30 avril 2026
Tribunal judiciaire de Draguignan
RG n° 23/05062

Chambre 3 - CONSTRUCTION

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN

_____

Chambre 3 - CONSTRUCTION

****

DU 30 Avril 2026
Dossier N° RG 23/05062 - N° Portalis DB3D-W-B7H-J4XU
Minute n° : 2026/124

AFFAIRE :

[S] [Y] C/ Syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], pris en la personne de son syndic en exercice la SAS REGIE D'IMMEUBLES NEYRAT - AGENCE ESTERETS, S.A. AXA FRANCE

JUGEMENT DU 30 Avril 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Madame Hélène SOULON, vice-présidente, statuant à juge unique

GREFFIER : Madame Evelyse DENOYELLE, faisant fonction de Greffière

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Février 2026

A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe le 30 Avril 2026

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision réputée contradictoire et en premier ressort

copie exécutoire à :

Me Jérôme CARANTA
Me Laurène ROUX

Délivrées le

Copie dossier

NOM DES PARTIES :

DEMANDERESSE :

Madame [S] [Y]
demeurant [Adresse 1]
représentée par Maître Laurène ROUX, avocat au barreau de TOULON

D'UNE PART ;

DÉFENDEURS :

Syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], pris en la personne de son syndic en exercice la SAS REGIE D'IMMEUBLES NEYRAT - AGENCE ESTERETS, dont le siège social est sis [Adresse 2]
représenté par Maître Jérôme CARANTA, avocat au barreau de Grasse, avocat postulant ; Maître Tennessee CAEN, avocat au barreau de Paris, avocat plaidant

S.A. AXA FRANCE, dont le siège social est sis [Adresse 3]
non représentée

D'AUTRE PART ;

Exposé du litige

****

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :
Mme [S] [Y] est propriétaire non occupante d'un appartement de type T3 situé au rez-de-jardin (lot 8) et d'un parking extérieur (lot 27) au sein de la copropriété dénommée [Adresse 4] à [Localité 1] [Localité 2], cadastré Section F n° [Cadastre 1].

Le lot 8 d'une superficie d'environ 69 m², comprend la jouissance exclusive particulière et perpétuelle d'un jardin et les 494/10000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'appartement se trouve sous la terrasse de celui du premier étage.

Mme [Y] a donné son bien immobilier en location par l'intermédiaire de l'agence Esterets Immobilier à M. [D] [B] et Mme [V] [L] à compter du 1er juin 2018 suivant contrat de bail signé le 24 mai 2018.

Au cours de l'année 2019, les locataires se sont plaints à plusieurs reprises de désordres liés à des infiltrations et à la présence d'humidité.

Mme [Y] a fait intervenir en vain plusieurs entreprises pour résoudre le problème d'humidité dans l'appartement et elle dénoncé le problème au syndicat des copropriétaires par un constat amiable dégât des eaux le 22 novembre 2020.
A la demande du syndic, la Sarl Etanchepeint a réalisé un rapport de recherche de fuite le 12 mai 2021.

Des travaux de reprise ont été réalisés sur les parties communes suivant devis de la société Etanchepeint pour un montant de 9462,28 € TTC.

Reprochant au syndicat des copropriétaires d'avoir failli à l'entretien des parties communes et d'avoir tardé à réaliser les travaux occasionnant pour elle un préjudice matériel en raison des travaux de réfection qu'elle a du faire effectuer, un préjudice financier et moral, Mme [S] [Y] a fait assigner, le 13 juillet 2023, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets, devant le tribunal judiciaire de Draguignan afin de voir, au visa des articles 1240 et suivants du code civil, des articles 10-1 et 14 de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application :

Déclarer le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice responsable des désordres subis par Mme [Y] au sein de son appartement situé au sein de la copropriété sis à [Localité 1]

Condamner le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice à verser à Mme [Y] les sommes suivantes :

