17 novembre 2025
Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion
RG n° 24/00280

CIVIL TP SAINT DENIS

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 24/00280 - N° Portalis DB3Z-W-B7I-GVCY

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le : 18/11/2025

à :
- SARL CITYA [Localité 17]
- Me Florent MALET

Copie exécutoire délivrée

le : 18/11/2025

à :
- Me Marius Henri RAKOTONIRINA
- Me Pierre HOARAU
- Me Camille RENOY
Me Guillaume AKSIL (via toque de Me BELLIARD)
Me Céline CAUCHEPIN
COUR D'APPEL DE [Localité 17] DE [Localité 16]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 17 NOVEMBRE 2025
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR :

Monsieur [J] [G]
[Adresse 9]
[Localité 11] ([Localité 16])
représenté par Me Marius Henri RAKOTONIRINA, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR :

Société SCI 2 R SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
[Adresse 3]
[Localité 12] ([Localité 16])
représentée par Me Pierre HOARAU, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

INTERVENANTS FORCÉS :

S.A.R.L. CITYA [Localité 17]
[Adresse 7]
[Localité 11] ([Localité 16])
non comparante, ni représentée

S.A.R.L. BATI EXPERTISE
[Adresse 5]
[Adresse 15]
[Localité 14] ([Localité 16])
représentée par Me Camille RENOY de la SELARL PB AVOCATS, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

Syndicat des copropriétaires de la Résidence TARA REP/ SYNDIC SARL ALTER IMMOBILIER
[Adresse 8]
[Localité 13]
représentée par Me Florent MALET, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

Monsieur [B] [O]
[Adresse 4]
[Localité 6]
représenté par Me Guillaume AKSIL de la SARL LINCOLN AVOCATS, Plaidant avocat au barreau de PARIS et par Me Xavier BELLIARD de la AARPI BELLIARD RATRIMOARIVONY CHHANN, Postulant, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

Monsieur [D] [Y]
[Adresse 1]
[Localité 2]
représenté par Me Céline CAUCHEPIN, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Cécile VIGNAT,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 08 Septembre 2025

DÉCISION :

Réputée contradictoire

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat de bail en date du 13 juin 2017, la SCI 2R a loué à Monsieur [J] [G] un appartement situé [Adresse 10], moyennant le versement d'un loyer mensuel de 660,35 euros provision sur charge comprise.

Par acte de commissaire de justice en date du 21 mars 2024, Monsieur [J] [G] a fait citer devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion la SCI 2R à l'audience du 15 avril 2024 aux fins de voir la voir condamner à lui verser les somme suivantes :
- 7.000 euros de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance
- 5.000 euros en réparation du préjudice moral
- 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par acte de commissaire de justice en date du 14 juin 2024, la SCI 2R a fait citer en intervention forcée devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Saint-Denis le [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER, Monsieur [B] [O], Monsieur [D] [Y] aux fins de voir :
- juger que les sinistres constatés dans l'appartement n°4 appartenant à la SCI 2R ont pour origine des malfaçons concernant les parties communes de l'immeuble ainsi que des éléments d'équipements des appartements 8 et 12 appartenant à Messieurs [O] et [Y],
En conséquence ;
- juger que le [Adresse 18], Monsieur [B] [O] et Monsieur [D] [Y] seront tenus solidairement de garantir toute somme éventuellement mise à la charge de la SCI 2R au profit de Monsieur [G]

- condamner en outre les mêmes au paiement des sommes de (676,36 x5) = 3.381,80 euros, 2.000 euros au titre du préjudice subi
- les condamner aux dépens et au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles.

Par acte de commissaire de justice en date du 4 novembre 2024, le [Adresse 18] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER a mis en cause la SARL BATI EXPERTISE et la société CITYA SAINT DENIS, ancien syndic, aux fins de :
- déclarer le jugement à intervenir commun et opposable,
- juger que la Société CITYA [Localité 17] a manqué à son obligation d'information, à ses devoirs de conseil, de vigilance et de diligence à l'égard du [Adresse 19] [Adresse 21],
- juger que la Société BATI EXPERTISE a manqué à ses obligations contractuelles à l'égard du [Adresse 19] [Adresse 21],
- condamner en conséquence solidairement la Société CITYA [Localité 17] et la Société BATI EXPERTISE à garantir le [Adresse 19] [Adresse 21] de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre
- condamner en tout état de cause solidairement la Société CITYA [Localité 17] et la Société BATI EXPERTISE à payer au [Adresse 19] [Adresse 21] les sommes suivantes qui seraient mises à sa charge :
- 7.000 euros de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance de Monsieur [J] [G]
- 5.000 euros en réparation du préjudice moral de Monsieur [J] [G]
- 2.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés par Monsieur [J] [G]

