du préjudice de jouissance.

1-1 : Sur les désordres, leur origine, leur qualification et les responsabilités :

Selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

La responsabilité de plein droit du syndicat est donc susceptible d'être engagée en présence de dommages causés aux copropriétaires ayant pour origine les parties communes, indépendamment de toute faute.

Il est par ailleurs constant qu'en application de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat des copropriétaires est responsable des désordres ayant pour origine les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence d'un comportement fautif donc même si aucun défaut d'entretien ne peut lui être reproché.
La démonstration d'un dommage ayant pour origine les parties communes est la condition nécessaire mais suffisante pour justifier l'engagement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur ce fondement.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'un rapport d'expertise non-judiciaire régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties constitue un mode de preuve admissible, lorsque ladite expertise est corroborée par d'autres éléments de preuve admissible (ex. : Civ. 2ème, 13 septembre 2018, n° 17-20.099 ; Civ. 3ème, 14 mai 2020, n° 19-16.278 et Civ. 3ème, 15 novembre 2018, n° 16-26.172, etc.).

Aux termes de l'article 1242 nouveau du code civil, toute personne est responsable non seulement du dommage qu'elle cause de son propre fait mais encore de celui qui est causé par le fait des choses qu'elle a sous sa garde.

En l'espèce, les désordres d'infiltration subis par Madame [I] [J] sont décrits dans le rapport définitif contradictoire du 2 juin 2021 (pièce n° 4 produite en demande), émanant de l'expert amiable mandaté par la MACSF, assureur copropriétaire occupant de Madame [I] [J], qui précise que le « sinistre dégât des eaux » survenu le 24 juillet 2019 est « consécutif à une fuite sur la colonne d'évacuation EV au 2ème étage dans un immeuble en copropriété administré par le Cabinet REGY ».

Ce sinistre a occasionné des dommages aux embellissements et à l'immobilier privatif dans le logement de cette copropriétaire occupante au 1er étage, l'engorgement de la même colonne d'évacuation des eaux vannes ayant « occasionné un refoulement et débordement depuis les installations sanitaires de Mme [J] », ce qui a nécessité une décontamination des murs et sols de la cuisine, WC et couloir de l'appartement (pièces n° 14 produites en demande).

La matérialité des désordres d'infiltration est ainsi parfaitement établie.

S'agissant de la cause du sinistre, il ressort des éléments de la procédure que le sinistre « dégât des eaux » survenu le 24 juillet 2019 a pour origine une fuite située sur la canalisation des eaux vannes, partie commune, de l'immeuble, qui a été réparée par l'entreprise FAURE, le 24 août 2019, par le remplacement de la descente entre le 1er et le 3ème étage (pièce n° 2 produite par la S.A. ALLIANZ IARD et pièce n° 7, page 8, produite en demande par Mme [J], procès-verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2021).

La responsabilité objective, sans faute, du syndicat des copropriétaire de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5], nonobstant les diligences accomplies, sera donc retenue, s'agissant de désordres d'infiltration ayant pour origine des parties communes (canalisation des eaux vannes de l'immeuble).

1-2 Sur les demandes indemnitaires de Madame [I] [J]:

Il est constant que la déduction d'un coefficient de vétusté ne replace pas la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit (Civ. 2ème, 12 septembre 2013, n° 12-27.048 ; 5 février 2015, n° 13-22.087 ; Civ. 3ème, 6 juin 2012, n° 11-15.973 ; 12 janvier 2010, n° 08-19.224 ; 1er décembre 2009, n° 08-18.296).

***

Sur le préjudice matériel, il ressort des éléments de la procédure et des pièces produites (rapport d'expertise amiable ELEX précité, courriel en date du 26 janvier 2022 de la MACSF produit en pièce n° 5 par la S.A. ALLIANZ IARD) que les travaux de réfection de l'appartement de la demanderesse, strictement en lien avec les désordres d'infiltration faisant l'objet du présent litige, doivent être évalués à la seule somme de 7.512,33 € TTC retenue dans le cadre des opérations d'expertise amiable, selon devis révisé par l'expert de l'entreprise ALAZARD (pièce n° 2 produite par la S.A. ALLIANZ IARD, procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages établi à la suite de la réunion d'expertise contradictoire du 28 mai 2021).