- 53.605,19 € au titre de son préjudice matériel, au titre des travaux de réparation consécutif aux désordres subis, qu'elle a dû engager pour remettre en état son appartement endommagé du fait des parties communes
- 32 680 € en réparation de son préjudice lié à la perte de revenu locatif
- 10 000 € au titre de son préjudice moral ;

Condamner le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice à retirer la quote-part des tantièmes de travaux financés par la copropriété pour remédier aux désordres à la charge de Mme [Y] ;

Faire application des dispositions de l'article 10 -1 de la loi du 1 0 juillet 1965 et DIRE que Mme [Y] sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires ;

Dire que les condamnations prononcées porteront intérêt au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues à l'article 1343-2 du code civil ;

Dire que dans l'hypothèse ou à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées dans le jugement, l'exécution forcée devra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier, le montant des sommes retenues par l'huissier par application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001, portant modification du décret du 12 décembre 1996 n°96/1080 (tarif des huissiers) devra être supporté par le débiteur en sus de l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice à verser à Mme [Y] la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civil ainsi qu'aux entiers dépens en ce notamment compris les frais d'huissier (PV de constat du 7 avril 2022, soit 380 € TTC) ;

Maintenir l'exécution provisoire de droit du jugement à intervenir nonobstant appel ou constitution de garantie ;

Autoriser Maître Laurène Roux, avocat sur son affirmation de droit, à recouvrer ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Par ordonnance du 9 octobre 2023, le juge de la mise en état a fait injonction aux parties d'assister à une séance d'information à la médiation.

Le 9 août 2024, le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice a dénoncé l'assignation et a fait assigner la compagnie Axa France Iard SA afin de voir déclarer recevable la mise en cause de l'assureur, joindre cette affaire à celle enrôlée sous le numéro 23/5062 et réserver les dépens.

Par ordonnance du 13 janvier 2025, le juge de la mise en état a ordonné la jonction du dossier n° 24/6812 avec la cause inscrite sous le numéro RG 23/5062.

La SA Axa France Iard n'a pas constitué avocat.

Les deux autres parties ont conclu et l'ordonnance de clôture a été rendue le 12 mai 2025. L'affaire a fixée à l'audience du 5 février 2026 et a été mise en délibéré au 30 avril 2026.

PRETENTIONS ET MOYENS :

Par conclusions notifiées par RPVA le 27 août 2024, Mme [S] [Y], maintient toutes ses demandes initiales et sollicite le débouté du syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] pris en la personne de son syndic en exercice la Sas Régie d'immeuble Neyrat, Agence Esterets, par conclusions numéro 3 notifiées par RPVA le 12 mai 2025, demande au tribunal de :

A titre principal,

Débouter Mme [Y] de l'ensemble de ses demandes, fins moyens et prétentions ;

A titre subsidiaire,

Le syndicat des copropriétaires ne pouvant être tenu pour seul responsable des préjudices allégués par Mme [Y], il conviendra de ramener à de plus justes proportions l'ensemble des demandes formulées par Mme [Y].

Plus particulièrement il conviendra de :

S'agissant du préjudice matériel : Si, par extraordinaire, la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires était engagée, il conviendra d'atténuer cette responsabilité et ramener les demandes de Mme [Y] à de plus justes proportions au regard des diverses cause du dommages identifiées par la société Etanchepeint d'une part, et d'autre part, au regard du fait que Mme [Y] ne rapporte pas la preuve que les travaux qu'elle a réalisés était ceux strictement nécessaire à l'indemnisation de son préjudice ;

S'agissant du préjudice financier : Si, par extraordinaire, la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires était engagée, il conviendra tout d'abord d'analyser le préjudice allégué par Mme [Y] non pas comme une perte sèche mais comme une perte de chance, de facto, il conviendra d'atténuer cette responsabilité et ramener les demandes de Mme [Y] à de plus justes proportions au regard des diverses causes du dommages identifiées par la société Etanchepeint d'une part, et d'autre part, au regard de la particulière diligence dont a fait preuve le Syndicat des Copropriétaires ;