- 3.381,80 euros et 2.000,00 euros à parfaire en indemnisation du préjudice subi par la SCI 2R,
- 1.500,00 euros au titre des frais irrépétibles exposés par la SCI 2R,
- condamner solidairement la Société CITYA [Localité 17] et la Société BATI EXPERTISE à payer au [Adresse 19] [Adresse 21] la somme de 3.500,00 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Après plusieurs renvois, l’affaire a été évoquée à l’audience du 08 septembre 2025.

Les parties, représentées par leurs conseils respectifs, s’en rapportent à leurs conclusions et pièces.

Seule la société CYTIA SAINT DENIS est non comparante ni représentée.

Aux termes de ses conclusions n°2 en réplique et récapitulatives, Monsieur [J] [G] maintient l’intégralité de ses demandes initiales et y ajoutant demande de condamner la SCI 2R à lui rembourser la somme de 620 euros au titre de son dépôt de garantie.

Aux termes de ses conclusions, la SCI 2R demande au juge des contentieux de la protection, à titre principal de débouter Monsieur [J] [G] de l’intégralité de ses demandes et à titre subsidiaire de :
- ramener les réclamations de ce dernier à de plus justes proportions et en tout cas à une somme qui ne saurait excéder 1.000 euros
- recevoir l’intervention forcée du [Adresse 18] ainsi que de Monsieur [D] [Y] et Monsieur [B] [O] à garantir la SCI 2R de toutes éventuelles condamnations prononcées au profit de Monsieur [G]
- condamner les mêmes in solidum au paiement de la somme de 19.313 euros correspondant au coût de la remise en état de l’appartement ainsi que 7.439 euros correspondant au trouble de jouissance consécutif subi par la concluante arrêté au 30 novembre 2024
- les condamner enfin au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles et aux entiers dépens
Subsidiairement et avant-dire droit : désigner un expert judiciaire.

Aux termes de ses conclusions responsives et récapitulatives, le [Adresse 18] demande à titre principal de :
- juger que le SDC des copropriétaires de la Résidence TARA n’a commis aucune faute
- débouter en conséquence l’ensemble des parties de toutes leurs demandes présentées à son encontre
- se déclarer subsidiairement incompétent pour connaître des prétentions dirigées par la SCI 2R contre le [Adresse 18] au profit du tribunal judiciaire de Saint Denis.
Le SDC des copropriétaires de la Résidence TARA reprend à titre subsidiaire ses demandes initiales et demande de condamner la société CITYA [Localité 17] et la société BATI EXPERTISE à le garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre.

Aux termes de ses conclusions n°2, la société BATI EXPERTISE demande au juge des contentieux de la protection de se déclarer incompétent pour connaître des prétentions dirigées par le [Adresse 18] à son encontre au profit du tribunal judiciaire et de le condamner à lui payer la somme de 2.800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Aux termes de ses conclusions n°1, Monsieur [D] [Y] demande au juge des contentieux de la protection de débouter la SCI 2R de ses demandes à son encontre. A titre subsidiaire, de ramener les demandes de Monsieur [J] [G] à de plus justes proportions et condamner le [Adresse 18] à le garantir de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge, condamner la SCI 2R à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions n°2, Monsieur [B] [O] demande au juge des contentieux de la protection de déclarer la SCI 2R irrecevable en ses demandes pour non-respect de l'obligation de mettre en oeuvre un mode amiable de règlement des différends et en tout état de cause, de débouter la SCI 2R de ses demandes dirigées à son encontre, de réduire les sommes allouées à Monsieur [J] [G] et de condamner la SCI 2R à lui verser la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles et la condamner aux dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe à l'audience du 17 novembre 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'irrecevabilité pour absence de tentative de conciliation préalable

Selon les dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile "En application de l'article 4 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice est précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ou à un trouble anormal de voisinage.(...)"

