

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



8ème chambre 3ème  
section

N° RG :

**JUGEMENT  
rendu le 07 Février 2014**

N° MINUTE :

Assignation du :  
01 Juillet 2010

**DEMANDEURS**

75 . . . . . PAR

représentée par Maître . . . . . de la SELARL  
. . . . ., avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant  
et postulant , vestiaire

**Syndicat des copropriétaires**

75019 PARIS représenté par son syndic . . . . .

PARIS .

représenté par Me Séverine VIELH, avocat au barreau de PARIS,  
avocat postulant , vestiaire #C2171  
et par Me Emmanuel LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES,  
avocat plaidant,

**DÉFENDEURS**

**Monsieur**

**Madame** . . . . .

91210 DRAVEIL

représentés par Me . . . . ., avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaidant et postulant , vestiaire

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le :**

**Monsieur**  
**Madame**

93600 AULNAY SOUS BOIS

représentés par Maître \_\_\_\_\_ SCP  
\_\_\_\_\_, avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant et  
postulant, vestiaire

**Monsieur**  
**Madame**

représentés par leur mandataire, la société  
75014 PARIS

demeurants:  
41170 MONDOUBLEAU

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaidant et postulant, vestiaire

**Monsieur**  
**Madame**

75018 PARIS

**Monsieur**

75018 PARIS

**Monsieur**

75019 PARIS

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau  
de PARIS, avocat plaidant et postulant, vestiaire #

**Madame**

75015 PARIS

**S.C.I.**

92300 LEVALLOIS PERRET

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaidant/postulant, vestiaire #

**Mademoiselle**  
**Monsieur**

75019 PARIS

représentés par Me \_\_\_\_\_ avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaidant et postulant, vestiaire

**Madame**

75019 PARIS

**Madame**

75010 PARIS

**Madame**

75019 PARIS

représentées par Me \_\_\_\_\_ avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaissant et postulant, vestiaire #

**Madame**

14550 BLAINVILLE SUR ORNE

**Madame**

91360 EPINAY SUR ORGE

**Monsieur**

77340 PONTAULT COMBAULT

- Tous trois venant aux droits de Mr :  
décédé le 19 juin 2010 -

**Monsieur**

78490 MONTFORT L'AMAURY

**Mademoiselle**

75019 PARIS

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire #

**Monsieur**

22610 PLEUBIAN

**Mademoiselle**

75014 PARIS

**Monsieur**

40550 LEON

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaissant/postulant, vestiaire #

**Madame**

75015 PARIS

**Monsieur  
Madame**

31500 TOULOUSE

représentés par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire ;

**Monsieur**

95170 DEUIL LA BARRE

représenté par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire ;

**S.C.I.**

92210 ST CLOUD

représentée par Me \_\_\_\_\_ avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaissant et postulant, vestiaire

**SCI**

75009 PARIS

représentée par Me \_\_\_\_\_  
avocat au barreau de PARIS, avocat plaissant et postulant, vestiaire

**Monsieur**

64500 ST JEAN DE LUZ

représenté par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire

**Madame**

58640 VARENNES VAUZELLES

représentée par Maître \_\_\_\_\_ de la SCP  
avocats au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire

**Madame**

75019 PARIS

représentée par Me \_\_\_\_\_ avocat au  
barreau de PARIS, avocat plaissant et postulant, vestiaire ;

**Monsieur**

94160 SAINT MANDE

représenté par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaissant et postulant, vestiaire

**S.A.**

75009 PARIS

représentée par Me \_\_\_\_\_, avocat au  
barreau de PARIS, avocat plaident et postulant , vestiaire

**Mademoiselle**

78180 Montigny le Bretonneux

représentée par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaident et postulant , vestiaire

92400 COURBEVOIE

représentée par Me \_\_\_\_\_, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaident et postulant , vestiaire

**Monsieur et Madame**

06400 CANNES

défaillants

**Monsieur et madame**

domicilié : chez

75015 PARIS

défaillants

**Monsieur**

75019 PARIS

défaillant

**Monsieur**

75013 PARIS

défaillant

**Monsieur**

94800 VILLEJUIF

défaillant

**S.C.I.**

45000 ORLEANS

défaillante

**Monsieur**

domicilié : chez

75011 PARIS

défaillant

**Madame**

00000 HEERENVEEN  
(PAYS BAS)

défaillante

**Monsieur**

00000 TEL AVIV (ISRAEL)

défaillant

**Monsieur**

75019 PARIS

défaillant

**PARTIES INTERVENANTES**

**Madame**

75011 PARIS

**Madame**

01630 ST GENIS POUILLY

représentées par Me  
barreau de PARIS, vestiaire

, avocat au

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Monsieur Philippe JAVELAS, Vice-Président

