23 mars 2026
Tribunal judiciaire d'Argentan
RG n° 23/01091

Chbre1 Cab7 Contentieux

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'ARGENTAN

JUGEMENT DU VINGT TROIS MARS DEUX MIL VINGT SIX

AFFAIRE N° RG 23/01091 - N° Portalis DBZY-W-B7H-CGWM
72Z Autres demandes relatives à la copropriété

PARTIE DEMANDERESSE

Madame [P] [R] épouse [L] née le 06 Juillet 1948 à PARIS (75012)
demeurant 17 avenue Philippe du Rozier 61410 BAGNOLES DE L'ORNE
- représentée par Me Ingrid LETOURNEUX, avocat au barreau d'ARGENTAN

Mutuelle MUTUELLES D'ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE (MAIF)
demeurant 200 avenue Salvador Allende 79000 NIORT
- représentée par Me Ingrid LETOURNEUX, avocat au barreau d'ARGENTAN

PARTIE DÉFENDERESSE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU L AC
demeurant 17 Avenue Philippe de Rozier 61410 BAGNOLES DE L'ORNE
- représenté par Me Olaf LE PASTEUR, avocat au barreau D'ARGENTAN

S.A. ABEILLE IARD ET SANTE
demeurant 13 rue du Moulin Bailly 92270 BOIS COLOMBE
- représentée par Me Céline BOLLOTTE, avocat au barreau d'ARGENTAN

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Madame Jeanne BIDAULT, Juge, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 812 et suivants du Code de Procédure Civile.

Greffier : Madame Sophie LEMAROIS-ZANIN

DÉBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 06 Novembre 2025 ayant fixé l'audience de plaidoiries au 29 Janvier 2026 où l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au 23 Mars 2026

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 23 Mars 2026 et signé par Madame Jeanne BIDAULT, Juge et Madame Sophie LEMAROIS-ZANIN, Adjointe administrative faisant fonction de greffier.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Madame [P] [R] épouse [L] est propriétaire d'un appartement sis Résidence du Lac, 17 avenue Philippe du Rozier à BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac est assuré auprès de la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE.

Suite à un dégât des eaux dans son logement le 24 décembre 2018, une expertise amiable contradictoire, diligentée par la MAIF, l'assurance habitation de Madame [P] [R] épouse [L], s'est tenue le 9 janvier 2020 et a donné lieu à l'établissement de deux rapports établis l'un par le cabinet POLYEXPERT et l'autre par le cabinet TEXA les 25 mars 2020 et 4 février 2021.

Par procès-verbal du 15 avril 2021, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses du rez-de-chaussée et la remise en état des logements en rez-de-jardin suite aux infiltrations ont été votées à la majorité des voix des copropriétaires.

Par suite, les travaux de réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses ont révélé de nouveaux désordres et une seconde expertise amiable non contradictoire, diligentée par la MAIF, s'est tenue le 21 février 2023 et a donné lieu à l'établissement d'un second procès-verbal de constatations et à l'évaluation des dommages par le cabinet POLYEXPERT.

Par courrier des 23 mai, 12 juillet et 5 octobre 2023, la MAIF a sollicité auprès de la compagnie d'assurance ABEILLE IARD ET SANTE le règlement de la somme de 13 173,73 euros, correspondant à la somme de 10 000 euros au titre de la perte

d'usage des locaux et 3 173,73 euros au titre des dommages matériels.

Par acte de commissaire de justice des 19 et 22 décembre 2023, Madame [P] [R] épouse [L] et la Mutuelle d'Assurance des Instituteurs de France (MAIF) ont assigné le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac, représenté par son Syndic la société SQUARE HABITAT FLERS, et la SA ABEILLE IARD ET SANTE devant le tribunal judiciaire d'Argentan.

