DU : 13 Octobre 2026
RG : N° RG 26/00106 - N° Portalis DBZE-W-B7K-JZIM
AFFAIRE : [F] [O] C/ Syndic. de copro. [X], S.A.S. CABINET BENEDIC

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY

CH. 9 REFERES

ORDONNANCE
du treize Octobre deux mil vingt six

COMPOSITION

PRESIDENT : Hervé HUMBERT,
GREFFIER LORS DES DEBATS : Lydia PIERRON,
GREFFIER LORS DU DELIBERE : Bénédicte GENIN,

PARTIES :

DEMANDEUR

Monsieur [F] [O],
demeurant 15 Chemin de l'Ermitage - 54850 MESSEIN
représenté par Me Delphine HENRY, barreau de NANCY, avocat plaidant, vestiaire : 162

DEFENDERESSES

Syndicat de copropriété de la Résidence ARTEO,
dont le siège social est sis 2 rue du Général Chevert et Avenue du Général Leclerc - NANCY
représentée par Me Sylvie MENNEGAND, barreau de NANCY, avocat plaidant, vestiaire : 50

S.A.S. CABINET BENEDIC,
dont le siège social est sis 1 rue de Sarre - 57000 METZ
représentée par Me Eléonore WIEDEMANN, barreau de NANCY, avocat postulant, vestiaire : 164 et Me Jérémy GENY-LA-ROCCA, avocat plaidant du barreau de METZ,

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience de plaidoiries du 11 Août 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 22 Septembre prorogé au 13 Octobre 2026.

Et ce jour, treize Octobre deux mil vingt six, après délibéré, la présente décision a été rendue par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE

Selon acte notarié du 3 mai 2011, M. [F] [O] a fait l'acquisition du lot numéro 308 en nature d'appartement dans un ensemble immobilier dénommé Résidence ARTEO situé 2 rue du Général Chevert à Nancy (54000).

Le bien a été proposé à la location et mis en gestion locative.

Le 1er avril 2024, la locataire a constaté l'existence d'un dégât des eaux au niveau du mur et du plafond de son salon et l'a signalé à son gestionnaire PLACE PRIVEE qui a pris attache avec le syndic de l'immeuble, la société S.A.S. CABINET BENEDIC.

Après investigations, il a été mis en évidence que la fuite provenait de la terrasse attenante à l'appartement de M. [V] [D] situé au-dessus de celui de M. [O].

Se plaignant de la persistance de désordres d'infiltrations dans son logement, M. [F] [O] a, par actes des 12 et 13 février 2026, fait assigner en référé le syndicat des copropriétaires et la société S.A.S. CABINET BENEDIC.

Vu ses dernières conclusions auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des moyens, M. [F] [O] demande de :
- Faire droit à sa demande ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires à faire réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse provoquant des infiltrations dans le lot n° 308 de M. [F] [O], et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- Condamner solidairement le syndicat des copropriétaires à payer une provision de 5 000 euros sur le préjudice subi par M. [F] [O] ;
- Les condamner solidairement à payer la somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Les débouter de toutes demandes, fins et conclusions contraires ;
- Les condamner aux entiers dépens.

Vu les conclusions du syndicat des copropriétaires aux termes desquelles il demande de :

Sur la demande de condamnation à réaliser des travaux sous astreinte
À titre principal, débouter M. [F] [O] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions comme étant dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence ARTEO représenté par son syndic en exercice, comme étant mal fondées ;
À titre subsidiaire, et en cas de condamnation, n'y avoir lieu à astreinte ;
À titre infiniment subsidiaire, dire et juger que l'astreinte ne commencera à courir que passé un délai de 3 mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir ;

Sur la demande de provision,
À titre principal, débouter M. [F] [O] de sa demande, comme se heurtant à des contestations sérieuses ;
À titre subsidiaire, débouter M. [F] [O] de sa demande en ce qu'elle est dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence ARTEO représenté par son syndic en exercice, comme étant mal fondée ;
À titre infiniment subsidiaire, réduire dans de très sensibles proportions la provision qui serait allouée.

Pour le surplus,
- Débouter M. [F] [O] du surplus de ses demandes ;
- Condamner M. [F] [O] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ARTEO, prise en la personne de son syndic la société CABINET BENEDIC la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. [F] [O] aux entiers dépens d'instance.

Vu les conclusions de la société S.A.S. CABINET BENEDIC aux termes desquelles elle demande de :
- Dire n'y avoir lieu à référé ;
- Débouter M. [F] [O] de ses demandes, fins et conclusions ;
- Condamner M. [F] [O] à verser à la société CABINET BENEDIC la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. [F] [O] aux entiers dépens de l'instance.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Par ailleurs, aux termes de l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Sur la réalisation des travaux d'étanchéité

L'article 14, alinéa 5, de la loi n° 65-257 du 10 juillet 1965, tel que modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, dispose que le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant pour origine une partie commune.

En l'espèce, il est acquis que depuis le mois d'avril 2024 le demandeur subit des infiltrations d'eau dans son appartement, en particulier sur le mur et le plafond de son salon ce qui est corroboré par le constat d'huissier en date du 13 janvier 2026 versé aux débats (pièce n° 12 du demandeur).

Il est constant entre les parties que l'origine de ces désordres provient du toit-terrasse appartenant à M. [V] [D].