Monsieur Daniel GUYOT, Vice-Président

Madame Yasmina BELKAID, Juge

assisté de Stéphanie SOTTAS, Greffier

## DEBATS

A l'audience du 27 Novembre 2013  
tenue en audience publique

## JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile  
Réputé contradictoire  
premier ressort

Signé par Monsieur Philippe JAVELAS Vice président, et par Madame Stéphanie SOTTAS , greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

---

## EXPOSE DU LITIGE

Vu les dernières conclusions récapitulatives et en réponse à la demande de révocation de l'ordonnance de clôture, notifiées par la voie électronique le 26 novembre 2013 ;

Vu les conclusions récapitulatives n°5 annulant et remplaçant celles notifiées le 11 juillet 2013, de la \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 19 juillet 2013 ;

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_ sise \_\_\_\_\_ à Paris (75019), notifiées par la voie électronique le 14 octobre 2013;

Vu les dernières conclusions de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 12 juin 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 17 décembre 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 11 mai 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 2 juillet 2012 ;

Vu les conclusions d'acceptation de désistement de Mme \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, de Mme \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_ ;

Vu les conclusions aux fins de révocation de l'ordonnance de clôture du 5 novembre 2013 et en réponse de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 19 novembre 2013 ;

Vu les conclusions de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 4 juillet 2011 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 14 mai 2012;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 12 octobre 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 3 janvier 2013 ;

Vu les dernières conclusions de la société civile immobilière \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 2 mars 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 20 avril 2012 ;

Vu les dernières conclusions de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 30 mai 2013 ;

Vu les dernières conclusions de la SCI \_\_\_\_\_ notifiées par la voie électronique le 7 février 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ et de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 10 novembre 2011 ;

Vu les dernières conclusions de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 4 novembre 2011 ;

Vu les dernières conclusions de Mme \_\_\_\_\_, de Mme \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_ venant aux droits de M. René LEBOUL, décédé le 19 juin 2010, de Mme \_\_\_\_\_ et de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 9 octobre 2012 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 13 septembre 2013 ;

Vu les dernières conclusions de M. \_\_\_\_\_, de Mme \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, signifiées le 3 mai 2011 ;

Vu les dernières conclusions de Mme \_\_\_\_\_, de Mme \_\_\_\_\_, et de Mme \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 27 juin 2013 ;

Vu les dernières conclusions de la société assureur du syndicat des copropriétaires jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007, notifiées par la voie électronique le 12 octobre 2012;

Vu les dernières conclusions de la société \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 14 décembre 2012 ;

La \_\_\_\_\_, ci-après en abrégé \_\_\_\_\_, est propriétaire de locaux qui dépendent d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et sis 74 bis rue Archereau à Paris (75019).

Ces locaux, qui abritent un centre de paiement et un centre de soins et reçoivent donc des assurés sociaux et des patients, sont exposés depuis plusieurs années à des dégâts des eaux et à des infiltrations diverses. Estimant que ces nombreuses infiltrations lui causaient un préjudice dans la gestion de sa mission de service public et la réception des assurés sociaux, la \_\_\_\_\_ a obtenu du juge des référés, la désignation d'un expert judiciaire, M. \_\_\_\_\_, par ordonnance du 18 décembre 2007, aux fins de rechercher l'origine de ces désordres et les responsabilités encourues.

L'expert a déposé son rapport le 15 janvier 2010.

Ce rapport a permis de constater de très nombreuses fuites en provenance des installations sanitaires privatives défectueuses des 35 studios du 1<sup>er</sup> étage situés au-dessus des locaux de la et des défectuosités sur le réseau collectif horizontal d'évacuation et sur les réseaux collectifs d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage en plancher haut des locaux du rez-de-chaussée de la ..

Sur la foi des conclusions du rapport de M. , la a fait assigner par actes d'huissier de justice des 1<sup>er</sup>, 2, 5, 7, 8, 9, 12 et 30 juillet 2010, les propriétaires des studios dont les installations sanitaires privatives sont défectueuses et le syndicat des copropriétaires aux fins d'obtenir la condamnation, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, des propriétaires des studios à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 46925,23 euros en réparation de son préjudice matériel et celle de 30 950 euros en réparation de son préjudice immatériel, la condamnation solidaire des propriétaires des studios dont les installations sanitaires sont défectueuses à lui payer la somme de 43 130,32 euros en réparation de son préjudice matériel, et la somme de 30 950 euros en réparation de son préjudice immatériel.