Par conclusions signifiées par RVPA le 18 mars 2025, Madame [P] [R] épouse [L] et la Mutuelle d'Assurance des Instituteurs de France (MAIF) sollicitent du tribunal, au visa des articles L121-12 et suivants du code des assurances, de :
- condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la SA ABEILLE IARD ET SANTE à payer la somme de 10 000 euros à la MAIF subrogée dans les droits de Madame [P] [R] épouse [L],
- condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la SA ABEILLE IARD ET SANTE à payer la somme de 10 500 euros à Madame [P] [R] épouse [L] au titre de ses préjudices immatériels ;
- subsidiairement, ordonner une expertise judiciaire et désigner tel expert qu'il plaira pour y procéder,
- débouter le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la SA ABEILLE IARD ET SANTE de ses demandes, fins et conclusions contraires aux présentes,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la SA ABEILLE IARD ET SANTE à payer une somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la SA ABEILLE IARD ET SANTE aux entiers dépens et dire que Me LETOURNEUX, de la SCP GIROT LE BRAS BONO LETOURNEUX bénéficiera de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées par RPVA le 4 février 2025, le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac, prise en la personne de son syndic la SAS CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, représentée par son établissement exerçant sous l'enseigne SQUARE HABITAT FLERS, sollicite du tribunal de :
- condamner ABEILLE IARD ET SANTE à le garantir de toute condamnation,
- condamner la partie succombant à lui régler la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la partie succombant aux entiers dépens.

Par conclusions signifiées par RPVA le 3 septembre 2025, la SA ABEILLE IARD ET SANTE sollicite du tribunal de :
- débouter Madame [P] [R] épouse [L] et la MAIF de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions contraires aux présentes,
- débouter le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac de ses demandes de garantie,

A titre subsidiaire :
- condamner le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac à la garantir de toutes condamnations en principal, frais et intérêts qui pourraient être mises à sa charge par la décision à intervenir,

A titre infiniment subsidiaire :
- dire et juger qu'en application des articles L121-1 alinéa 2 et L112-6 du code des assurances, la franchise et le plafond de garantie prévus au contrat d'assurance seront opposables tant à l'assuré qu'aux tiers au contrat,

En tout état de cause :
- condamner le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac à lui payer la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- écarter l'exécution provisoire de droit s'agissant des condamnations qui pourraient être mises à la charge de la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE venant aux droits de AVIVA ASSURANCES, tant à titre principal qu'à titre de garantie,
- condamner le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac aux dépens, dont il sera ordonné distraction au profit de Maître Céline BOLLOTTE en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties, le tribunal s'en réfère expressément à leurs dernières conclusions récapitulatives, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 novembre 2025 et l'audience s'est tenue le 29 janvier 2026.

La décision a été mise en délibéré le 23 mars 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

1) Sur les demandes principales en paiement

- Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires :

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°201-1101 du 30 octobre 2019 entrée en vigueur le 1er juin 2020, dispose que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il résulte de ce texte que le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des vices de construction ou du défaut d'entretien de l'immeuble et qu'il ne peut s'en exonérer qu'en rapportant la preuve d'une force majeure ou d'une faute de la victime ou d'un tiers ayant causé l'entier dommage.

Par ailleurs, il appartient à celui qui se prévaut de désordres d'en établir la matérialité, conformément à l'article 9 du code de procédure civile. L'article 16 du même code dispose que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

Cette preuve peut néanmoins être rapportée par tous moyens, notamment par expertise. A cet égard, lorsqu'un rapport d'expertise amiable est opposé à une partie qui n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties.

Il appartient au juge, qui ne peut fonder sa décision exclusivement sur un rapport d'expertise amiable, peu important qu'il soit contradictoire, de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve.

En l'espèce, au soutien de leurs demandes, Madame [P] [R] épouse [L] et la MAIF produisent un rapport d'expertise amiable établi par le cabinet POLYEXPERT à la suite de la réunion d'expertise tenue le 9 janvier 2020. Il s'agit d'un rapport d'expertise parfaitement contradictoire dès lors que la compagnie AVIVA ASSURANCES était représentée au cours des opérations d'expertise par son propre expert. Par ailleurs, ce rapport d'expertise a été régulièrement communiqué aux parties.