Madame [I] [J] n'établit pas que le nouveau devis n° 21/AS-187148 du 18 septembre 2021 de l'entreprise ALAZARD qu'elle produit en pièce n° 5 correspondraient aux travaux nécessaires pour remédier aux désordres d'infiltration causés par le sinistre « dégât des eaux » survenu le 24 juillet 2019 et provenant de la canalisation des eaux vannes, partie commune, de l'immeuble.

En application du principe de réparation intégrale du préjudice, sans perte ni profit, le préjudice matériel subi par Madame [I] [J] doit donc être fixé à la somme justifiée de 7.512,33 € TTC, sans qu'il y ait lieu d'appliquer un coefficient de vétusté.

Après déduction de la somme de 6.009,86 € déjà versée par la compagnie MACSF à son assurée en réparation de ses dommages matériels (pièce n° 5 précitée), Madame [I] [J] reste bien fondée à solliciter la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] et de son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD (qui ne conteste pas le principe de la mobilisation de sa garantie selon contrat multirisques immeuble n° 58550915 du 19/10/2017), à lui verser la somme résiduelle de 1.502,47 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel.

Madame [I] [J] sera déboutée du surplus, non justifié, de sa demande indemnitaire formée au titre du préjudice matériel.

Sur le préjudice de jouissance, il ressort des éléments de la procédure et des pièces produites que le sinistre « dégât des eaux » survenu le 24 juillet 2019 dans l'appartement de Madame [I] [J] (occupé par cette dernière) a rendu impossible l'utilisation de pièces indispensables à l'habitabilité de son logement, rendu ainsi insalubre et inutilisable (WC, cuisine et couloir gorgés d'eau, avec des refoulements et remontées d'eaux avec matières fécales ayant généré des odeurs nauséabondes…).

Cette inhabitabilité du logement de Madame [I] [J] ressort d'ailleurs clairement du point d'information sur le sinistre

survenu le 24 juillet 2019 figurant dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 juin 2021 (pièce n° 7 produite en demande, pages 8 et 9), soulignant en particulier que :

- le sinistre a provoqué des dommages importants aux « embellissements et à l'immobilier privatif dans l'appartement » de Madame [I] [J] : « WC inondés, cuisine inondée, l'eau est sortie par l'évier, couloir inondé, parqué engorgé », l'eau provenant de la canalisation des eaux vannes remontant et s'écoulant « par l'évier de la cuisine, endommageant tout jusqu'à la pharmacie », de sorte qu'il « a fallu appeler le camion de désengorgement à minuit pour pallier à cette inondation hors du commun »,

- de nouvelles infiltrations sont apparues au mois de mars 2020, aucune nouvelle fuite n'ayant été relevée par le plombier mandaté pour effectuer une recherche de fuite dans les appartements sus-jacents et celui-ci ayant « conseillé de gratter les peintures afin d'accélérer le séchage des murs », les dégradations dans le WC étant « liées à la fuite venant de la colonne d'évacuation de l'immeuble qui a été changée par la Sté Faure »,

- les travaux ne pouvaient être engagés en raison de « l'ampleur de l'inondation (appartement insalubre et inhabitable) ».

L'ampleur des dégradations occasionnées par le sinistre survenu le 24 juillet 2019, et leur persistance dans la durée, sont également attestées par un procès-verbal de constat d'huissier dressé à la requête de Madame [I] [J] le 9 janvier 2023 et accompagné de nombreuses photographies des lieux (pièce n° 15) :

Dans le couloir : parquet présentant des démarcations blanchâtres ainsi que des auréoles, Dans les sanitaires : sol présentant des tâches et traînées blanchâtres, avec de nombreuses auréoles, stigmates d'humidité au plafond, avec des auréoles orangées et brunâtres ainsi que des fissures et écaillures, Dans la cuisine : électricité non fonctionnelle en partie gauche de la pièce, sondages et percement dans le mur en partie droite, tandis que l'ancien de cuisine utilisé à usage de « locaux professionnels » était « fortement encombrée ».
C'est donc à tort que l'expert amiable d'assurance a limité le préjudice de jouissance à « la perte d'usage du WC et CUISINE pour une surface de 7,2 m² », pour évaluer le préjudice de jouissance subi, sur 26 mois, à hauteur de la somme de 5.616 € (7,2 m² x 30 € du m² x 26 mois).