S'agissant du préjudice moral : Si, par extraordinaire, la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires était engagée, il conviendra d'atténuer cette responsabilité et ramener les demandes de Mme [Y] à de plus justes proportions au regard de l'absence d'éléments probants et permettant de démontrer la réalité du préjudice allégué par Mme [Y] ;

En tout état de cause,

Condamner la société AXA, société d'assurance, à relever et garantir le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble des condamnations qui pourraient être mis à sa charge ;

Condamner Mme [Y] au paiement de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner Mme [Y], aux entiers dépens ;

Écarter l'exécution provisoire de droit, si par extraordinaire la Juridiction de Céans prononce une quelconque condamnation à l'endroit du Syndicat des Copropriétaires.

Les prétentions et moyens des parties sont résumées dans les motifs de la décision. Pour plus ample exposé, il convient de se référer aux dernières conclusions susvisées conformément aux dispositions de l’article 455 du code de procédure civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] à [Localité 1] :

Moyens des parties :

Mme [S] [Y] expose que selon l’expert mandaté par la copropriété, les désordres subis par son appartement ont pour origine des infiltrations provenant de la terrasse située au-dessus, partie commune.

Elle souligne que depuis les travaux réalisés au sein des parties communes, son appartement ne subit plus aucun désordre mais qu’elle a dû attendre que la dalle de son bien immobilier sèche, pendant plusieurs mois, avant de faire réaliser les travaux de remise en état.

Elle reproche au syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] d’avoir failli à l’entretien des parties communes, d’avoir attendu sept mois après la déclaration de sinistre avant d’obtenir le rapport de recherche de fuite et de ne pas avoir fait réaliser les travaux rapidement.

Elle rappelle que la responsabilité du syndicat des copropriétaires est engagée de plein droit en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'un vice de construction ou un défaut d'entretien affectant les parties communes est établi, sauf à prouver une cause exonératoire de responsabilité.

Elle considère que le syndicat des copropriétaires peut également voir sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article 1240 du code civil au motif qu'il n'a pas mis en place les travaux nécessaires à la pérennité. Elle conteste toute responsabilité dans la survenance des désordres, elle précise qu'elle n'est pas à l'origine de la pose du gazon sur la terrasse située au-dessus de son appartement et dont elle n'a pas la jouissance, comme cela a été constaté par le procès-verbal de l'huissier.

Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] rappelle les termes de l'article 9 du code de procédure civile, de l'article 1240 du code civil et de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. Il fait valoir que si les causes du préjudice subi par Mme [Y] trouvent son origine dans un défaut structurel du bâtiment, une partie des causes ou aggravations est dûe au comportement d'un autre copropriétaire qui a réalisé la pose d'un gazon synthétique qui a empêché la bonne évacuation de l'eau ainsi qu'à l'abondante végétation entre les deux propriétés.

Il soutient qu'il a fait intervenir Etanchpeint moins de six mois après la déclaration de sinistre puis a fait réaliser les travaux avec célérité.

Réponse du tribunal :

Selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au présent litige :