Il en résulte que les dégradations relevées au sein du logement de Madame [P] [R] épouse [L] sur les plafonds et les embellissements de l'entrée mezzanine, dans la salle à manger et dans une chambre sont consécutives à un défaut de l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble qui génère des infiltrations.

Il sera relevé que les conclusions expertales du cabinet POLYEXPERT sont corroborées par les deux rapports d'expertise du cabinet TEXA des 25 mars 2020 et 4 février 2021 lesquels concluent que les dommages subis par Madame [P] [R]

épouse [L] sont consécutifs à des infiltrations par la toiture terrasse de l'immeuble.

Par suite, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 juin 2022 que l'entreprise en charge de la réalisation des travaux de réfection des toitures-terrasses a été contrainte d'arrêter les travaux en raison de l'effritement de la dalle principale des toitures-terrasses qui ne peut, par conséquent, pas soutenir la nouvelle étanchéité.

C'est dans ces circonstances qu'une seconde réunion d'expertise amiable s'est tenue le 21 février 2023 et a donné lieu à l'établissement d'un second rapport d'expertise amiable par le cabinet POLYEXPERT.

Il en résulte que les travaux de rénovation du toit terrasse sont à l'arrêt car l'entreprise ayant commencé à retirer la première couche d'étanchéité s'est aperçue que la dalle béton était poreuse et ne pouvait pas recevoir la nouvelle étanchéité. L'expert estime que l'ensemble des travaux est à revoir (dépose de la dalle existante dans son intégralité) et que les logements se trouvant sous la terrasse seront à ciel ouvert pendant plusieurs mois.

Si le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac ne conteste pas l'opposabilité de ce rapport, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE estime au contraire qu'il ne lui est pas opposable au motif que les délais de convocation fixés par l'article 2.3 de la convention relative à l'expertise amiable contradictoire n'ont pas été respectées.

Il sera observé que la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE se contente de produire les 7 premières pages de cette convention qui en contient pourtant 50. L'article 2.3 indique que pour permettre aux éventuels responsables et à leurs assureurs d'intervenir, la date de la réunion doit être fixée à plus de 20 jours à compter de la date d'envoi de convocation. Toutefois, une urgence particulière peut permettre une réunion dans un délais plus bref. Dans ce cas, la convocation doit en expliciter le motif. Les demandes de report pour indisponibilité ne sont possibles qu'une seule fois jusqu'à la veille de l'expertise initiale.

Toutefois, force est de constater que cette convention à l'expertise amiable contradictoire n'a aucune force contraignante et n'est qu'un outil visant à améliorer et clarifier la pratique des expertises amiables. En tout état de cause, la convention produite étant nommée « convention d'expertise amiable contradictoire 2024 », il est permis d'affirmer qu'elle n'a vocation à s'appliquer qu'aux sinistres déclarés en 2024.

Par ailleurs, si lors de cette seconde réunion d'expertise amiable la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE n'était ni présente ni représentée, elle y a néanmoins été régulièrement convoquée par la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 janvier 2023 distribuée le 6 janvier 2023, ce que la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE ne conteste pas. La réunion d'expertise ayant eu lieu le 21 février 2023, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE a ainsi bénéficié d'un délai raisonnable de 15 jours pour lui permettre d'intervenir.

De surcroit, force est de constater que cette seconde réunion d'expertise amiable a simplement permis d'actualiser le préjudice immatériel de Madame [P] [R] épouse [L], pour lequel la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE avait précédemment versé à la MAIF une somme de 9 850 euros en 2021. L'expert amiable a par ailleurs maintenu ses précédentes constatations en rappelant que le sinistre était consécutif à un défaut de l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble.