Par acte d'huissier de justice du 11 mai 2012, la a appelé en la cause Mme et Mme , filles de Mme

Par acte d'huissier de justice du 12 octobre 2011, le syndicat des copropriétaires a appelé en garantie les sociétés et prises en leur qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Par acte d'huissier de justice du 16 mai 2013, la appelé en la cause M. , ayant droit de Mme , décédée en cours de procédure.

Il a été procédé à la jonction de ces procédures, les 7 février 2012, 3 juillet 2012 et 2 juillet 2013.

Mmes et sont intervenues volontairement à la procédure.

**Le syndicat des copropriétaires** demande au tribunal, à titre principal, de débouter la et les copropriétaires pris individuellement de l'ensemble de leurs demandes formées à son encontre. A titre subsidiaire, le syndicat des copropriétaires sollicite la garantie des sociétés et . Il demande, par ailleurs, la condamnation de la à lui payer la somme de 5 000 euros pour procédure abusive.

**Mme , propriétaire du lot n°984 (studio),** demande au tribunal, à titre principal, de débouter la de l'ensemble de ses demandes relatives aux travaux qu'elle a effectués, sans autorisation du syndicat des copropriétaires, de sa demande de condamnation solidaire de l'ensemble des propriétaires de studio, et plus généralement, de l'ensemble de ses demandes en paiement formées à son encontre. A titre subsidiaire, elle sollicite la garantie de M. précédent propriétaire du lot n°984, pour l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, en demandant au tribunal d'écarter la clause de non-garantie dont se prévaut M. , compte tenu de la mauvaise foi de ce dernier. Enfin, elle sollicite la condamnation de M. à lui payer la somme de 9 731,10 euros TTC à titre de réparation des vices cachés,

sur le fondement des dispositions de l'article 1641 du Code civil et, alternativement, à titre de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité civile.

**M.** sollicite, à titre principal, sa mise hors de cause du fait que qu'aucun désordre ne se situe dans les locaux de la à l'aplomb de son appartement et que sa responsabilité n'est pas établie. A titre subsidiaire, **M.** soulève une fin de non-recevoir tirée de l'absence de qualité et d'intérêt à agir de la . Il conclut, en outre, au débouté de la et de Mme , à qui il a cédé son studio, de l'ensemble des demandes qu'elles ont formées à son encontre.

**M.** et **Mme** , propriétaires du lot n°986, porte n°82, demandent au tribunal de débouter la de l'ensemble de ses demandes au motif que les désordres survenus en 2005 et 2007 ne leur sont pas imputables, du fait qu'ils ont acquis le studio au mois de février 2009, qu'il n'est pas démontré par l'expert judiciaire que leur studio serait à l'origine des désordres subis par la . Ils exposent que l'expert a retenu une responsabilité globale et collective des 35 studios situés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en raison du caractère vétuste de leurs installations sanitaires sans déterminer précisément, pour chacun des studios, les désordres qu'ils auraient provoqués et leur part de responsabilité respective, tous les copropriétaires n'ayant pas contribué à la réalisation du dommage dans les mêmes proportions. Ils exposent qu'aucune condamnation solidaire des 35 propriétaires de studios ne saurait, dès lors, intervenir. Ils font valoir qu'ils ont rénové entièrement leur salle de bains et qu'ils ne sauraient, de ce fait, être condamnés à réaliser de nouveaux travaux. A titre subsidiaire, ils sollicitent la garantie de **M.** ancien propriétaire de l'appartement.

**M.** demande au tribunal de débouter la de l'ensemble de ses demandes et de le mettre hors de cause, dans la mesure où il n'est pas établi que son studio soit à l'origine des dommages causés à la . Il fait valoir, par ailleurs, que n'étant plus propriétaire du studio, il ne peut être condamné à effectuer des travaux dans cet appartement.

**M.** et **Mme** concluent au débouté de la et sollicitent leur mise hors de cause au motif que l'expert judiciaire n'a constaté aucune fuite en provenance de leur studio.

**M.** et **Mme** , concluent au débouté de la et sollicitent leur mise hors de cause au motif que leur studio n'est pas situé au-dessus des locaux de la , mais au-dessus du porche de l'immeuble, et que l'expert judiciaire n'a constaté aucune fuite en provenance de leur studio.