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.
Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.
Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.
Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.
Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »
Il s'agit donc d'une responsabilité de plein droit dont le syndicat des copropriétaires ne peut s'exonérer qu'en établissant la faute de la victime ou d'un tiers ou en faisant la preuve d'une circonstance de force majeure.
La responsabilité du syndicat est donc indépendante de la notion de faute de sa part. Elle existe et peut être engagée quand bien même les dommages ne sont dus ni au fait ni à la faute du syndicat mais lorsque les parties communes ont joué un rôle causal dans la production du dommage.
En l'espèce, Mme [S] [Y] et le syndicat des copropriétaires [Etablissement 2] ont signé un constat amiable de dégât des eaux le 22 novembre 2020 pour des infiltrations causées par une terrasse.
Dans son rapport de recherche établi le 12 mai 2021 et adressé à Esteret Immobilier, la Sarl Etanchepeint indique avoir réalisé une recherche de fuite sur la terrasse au-dessus de l'appartement de Mme [Y] par un sondage après démontage de dalles sur plots au niveau du relevé et de la retombée en rive de la terrasse, à l'aplomb des désordres sur le mur contre terre de l'appartement. Elle précise que « l'eau de la terrasse dalle sur plots se décharge pour partie en rive de la terrasse et coule le long du mur enterré. Celui-ci n'étant pas étanché jusqu'à se raccorder avec l'étanchéité de la terrasse peut laisser passer l'eau sur sa partie haute. De plus la zone entre les deux propriétés est actuellement envahie par la végétation qui empêche le bon écoulement, ce qui peut augmenter le niveau d'eau en contact des zones non étanchées. Pour les désordres en sous face du côté du mur de façade coté porte d'entrée, on peut supposer quelques causes. La présence d'une moquette type gazon synthétique, qui empêche la bonne évacuation de l'eau pluviale et qui contient l'eau au niveau haut des relevés étanchés. La vétusté des relevés étanchés en place, qui laissent passer l'eau. Le mauvais état du mur en garde-corps, et de son enduit. La maçonnerie en corps creux peut conduire l'eau en sous face. En conclusion, il nous semble important dans un premier temps, d'envisager la réfection des relevés de cette terrasse, avec reprise de l'étanchéité sur un mètre en périphérie. D'en reprendre aussi la retombée du côté jardin mitoyen. De faire un gros nettoyage au niveau des végétaux. Mais il reste un gros doute sur l'efficacité de l'étanchéité enterrée existante. Pour parfaire le principe, il conviendrait de faire un cuvelage sur la face interne du mur. »
Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 2] et Mme [Y] s'accordent sur la réalisation des travaux d'étanchéité de la terrasse par la société Etanchepeint pour un montant de 9462,28 € TTC. Ces travaux ont mis fin aux infiltrations dans

l'appartement de Mme [Y].
Le règlement de copropriété du 3 juin 1999 retient comme parties communes le gros œuvre des planchers ainsi que les toitures et le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] considère que les balcons et leur dalle sont matériellement intégrés au gros œuvre de l'immeuble.
La qualification de partie commune de la terrasse située au-dessus de l'appartement de Mme [Y] n'est donc remise en cause par personne.
Au vu du rapport de recherche de fuite, des déclarations du syndicat des copropriétaires et de Mme [Y], il est établi que les infiltrations dans l'appartement de la défenderesse ont pour origine le défaut d'étanchéité de la terrasse du-dessus, partie commune.
La présence de végétation et de gazon synthétique a peut-être pu aggraver les infiltrations mais n'est pas à l'origine des désordres constatés chez Mme [Y] par huissier de justice le 7 avril 2022. Des traces d'humidité demeurent sur les parpaings, tous les murs sont humides, le sol est trempé et le plafond présente des traces de moisissure.
Aucune faute ne peut être retenue à l'encontre de Mme [Y] qui n'a pas accès à la terrasse du-dessus, ni à l'encontre du copropriétaire qui a la jouissance privative de ladite terrasse mais qui n'est ni identifié ni assigné dans la présente procédure.
Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets qui ne justifie pas d'avantage d'une circonstance de force majeure verra donc sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.
Sur les préjudices :

Moyens des parties :

Mme [Y] qui évoque la réparation intégrale du préjudice subi, indique avoir effectué les travaux nécessaires pour remédier aux désordres. Elle souligne que son appartement était en très bon état d'entretien avant le sinistre et qu'elle n'a pu assumer des frais d'expertise judiciaire en sus du coût des travaux et de la perte de ses revenus locatifs.
Elle précise qu'elle verse aux débats les factures des travaux réalisés pour montant de 53 605,19 €.