Le présent litige n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 750-1 du code de procédure civile, il convient de rejeter ce moyen d'irrecevabilité soulevé par Monsieur [B] [O].

Sur la compétence du juge des contentieux de la protection

Aux termes de l'article L. 213-4-4 du code de l'organisation judiciaire, « le juge des contentieux de la protection connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d' habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion ».

En l'espèce, les demandes formées par Monsieur [J] [G] au titre du trouble de jouissance sont fondées sur le contrat de bail le liant à la SCI 2R. Il en résulte que le juge des contentieux de la protection est compétent pour connaître de ce litige.

En revanche, les demandes formées à titre reconventionnel par la SCI 2R, propriétaire, au titre du coût de la remise en état de son appartement et du trouble de jouissance de même que la mise en cause de la société BATI EXPERTISE par le [Adresse 18] tout comme la mise en cause de l'ancien syndic, la société CITYA SAINT DENIS ne sont en aucune façon rattachées au contrat de bail.

La SCI 2R sera invitée à mieux se pourvoir si elle souhaite obtenir l'indemnisation des dommages subis.

Les appels en garantie formés par la bailleresse sur les demandes formés par Monsieur [J] [G] sont recevables.

Il y a lieu, par conséquent, de se déclarer compétent pour statuer sur les demandes formées par Monsieur [J] [G] et sur les appels en garantie qui en découlent et de faire droit aux exceptions d'incompétence matérielle pour toutes les demandes reconventionnelles formées par la SCI 2R.

Sur le trouble de jouissance

Monsieur [J] [G] soutient avoir subi un dégât des eaux important au mois d'août 2023 et en avoir aussitôt informé la SCI 2R. Constatant la présence d'infiltrations d'eau dans toutes les pièces de son logement, il insistait pour obtenir une intervention le 1er décembre 2023. La forte humidité dans le logement l'obligeait à le quitter le 16 janvier 2024.

La SCI 2R soutient avoir tout fait pour régler ce problème d'infiltration et s'être rapproché des propriétaires des appartements 8 et 12 appartenant respectivement à Monsieur [B] [O] et Monsieur [D] [Y], l'origine du sinistre selon la compagnie d'assurance du locataire provenant de ces deux appartements et des parties communes. La SCI 2R ne conteste pas le trouble de jouissance et précise sur ce point avoir diminué le loyer du mois de décembre de 200 euros soit environ 30%.

Le [Adresse 18] exclut toute responsabilité, estimant que l'origine des désordres ne provient que des parties privatives des appartements de Monsieur [B] [O] et Monsieur [D] [Y] et en aucun cas des parties communes.

Monsieur [B] [O] soutient que sa responsabilité ne peut être mise en cause sur la base d'un seul rapport d'expertise non contradictoire sans autre élément permettant de le corroborer. Il en déduit que sa responsabilité n'est pas établie.

Monsieur [D] [Y] soutient n'avoir eu connaissance de ce dégât des eaux que le 8 mars 2024 et que le rapport de recherche de fuite réalisé par le syndic le 8 mars 2024 exclut sa responsabilité, le désordre se situant sur un raccordement au niveau de la salle de bains de Monsieur [B] [O] soit, selon une jurisprudence établie, sur une partie commune.

Il résulte des dispositions de l'article 1719 du Code civil que le bailleur est notamment obligé de délivrer au preneur la chose louée, et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. (...) "

En vertu de l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent : " Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : / 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ; / 2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ; / 3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ; / 4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ; / 5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements

permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ; (...) ".

Le bailleur doit garantir la jouissance paisible des lieux même si l'origine du trouble provient des parties communes d'un immeuble en copropriété.

Il incombe ainsi au bailleur, qui est le seul interlocuteur du preneur, d'accomplir toutes les diligences nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux troubles de jouissance subis par le locataire, sans pouvoir se retrancher derrière le fait que ces troubles proviennent des parties communes de l'immeuble ni renvoyer le locataire à saisir son assureur ou celui de la copropriété.

Toutefois, le bailleur n'a aucun pouvoir sur la chose et aucune possibilité d'intervenir directement sur les parties communes et les éléments d'équipements communs. Le bailleur doit démontrer qu'il a fait preuve de diligences pour faire intervenir une entreprise afin de déterminer la cause du sinistre et pour aviser le syndic de la survenance de celui-ci et de sa probable localisation dans les parties communes.