Dès lors, au regard de l'ensemble de ces éléments, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE apparaît mal fondée à soutenir que le second rapport d'expertise amiable lui est inopposable.

Au contraire, dans la mesure où la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE a été régulièrement convoquée à la seconde réunion d'expertise amiable et a été mise en mesure de discuter contradictoirement les conclusions expertales, il y a lieu de considérer que le second rapport d'expertise amiable est parfaitement opposable à la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE.

Il y a lieu de relever que le Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac ne conteste pas sa responsabilité, les désordres trouvant leur origine dans les parties communes de l'immeuble.

Dès lors, et sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une mesure d'expertise judiciaire, il y a lieu de dire que la responsabilité du Syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac est pleinement engagée à l'égard de Madame [P] [R] épouse [L] sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Sur la garantie de la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE

L'article L114-1 du code des assurances dispose que toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

En l'espèce, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE oppose son refus de garantie aux motifs que l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac serait prescrite en application de l'article L114-1 du code des assurances et que l'aggravation des désordres serait exclusivement imputable au syndicat des copropriétaires.

Il est justifié que la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE a versé au syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac une indemnité de 8 745,66 euros. Bien que la date de ce versement n'apparaisse pas sur le justificatif produit, le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac ne conteste pas la date du 12 février 2021 déclarée par la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE.

Si la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE estime que plus de deux années se sont écoulées depuis le règlement de cette indemnité sans que le syndicat des copropriétaires n'effectue les travaux nécessaires, il y a toutefois lieu de considérer que la prescription de l'action aux fins de garantie formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac a été interrompue par la demande initiale en paiement dès lors que ces deux actions successivement engagées tendent l'une et l'autre à l'indemnisation du même sinistre, en exécution du même contrat d'assurance et, en conséquence, au même but.

Par ailleurs, c'est à tort que la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE argue que l'aggravation des désordres serait imputable au syndicat des copropriétaires en raison de l'absence de réalisation des travaux de remise en état depuis plusieurs années. En effet, il est justifié que la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses a été votée par procès-verbal d'assemblée générale du 15 avril 2021 pour un budget de 210 153,37 euros TTC puis que des travaux et dépenses supplémentaires ont été votées par procès-verbal d'assemblée générale du 10 mars 2023 pour un montant total de 635 809,81 euros TTC. Le syndicat des copropriétaires informe que les travaux ont finalement été achevés à la fin de l'année 2024, de sorte qu'il ne peut lui être reproché aucune inertie.

De surcroit, si la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE fait valoir que le contrat d'assurance exclut toute prise en charge des dommages considérés comme une conséquence du défaut d'entretien et de difficultés rencontrées concernant le vote des travaux, il est justifié que la porosité de la dalle béton et son incapacité à supporter la nouvelle étanchéité envisagée a été révélée lors des travaux de remise en état des toitures terrasses, de sorte que l'aggravation des désordres subis par Madame [P] [R] épouse [L] ne relève ni d'un défaut d'entretien imputable au syndicat des copropriétaires ni de difficultés rencontrées dans le vote des travaux.

Ainsi, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE apparaît mal fondée et sa garantie sera considérée comme acquise.

- Sur le recours subrogatoire de la MAIF

L'article L121-12 du code des assurances dispose que l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur.

L'article 1346 du code civil dispose que la subrogation a lieu par le seul effet de la loi au profit de celui qui, y ayant un intérêt légitime, paie dès lors que son paiement libère envers le créancier celui sur qui doit peser la charge définitive de

tout ou partie de la dette.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats et il est suffisamment établi que la MAIF a versé la somme totale de 19 850 euros dans le cadre de l'indemnisation des dommages immatériels de perte d'usage des locaux subis par Madame [P] [R] épouse [L] entre le 6 décembre 2019 et le 7 avril 2023.