Elle fait valoir que les infiltrations ont perduré pendant plusieurs années avant que le syndicat des copropriétaires ne réalise les travaux, qu'elle a été contrainte dans un premier temps en 2019 de baisser le loyer, que les locataires ont quitté les lieux à compter du mois de mars 2000.

Elle sollicite la somme de 885 € par mois du 1er mars 2020 à la date de réalisation des travaux soit 31 860 € outre 1000 € correspondant à la baisse du loyer de 200 € de mars 2019 à juillet 2019, soit pendant cinq mois.

Elle expose qu'elle a été contrainte d'effectuer de multiples démarches pour faire cesser les infiltrations et a subi un important préjudice moral face à l'attitude manifestement désinvolte ou a minima désintéressé du syndicat des copropriétaires. Elle ajoute qu'elle est inquiète de ce que peut devenir son appartement, ce qui lui a occasionné du stress.

Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] soutient que Mme [Y] ne rapporte pas la preuve que les travaux qu'elle a réalisés étaient nécessaires à la réparation de son unique préjudice. Il indique qu'il semblerait qu'elle ait profité de la situation pour effectuer une réfection totale de son appartement aux frais du syndicat des copropriétaires.

Il souligne que la réparation allouée ne doit être ni inférieure, ni supérieure au préjudice réparable, qu'aucun expert ou tiers mandaté par les parties n'est intervenu pour chiffrer le préjudice de Mme [Y] et évaluer le montant des réparations.

A propos du préjudice financier, elle considère qu'il ne peut s'agir que d'une perte de chance si Mme [Y] n'était pas déboutée de toutes ses demandes.

Il indique que Mme [Y] n'apporte pas la preuve d'un préjudice moral.

Réponse du tribunal :

Il résulte du principe de la réparation intégrale du préjudice d'une victime que les dommages et intérêts alloués doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il résulte pour elle ni perte ni profit.

Mme [S] [Y] a fait l'avance des frais de remise en état de son appartement dégradé par les infiltrations issues de terrasse du-dessus, partie commune de la copropriété. Afin de déterminer les travaux nécessaires et en lien avec lesdites infiltrations il convient d'examiner le constat d'état des lieux établi entre le mandataire de Mme [Y], Esterets Immobilier, le 25 mai 2018 à l'occasion du contrat de bail signé la veille avec M. [D] [B] et Mme [V] [L] et l'état des lieux de sortie du 29 février 2020, sachant toutefois que l'appartement a pu continuer à se dégrader par la suite puisque le constat amiable date du 22 novembre 2020, que le rapport de recherche de fuite a été établi le 12 mai 2021 mais que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de la date de réalisation des travaux d'étanchéité de la terrasse au-dessus du bien immobilier de Mme [Y]. Ces travaux ont eu lieu avant l'assignation du 13 juillet 2023 puisque la demanderesse reconnait à cette occasion qu'ils ont été effectués et évalue son préjudice financier à 36 mois à compter du 1er mars 2020 jusqu'à la réalisation des travaux, ce qui permet de considérer qu'elle fixe la date de ces derniers à mars 2023.

L'examen du constat d'état des lieux d'entrée et de sortie permet d'indiquer que l'appartement loué suivant contrat de bail du 24 mai 2018 et à effet du 1er juin 2018 était en bon état et qu'il n'y a pas eu de changement lors de la sortie au niveau de l'entrée, de la cuisine, de la salle de bain, des toilettes, de la cave et du jardin mais que les deux chambres présentaient des moisissures , du salpêtre au niveau des murs et des placards des plinthes décollées et un sol abîmé alors que les plinthes étaient décollées dans le séjour.

Dans un courriel du 8 novembre 2019, la locataire, Mme [L] faisait état notamment de problème de climatisation, de chaudière mais également de moisissures dans les placards des chambres, de salpêtre sur les murs qui se fissurent.