En l'espèce, nul ne conteste l'existence d'un trouble de jouissance qui est établi par le procès-verbal de constat de Maître [S] [V], commissaire de justice, en date du 21 décembre 2023 dont il ressort :
- séjour : présence d'importantes traces d'infiltrations au plafond, avec une peinture tachée et écaillée outre la présence de salpêtre.
- chambre mitoyenne au séjour : importantes traces d'infiltrations au plafond s'étendant sur les parois murales adjacentes côté séjour et côté fenêtres, peinture tachée et écaillée. Des gouttes d'eau coulent en permanence du point d'infiltration
- couloir : importante trace d'infiltration
- salle de bains : traces d'infiltration au-dessus du chauffe-eau électrique, sur le plafond et sur la paroi murale avec présence de salpêtre
- chambre mitoyenne à la salle de bains : importantes traces d'infiltrations au plafond, peinture qui s'écaille, des gouttes d'eau s'écoulent des points d'infiltrations, présence de salpêtre et de moisissures.
Le commissaire de justice relève par ailleurs l'absence de pièce saine dans l'appartement et estime que vu l'imporance des infiltrations, l'appartement est insalubre.

La SCI 2R ne conteste pas avoir été informée courant août 2023 des dégâts par son locataire. Elle est intervenue auprès de la société CITYA SAINT DENIS qui était alors le syndic de la copropriété dès le 7 septembre 2023.

S'agissant de l'origine du sinistre, Monsieur [J] [G] a fait intervenir la société Polyexpert, expert de sa compagnie d'assurance ALLIANZ IART, les 18 et 24 août 2023.

Aux termes de ce rapport d'expertise du 29 septembre 2023, il est indiqué qu'il s'agit d'une fuite sur canalisation d'alimentation ayant deux causes selon la recherche de fuites effectuée par la société PROFUITE :
- une rupture de canalisation privée non accessible : canalisation d'alimentation eau froide privative en encastrée en dalle de sol dans le n°8 sus-jacent le n°4 (appartement occupé par Monsieur [J] [G])
- un défaut d'étanchéité des joints périphériques de la baignoire de l'appartement n°8.

La société ALTER IMMOBILIER, syndic de copropriété, a missionné la société RBTP pour une recherche de fuite. Aux termes de son rapport du 8 février 2024 pour l'appartement 12, elle a constaté "la présence d'une fuite sur le réseau d'évacuation commun des salles de bain, dans l'encoffrement de la salle de bain du logement 8. Cette fuite est à l'origine des infiltrations d'eau dans le logement 4 sous jacent et aux infiltrations en pied d'encoffrement dans le logement 8. Nous avons procédé à une réparation de la fuite sur la colonne d'évacuation commune encastrée. L'encoffrement était ouvert lors de notre intervention."

Aux termes du second rapport de la société RBTP en date du 8 mars 2024 pour l'appartement n°4, elle a constaté "une fuite active en goutte à goutte provoquée par un défaut de raccordement de l'évacuation de condensat de climatisation sur la colonne d'évacuation commune encastrée. Cette évacuation s'écoule au sol de l'encoffrement de l'appartement 8

lors de l'utilisation de la climatisation, et engendre des infiltrations actives constatées au plafond de l'appartement 4 sous jacent."

Il résulte de ces rapports d'expertise débattus contradictoirement dans le cadre de la présente instance que les fuites ayant causé les dégâts des eaux dans l'appartement loué par Monsieur [J] [G] proviennent des parties communes.

C'est donc à juste titre que la SCI 2R a appelé en garantie le [Adresse 18].

Aucun élément du dossier ne justifie une responsabilité de Monsieur [B] [O] et Monsieur [D] [Y] dans la mesure où les expertises ne mettent pas en évidence l'origine des infiltrations dans les parties privatives. Il convient de rejeter l'appel en garantie formé à leur encontre par la SCI 2R.

De même, dans le cadre du trouble de jouissance subi par Monsieur [J] [G], aucun élément ne permet la mise en cause de la responsabilité de la société BATI EXPERTISE ou de l'ancien syndic CITYA SAINT DENIS. Les appels en garantie à leur encontre formés par le [Adresse 18] et son syndic la société ALTER IMMOBILIER seront rejetés.