**M.** et **Mme** concluent au débouté de la et sollicitent leur mise hors de cause au motif que la seule fuite constatée dans leur studio concernait le robinet de l'évier et qu'elle n'était pas susceptible d'entraîner des écoulements dans les locaux de la .

**M.** conclut, à titre principal, au débouté de la et à sa mise hors de cause au motif que son studio ne se trouve pas à l'aplomb de la zone sinistrée dans les locaux de la , que l'expert judiciaire n'a décelé qu'une seule fuite sur les WC et qu'aucun lien de causalité n'a été établi par l'expertise judiciaire entre son appartement et les dégâts des eaux survenus dans les locaux de la . A titre subsidiaire, **M.** conteste l'intégralité des

demandes d'indemnisation de la \_\_\_\_\_ au titre des préjudices matériels et immatériels invoqués par cette dernière et sollicite une nouvelle mesure d'instruction avec mission donnée à l'expert de déterminer la part individuelle de responsabilité de chaque lot au regard de l'état de chacun des appartements se situant à l'aplomb des locaux de la \_\_\_\_\_ et de déterminer les travaux nécessaires et suffisants à réaliser au sein de chaque appartement pour éviter toute survenance d'un nouveau dommage. A titre infiniment subsidiaire, M. \_\_\_\_\_ sollicite la garantie de Mme \_\_\_\_\_, propriétaire du studio n° 81 jusqu'au 20 mars 2008.

La SCI \_\_\_\_\_ conclut au débouté de la \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes. Elle fait valoir que sa responsabilité ne peut être retenue, dans la mesure où aucune faute n'a pu être établie à son encontre. Elle ajoute avoir fait réaliser des travaux pour un montant de 2 200 euros en soulignant que ces travaux sont conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

M. \_\_\_\_\_ conteste sa responsabilité et sollicite sa mise hors de cause, en faisant valoir qu'il n'a pas été démontré par l'expert judiciaire que des fuites en provenance de son studio seraient à l'origine des désordres observés dans les locaux de la \_\_\_\_\_, qu'en l'absence de tout lien de causalité entre les équipements sanitaires de son studio et les dommages subis par la \_\_\_\_\_ cette dernière doit être déboutée de ses demandes.

Mme \_\_\_\_\_ conclut au débouté de la \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes, en faisant valoir qu'elle n'est pas concernée par les dégâts des eaux affectant les locaux de la demanderesse. Elle souligne, à titre subsidiaire, qu'elle ne saurait, si le tribunal venait à retenir sa responsabilité, être condamnée in solidum avec les autres copropriétaires reconnus responsables et que les demandes indemnitaires de la \_\_\_\_\_ doivent être ramenées à de plus justes proportions.

La SCI \_\_\_\_\_ indique que l'expert judiciaire ne précise ni l'origine ni les causes des désordres ayant affecté les locaux de la \_\_\_\_\_ et que le devis \_\_\_\_\_, qui vise à imposer sans distinction une remise à neuf de tous les studios du l'immeuble du 74 rue Archereau, doit être rejeté. La SCI \_\_\_\_\_ invite, de ce fait, le tribunal à rejeter le devis \_\_\_\_\_ et à débouter la \_\_\_\_\_, de ses demandes de travaux et d'indemnisation de ses préjudices matériels et immatériels.

M. \_\_\_\_\_ et M. et Mme \_\_\_\_\_ sollicitent leur mise hors de cause au motif qu'aucune fuite n'a été constaté par l'expert judiciaire sur les installations sanitaires de leur studio ; M. \_\_\_\_\_ conclut également au débouté de la \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes du fait que ne sont démontrées ni la réalité du préjudice de la \_\_\_\_\_, ni l'existence d'une faute qui pourrait lui être imputée ni l'existence d'un lien de causalité entre les désordres constatés dans les locaux de la \_\_\_\_\_ et ses installations sanitaires.