Pour autant, les désordres liés aux infiltrations ne nécessitaient pas des travaux de l'ampleur de ceux réalisés par l'entreprise générale David Lamoureux suivant facture du 5 avril 2023. Seront retenus uniquement le poste maçonnerie mais à hauteur de 6000 € HT pour la réalisation d'une chape et de faux plafonds et des doublages au niveau du séjour et des chambres, le poste peinture uniquement pour le séjour et les deux chambres et non pour tout l'appartement, soit 5000 € et 3000 € pour le sol ainsi que trois portes à hauteur de 300 €, soit 14 300 € HT et 15 730 € TTC, avec une TVA à 10%. Le chauffage central, la VMC, la réalisation d'une nouvelle salle de bains et du WC ainsi que la réfection du réseau électrique ne seront pas mis à la charge du syndicat des copropriétaires [Etablissement 2] qui n'a d'ailleurs été prévenu des désordres qu'en novembre 2020 et alors que Mme [Y] ne justifie pas de l'état du bien avant les travaux de réfection complets de 2023.

Mme [Y] sera remboursée pour la recherche de fuite du 17 décembre 2019 d'un montant de 390 € TTC ainsi que la pose de grilles de ventilation par l'entreprise Brassart à hauteur de 410 € TTC.

Les documents émanant de Var assèchement ne sont pas des factures mais des devis et par conséquent les demandes de Mme [Y] formulées à hauteur de 5925 € TTC et de 3988,17 € TTC seront rejetées.

Le syndicat des copropriétaires Le [Etablissement 2] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets sera alors condamné à payer à Mme [S] [Y] la somme totale de 16 530 € TTC au titre des préjudices matériels.

Pour le préjudice financier, il ne peut s'agir que d'une perte de chance, la location d'un appartement étant inévitablement aléatoire. Le logement a été loué du 1er juin 2018 au 1er mars 2020 moyennant un loyer de 860 euros par mois hors charges. Les infiltrations, l'humidité et les moisissures dans les deux chambres et dans le séjour n'ont pas permis de le relouer en raison d'une part, de présence persistante d'humidité le 7 avril 2022 au vu du constat d'huissier et d'autre part, de l'absence de réalisation des travaux d'étanchéité de la terrasse située au-dessus dont la date n'est pas connue mais qui ont été effectués avant avril 2023 puisque la facture des travaux réalisés par l'entreprise générale date du 5 avril 2023. Pour la période de mars 2020 (date de départ des locataires) à mars 2023, la perte de chance de louer l'appartement sera fixé à 20 000 €, somme à laquelle doit s'ajouter la remise sur loyers accordés aux locataires à hauteur de 200 € par mois pendant 5 mois de mars 2019 à juillet 2019 au vu des comptes rendus de gérance communiqués par la demanderesse, soit au total 21 000 € en réparation du préjudice financier, auquel le syndicat des copropriétaires

[Etablissement 2] sera condamné.

Mme [Y] qui a effectué une déclaration de sinistre auprès du syndic uniquement en novembre 2020 et qui ne justifie pas des négligences de ce dernier ou d'un préjudice moral né et actuel sera déboutée de sa demande à ce titre.

Les sommes de 16 530 € TTC et de 21 000 € porteront intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 13 juillet 2023, avec capitalisation annuelle dans conditions de l'article 1343-2 du code civil.

Sur l'appel en garantie de la SA Axa France Iard :

Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 2] produit les conditions particulières de l'assurance multirisques immeuble souscrite auprès d'Axa avec une date d'effet au 1er janvier 2017 et une garantie relative notamment aux dégâts des eaux ainsi que la preuve de la déclaration du sinistre.