Il est également constant et non contesté que la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE a versé à la MAIF une somme de 9 850 euros en 2021 au titre de l'indemnisation des dommages immatériels de perte d'usage subis par Madame [P] [R] épouse [L] de novembre 2019 à juin 2021.

Enfin, il ressort de la quittance produite datée du 8 décembre 2023 que la MAIF a versé la somme de 10 000 euros à Madame [P] [R] épouse [L] au titre de ses frais de relogement pour la période de juin 2021 à mars 2023.

Dès lors, en l'absence d'élément contraire, il est établi que la MAIF est subrogée dans les droits de Madame [P] épouse [L].

Dans la mesure où la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac est établie, les conditions du recours subrogatoire sont donc réunies.

Par conséquent, le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE seront condamnés in solidum à payer à la MAIF, subrogée dans les droits de Madame [P] [R] épouse [L], la somme de 10 000 euros.

- Sur la demande d'indemnisation au titre des dommages immatériels :

Suivant les deux rapports d'expertise amiable précités, l'expert a chiffré les préjudices subis par Madame [P] [R] épouse [L] de la manière suivante :
- dommages aux embellissements : 2 380,31 euros (vétusté déduite),
- dommages mobiliers : 80 euros,
- dommages immatériels de perte d'usage des locaux de novembre 2019 à juin 2021 : 10 000 euros,
- dommages immatériels de perte d'usage des locaux de juin 2021 à juin 2024 : 18 000 euros.

soit une somme totale de 30 460,31 euros (vétusté déduite).

Aucun élément n'est produit de nature à remettre en cause les chiffrages ainsi établis par l'expert amiable.

Il n'est pas contesté que Madame [P] [R] épouse [L] a été contrainte de supporter seule le charge de ses frais de relogement de mars 2023 à novembre 2024. Elle produit en ce sens ses quittances de loyer de novembre et décembre 2023, de janvier 2024 et de mai à novembre 2024.
Par conséquent, le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE seront également condamnés in solidum à payer à Madame [P] [R] épouse [L] la somme de 10 500 euros au titre de ses dommages immatériels de perte d'usage des locaux de mars 2023 à novembre 2024.

A défaut de production du contrat d'assurance, la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE sera déboutée de sa demande tendant à voir opposer sa franchise contractuelle et son plafond de garantie à son assuré et aux tiers.

2)Sur les demandes accessoires

* Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE, succombant, seront condamnés in solidum aux entiers dépens.
Il sera accordé à Maître LETOURNEUX le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

* Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

L'équité et la nature du litige commandent qu'il soit fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Madame [P] [R] épouse [L] et la MAIF. Ainsi, le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE seront condamnés in solidum à verser à Madame [P] [R] épouse [L] et la MAIF la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

* Sur l'exécution provisoire

Aux termes de 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 dispose autrement.

L'article 514-1 rajoute que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

Aucun élément de nature à écarter l'exécution provisoire de la décision n'est justifié de sorte que celle-ci, de droit, sera constatée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort et exécutoire par provision,

CONDAMNE in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE à payer à la MAIF, subrogée dans les droits de Madame [P] [R] épouse [L], la somme de 10 000 euros ;

CONDAMNE in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE à payer à Madame [P] [R] épouse [L] la somme de 10 500 euros au titre de ses dommages immatériels de perte d'usage des locaux de mars 2023 à novembre 2024 ;

DEBOUTE la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE de sa demande tendant à voir opposer sa franchise contractuelle et son plafond de garantie à son assuré et aux tiers ;

DIT n'y avoir lieu de statuer sur les appels en garantie ;

CONDAMNE in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE à payer à Madame [P] [R] épouse [L] et la MAIF la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence du Lac et la compagnie ABEILLE IARD ET SANTE aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître LETOURNEUX de la SCP GIROT LE BRAS BONO LETOURNEUX ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

CONSTATE l'exécution provisoire de la présente décision.

LA GREFFIERE LA JUGE