Au regard de ces éléments, et en application du principe de réparation intégrale du préjudice, sans perte ni profit, le préjudice de jouissance directement en lien avec le sinistre « dégât des eaux » survenu le 24 juillet 2019 subi par Madame [I] [J] doit être évalué sur 24 mois, entre juillet 2019 et août 2021(en tenant compte du temps de séchage nécessaire des lieux puis du temps de réalisation des travaux de réfection de l'appartement du 1er étage), comme suit :

Valeur locative mensuelle de l'appartement : 1.485 € (soit 27,3 € / m² pour un bien de 54,5 m²), x 24 mois = 35.640,00 €.
Décision du 25 Avril 2024
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/14868 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVSYT

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, seront donc condamnés in solidum au paiement de la somme de 35.640,00 € à Madame [I] [J] à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance.

Sur le préjudice moral, celui-ci est constitué des tracas, contraintes et contrariétés subis du fait de l'ampleur des désordres, de la durée de la procédure, de l'inquiétude éprouvée en raison de l'insalubrité du logement, pendant la période concernée, et du stress occasionné à Madame [I] [J] par l'inertie du syndic et de l'assureur de l'immeuble (pièces n° 10 et 12 produites en demande, notamment ; voir par ex. : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 25 mai 2022, n° RG 18/16844).

La demande formée à ce titre par Madame [I] [J], qui ne fait pas double emploi avec celle formulée au titre du préjudice de jouissance, apparaît donc bien fondée à hauteur de la somme justifiée et acceptable de 3.000,00 € (soit 1.000 € par an entre 2019 et 2021).

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, seront donc condamnés in solidum au paiement de la somme de 3.000,00 € à Madame [I] [J] à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral.

Madame [I] [J] sera déboutée du surplus, non justifié, de sa demande indemnitaire formée au titre du préjudice moral.

II – Sur les autres demandes :

La S.A. ALLIANZ IARD, qui ne conteste pas le principe de la mobilisation de sa police, seront condamnée à garantir son assuré, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre dans le cadre du présent jugement, en principal, frais et accessoires, en ce compris les dépens et les frais irrépétibles.

S'agissant d'une assignation délivrée postérieurement au 1er janvier 2020 (II de l'article 55 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019), l'exécution provisoire est de droit, à moins que la décision rendue n'en dispose autrement, en application des dispositions de l'article 514 du Code de procédure civile.

Aucun élément ne justifie en l'espèce que l'exécution provisoire, qui est compatible avec la nature de la présente affaire, soit écartée, conformément à l'article 514-1 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, qui succombent à l'instance, seront condamnés in solidum aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 2.808,00 € à Madame [I] [J] au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Madame [I] [J], dont les prétentions sont déclarées bien fondées dans le cadre de la présente instance l'opposant au syndicat, sera par ailleurs dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les parties seront déboutées du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles, ainsi que de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

Déclare le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5] entièrement responsable des désordres d'infiltrations subis par Madame [I] [J], sur le fondement des dispositions du dernier alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, à payer à Madame [I] [J] la somme de 1.502,47 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel (travaux de refection de son appartement),

Déboute Madame [I] [J] du surplus de sa demande indemnitaire formée au titre des travaux de réfection de son appartement,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A.

ALLIANZ IARD, à payer à Madame [I] [J] la somme de 35.640,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, à payer à Madame [I] [J] la somme de 3.000,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,

Déboute Madame [I] [J] du surplus de sa demande indemnitaire formée au titre de son préjudice moral,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, aux entiers dépens,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 5] et son assureur, la S.A. ALLIANZ IARD, à payer à Madame [I] [J] la somme de 2.808,00 € sur le fondement des dispositions de l’article 700 du code de procedure civile,

Dispense Madame [I] [J] de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Rappelle que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit,
Déboute les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles, ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 25 Avril 2024

La Greffière, Le Président,