Au regard des pièces produites, le trouble de jouissance subi par Monsieur [J] [G] sur la période allant du 15 août 2023 au 16 janvier 2024 soit sur une période de 5 mois.

Sur le préjudice de jouissance

Au regard du procès-verbal de constat du commissaire de justice examiné ci-dessus, corroboré d'ailleurs par le devis des réparations sollicitées par la SCI 2R, l'ensemble des pièces de l'appartement loué par Monsieur [J] [G] était concerné par les infiltrations.

Compte tenu du préjudice de jouissance subi, l'indemnisation doit être fixée à 80 % du loyer soit la somme de 541 euros par mois, déduction faite des 200 euros accordés par la SCI 2R sur le loyer du mois de décembre 2023, ce qui représente la somme de 2.505 euros (541 x 5 - 200).

Il convient en conséquence de condamner la SCI 2R à payer à Monsieur [J] [G] la somme de 2.505 euros au titre de son préjudice de jouissance.

Sur le préjudice moral

Monsieur [J] [G] produit un certificat médical du Docteur [M] indiquant qu'il présente des troubles respiratoires avec rhinite allergique dus à l'insalubrité de son logement.

A ce titre, Monsieur [J] [G] est bien fondé à obtenir l'indemnisation de son préjudice et il convient de lui allouer la somme de 500 euros.

La SCI 2R sera en conséquence condamnée à payer à Monsieur [J] [G] la somme de 500 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice moral.

Sur l'appel en garantie du [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER

Il convient de condamner le [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à garantir la SCI 2R des condamnations prononcées à son encontre, à savoir la somme de 2.505 euros au titre de l'indemnisation du préjudice de jouissance de Monsieur [J] [G] et la somme de 500 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice moral.

Sur la restitution du dépôt de garantie

Il convient de condamner la SCI 2R à restituer à Monsieur [J] [G] la somme de 620 euros au titre du dépôt de garantie.

Sur les demandes accessoires

Les dépens seront à la charge du [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER, partie succombante.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [J] [G] les frais qu'il a dû engager pour assurer la défense de ses intérêts. Il y a lieu de condamner la SCI 2R à lui payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la SCI 2R les frais irrépétibles et il y a lieu de condamner le [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à lui payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [B] [O] et Monsieur [D] [Y] et de la société BATI EXPERTISE les frais qu'ils ont dû engager pour assurer la défense de leurs intérêts et il y a lieu de condamner le [Adresse 19] [Adresse 21] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à leur payer à chacun la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

Déclare recevable l'action de Monsieur [J] [G] ;

Se déclare incompétent pour statuer sur les demandes formées à titre reconventionnel par la SCI 2R, propriétaire, au titre du coût de la remise en état de son appartement et du trouble de jouissance de même que sur la mise en cause de la société BATI EXPERTISE par le [Adresse 18] et la mise en cause de l'ancien syndic, la société CITYA SAINT DENIS et invite les parties à mieux se pourvoir ;

Condamne la SCI 2R à payer à Monsieur [J] [G] les sommes suivantes :
- 2.505 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice de jouissance
- 500 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice moral
- 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne le [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à garantir la SCI 2R des condamnations prononcées à son encontre, y compris celles au titre des frais irrépétibles.

Condamne la SCI 2R à restituer à Monsieur [J] [G] la somme de 620 euros au titre du dépôt de garantie.

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Condamne le [Adresse 19] [Adresse 21] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER aux entiers dépens ;

Condamne le [Adresse 19] [Adresse 21] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à payer à la SCI 2R la

somme de 1.000 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile ;

Condamne le [Adresse 20] représenté par son syndic la société ALTER IMMOBILIER à payer à Monsieur [B] [O], à Monsieur [D] [Y] et à la société BATI EXPERTISE la somme de 800 euros chacun au titre de l’article l’article 700 du code de procédure civile ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 17 novembre 2025, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l’article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Cécile VIGNAT, Vice-présidente juge des contentieux de la protection, et par Madame Sophie RIVIERE, Greffière.

LA GREFFIERE LA VICE-PRESIDENTE