Il résulte du rapport de recherche de fuite du 7 novembre 2024 sollicité par le syndic qu'après analyse d'un test de fumigène et d'un sondage, l'étanchéité complète de la terrasse située au-dessus du logement du demandeur devait être reprise (pièce n° 7 du demandeur, produite également par le syndicat des copropriétaire).

Il résulte du règlement de copropriété que cette terrasse est une partie commune à jouissance privative (pièce n° 6 du demandeur, p. 50) de sorte que le syndicat des copropriétaires est tenu de répondre des désordres causés par cette terrasse.

Il en résulte qu'il n'appartenait pas à l'assureur de la locataire de prendre en charge le sinistre touchant le logement du

demandeur.

Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires devra être condamné à faire réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse provoquant des infiltrations dans le lot n° 308 appartenant au demandeur.

Sur l'astreinte

Les travaux réparatoires étant attendus depuis plus de deux ans, il apparaît indispensable de prononcer une astreinte.

En outre, les travaux ayant été votés en assemblée générale et le syndicat des copropriétaires ne justifiant pas que l'entreprise devant réaliser les travaux a sollicité un délai pour intervenir, il n'y a pas lieu de différer son point de départ à trois mois après la signification de l'ordonnance.

L'astreinte sera donc fixée à un montant de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la présente décision, et ce pendant une durée de douze mois.

En application de l'article L. 131-3 du code des procédures civiles d'exécution, l'astreinte sera liquidée par le juge de l'exécution.

Sur la demande de provision

En application de l'article 18 de la loi du n° 65-257 du 10 juillet 1965, le syndic est, en sa qualité de mandataire du syndicat, notamment chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

S'il est exact que les copropriétaires ne sont pas contractuellement liés au syndic, il est constant que dernier engage sa responsabilité délictuelle en cas de faute à leur égard.

Il résulte de ce qui précède que tant le syndicat des copropriétaires que le syndic ont connaissance depuis décembre 2024 que :
- Les désordres affectant l'appartement du demandeur ont pour origine la défectuosité d'une partie commune de l'immeuble ;
- Les travaux à réaliser consistent en la réfection complète de la terrasse de M. [V] [D].

Il est constant qu'en dépit de l'obligation qui lui incombe de prendre en charge le sinistre survenu en avril 2024, le syndicat des copropriétaires n'a toujours pas fait réaliser les réparations nécessaires.

S'il résulte de la correspondance échangée entre les parties que le syndic a effectivement pris le temps de solliciter des entreprises pour obtenir une recherche de fuite ou des devis, il n'a, entre la survenance du sinistre et l'acte introductif d'instance, pris aucune mesure conservatoire susceptible de mettre fin aux désordres subis par le demandeur.

Il résulte de l'attestation du gestionnaire locatif du demandeur en date du 20 octobre 2025 et du procès-verbal de constat du 13 janvier 2026 (pièces n° 11 et 12 du demandeur) que le bien du demandeur est depuis cette dernière date inoccupé et ne peut être reloué en l'état.

En outre, le demandeur justifie avoir privilégié la voie amiable avant d'engager ce procès : convocation à rencontrer un conciliateur de justice le 1er août 2025, mise en demeure en date du 26 novembre 2025 (pièces n° 17 et 13 respectivement).

Il en résulte que l'inaction prolongée du syndic lui a nécessairement pris du temps, généré des démarches, retardé les

travaux, dégradé l'immeuble, empêché de le louer et causé du souci justifiant en conséquence à son bénéfice l'allocation d'une provision à valoir sur la réparation intégrale de son préjudice.

Les conditions d'engagement de la responsabilité civile des défendeurs ne souffrant d'aucune contestation sérieuse, ceux-ci seront condamnés solidairement à verser au demandeur une provision de 5 000 euros à valoir sur la réparation de son entier préjudice.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les défendeurs, partie perdante, seront condamnés solidairement aux dépens de l'instance.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Les défendeurs, condamnés solidairement aux dépens, devront payer au demandeur une somme en application de l'article 700 du code de procédure civile, que l'équité commande de fixer à 1 800 euros.

Le demandeur ne perdant pas son procès, les défendeurs verront leurs demandes d'indemnité sollicitées sur ce même fondement rejetées.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent,

CONDAMNONS le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé 2 rue du Général Chevert à Nancy (54000) à faire réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse provoquant des infiltrations dans le lot n° 308 appartenant à M. [F] [O] ;

ASSORTISSONS cette condamnation d'une astreinte de 100 euros (cent) par jour de retard à compter de la signification de la présente décision et ce pendant une durée de douze mois ;

RAPPELONS que l'astreinte sera liquidée par le juge de l'exécution en application de l'article L. 131-3 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNONS solidairement le syndicat des copropriétaires et la société S.A.S. CABINET BENEDIC, en sa qualité de syndic, à payer à M. [F] [O] une provision de 5 000 euros (cinq mille) à valoir sur la réparation de son entier préjudice ;

CONDAMNONS solidairement le syndicat des copropriétaires et la société S.A.S. CABINET BENEDIC, en sa qualité de syndic, à payer à M. [F] [O] une somme de 1 800 euros (mille huit cents) en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETONS les demandes d'indemnités formulées par le syndicat des copropriétaires et la société S.A.S. CABINET BENEDIC sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire de plein droit même en cas d’appel ;

CONDAMNONS solidairement le syndicat des copropriétaires et la société S.A.S. CABINET BENEDIC aux dépens.

La greffière Le président