La SA Axa France Iard sera alors condamnée à garantir le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

Sur la demande de retrait de la quote part des tantièmes de travaux financés par la copropriété pour remédier aux désordres à la charge de Mme [Y] :

Mme [Y] forme cette demande sans préciser son fondement juridique alors qu'elle était tenue en sa qualité de copropriétaire de participer à la réparation des désordres affectant les parties communes. Il sera également précisé qu'elle a vendu ses lots numéros 8 et 27 le 25 août 2023 et qu'elle n'évalue pas la somme qui, selon elle, doit lui être remboursée à ce titre. Sa demande sera rejetée.

Sur la dispense de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Selon l'article précité, « Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. »

La situation économique des parties n'est pas connue et comme indiqué précédemment Mme [S] [Y] n'est plus copropriétaire de la résidence [Etablissement 1] depuis le 25 août 2023. Il n'y a donc pas lieu de la dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédure pour répartir la charge entre les autres copropriétaires.

Sur les autres demandes :

Le droit proportionnel dégressif dû à l'huissier de justice ayant reçu un mandat de recouvrement en vertu de l'article 10 du décret n° 2001-212 du 8 mars 2001, modifié, est, selon ce texte, à la charge du créancier, sans qu'il puisse y être dérogé et la demande de Mme [Y] sur ce point sera rejetée

Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets, partie perdante, sera condamné aux entiers dépens de l'instance, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il sera toutefois précisé que si les frais d'expertise sont légalement inclus dans les dépens, il n'en est pas de même des frais de constat d'huissier ou de commissaire de justice, sauf à ce qu'ils soient imposés par la loi comme condition propre à faire prospérer la procédure, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Dès lors, les frais du constat d'huissier de justice du 7 avril 2022 ne seront pas inclus dans les dépens mais seront pris en considération au titre des frais irrépétibles.

L'article 699 du même code dispose que « les avocats et avoués peuvent, dans les matières où leur ministère est

obligatoire, demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision. »
Il y a lieu d'autoriser le recouvrement direct des dépens au profit de Me Laurène Roux.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Mme [S] [Y] l'intégralité des frais irrépétibles exposés, aussi, le syndicat [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets sera condamné à lui payer la somme de 3500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en décide autrement. En l'espèce, la nature de l'affaire et surtout l'ancienneté du litige ne justifient pas d'écarter l'exécution provisoire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal statuant en audience publique, par mise à disposition au Greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort :

DECLARE le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets responsable des désordres subis par l'appartement de Mme [S] [Y] ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets à payer à Mme [S] [Y] la somme de 16 530 € TTC au titre du préjudice matériel et celle de 21 000 € en réparation de la perte de chance locative et du préjudice financier ; DIT que ces deux sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2023, avec capitalisation annuelle ;

DEBOUTE Mme [S] [Y] de sa demande au titre du préjudice moral ;

REJETTE la demande de Mme [S] [Y] de retrait de la quote-part des trantièmes des travaux financés par la copropriété pour remédier aux désordres à la charge de Mme [Y] ;

DEBOUTE Mme [S] [Y] de sa demande de dispense à la dépense commune des frais de procédure en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets aux entiers dépens de l'instance en ce non compris les frais du constat d'huissier de justice du 7 avril 2022 et les frais d'exécution forcée ;

ACCORDE à Me [I] [K] le droit de recouvrement direct des dépens dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile ;

CONDAMNE syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] représenté par son syndic en exercice la Sas Régie d'immeubles Neyrat Agence Esterets à payer à Mme [S] [Y] la somme de 3500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SA Axa France Iard à garantir le syndicat Le syndicat des copropriétaires [Etablissement 1] de toutes les condamnations prononcées à son encontre ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire ;

DIT n’y avoir lieu écarter l’exécution provisoire de la présente décision ;
REJETTE toutes autres demandes.
Ainsi jugé par mise à disposition au greffe de la troisième chambre du tribunal judiciaire de Draguignan le TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT-SIX.

La greffière, La présidente,