Mme \_\_\_\_\_ conclut au débouté de la \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes, en faisant valoir qu'aucune fuite n'a été constatée dans le studio dont elle est propriétaire. Elle souligne que les travaux qu'elle a entrepris dans son logement doivent être jugés satisfaisant au regard des prescriptions de l'expert judiciaire et sollicite la condamnation de la \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 2000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, venant aux droits de M. \_\_\_\_\_ décédé le 19 juin 2010, Mme \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ concluent au débouté de la \_\_\_\_\_ de

l'ensemble de ses demandes. Les consorts [redacted] font valoir qu'aucune fuite n'a été relevée dans leur studio et qu'ayant, de surcroît, fait effectuer des travaux par la société [redacted] pour un montant de 7 285, 69 euros, ils sont bien fondés à solliciter leur mise hors de cause. Mme [redacted] expose que l'expert judiciaire a seulement relevé des coulures anciennes au plafond et sur le sol de la salle de traitement de la [redacted] et que, dès lors, si une quelconque part de responsabilité devait lui être imputée par le tribunal, elle ne pourrait être "qu'infine". M. [redacted] souligne qu'aucune fuite n'a été relevée en provenance de son studio, qu'il est dès lors, bien fondé à solliciter sa mise hors de cause, d'autant plus qu'il a fait procéder à la rénovation intégrale des installations sanitaires de son studio pour un montant total de 7 512, 68 euros. Les consorts [redacted], Mme [redacted] et M. [redacted] demandent, par ailleurs, au tribunal, de débouter la [redacted] de sa demande de condamnation solidaire, formée à l'encontre de l'ensemble des copropriétaires.

M. [redacted] conclut au débouté de la [redacted] et sollicite sa mise hors de cause, au motif qu'il n'est pas démontré de lien de causalité entre les installations sanitaires de son studio et les préjudices allégués par la [redacted]. A titre subsidiaire, il demande au tribunal de dire mal fondées les demandes de la [redacted].

M. [redacted], Mme [redacted], et Mme [redacted] concluent au débouté de la [redacted] au motif qu'aucune corrélation n'a été établie par l'expertise judiciaire entre les installations sanitaires de leurs studios et les dommages causés à la [redacted]. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de débouter la [redacted] de sa demande de condamnation solidaire formée à leur encontre et de condamner, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 2 874 euros HT par studio avec indexation du devis [redacted] de février 2009 selon l'indice BT 01. Ils exposent, concernant cette dernière demande, que le devis [redacted] prévoit, pour chaque studio, un piochage de la dalle béton sur 5 cm, puis son étanchéisation, pour un total de 2 874 euros par studio et que, le complexe d'étanchéité devant être considéré comme une partie commune, cette somme doit être supportée par la copropriété, puis répartie entre les copropriétaires, en fonction de leurs millièmes respectifs.

Mme [redacted], M. [redacted], et Mme [redacted] demandent au tribunal de donner acte à Mmes [redacted] et [redacted] de leur intervention volontaire, de mettre Mme [redacted] hors de cause, de débouter la [redacted] de l'ensemble de ses demandes au motif qu'aucune fuite n'a été constatée dans le studio n°72 et une fuite mineure dans le studio n°73, que la [redacted] ne justifie d'aucune faute imputable à Mmes [redacted] et ne justifie pas non plus que les installations sanitaires de leurs studios seraient à l'origine des dommages subies par la demanderesse et qu'elle a subi un quelconque préjudice, de condamner la [redacted] au paiement de la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

M. [redacted] n'a pas constitué avocat.

M. et Mme [redacted] n'ont pas constitué avocat.

M. et Mme [redacted] n'ont pas constitué avocat.

M. [redacted] n'a pas constitué avocat.

M. [redacted] n'a pas constitué avocat.

La SCI \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

M. \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

Mme \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

M. \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

M. \_\_\_\_\_ n'a pas constitué avocat.

L'affaire a été clôturée par ordonnance du 5 novembre 2013.

## EXPOSE DES MOTIFS

### **D) Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture du 5 novembre 2013 formée par M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_**

M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ sollicitent la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 5 novembre 2013, au motif " *qu'ils n'ont pas été en mesure de signifier des conclusions avant cette date*".

*Sur ce :*

Il résulte des dispositions de l'article 784 du Code de procédure civile que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

En l'espèce, les époux \_\_\_\_\_ n'invoquent aucune cause à l'appui de leur demande de révocation.

Cette dernière sera, en conséquence, rejetée.

Il s'ensuit que les conclusions notifiées par la voie électronique par les époux \_\_\_\_\_ le 27 novembre 2013, soit postérieurement à l'ordonnance de clôture seront déclarées irrecevables sur le fondement des dispositions de l'article 783 du Code de procédure civile.

Le même sort sera réservé aux conclusions notifiées par la voie électronique le 26 novembre 2013 par la \_\_\_\_\_.

### **II) Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir de la \_\_\_\_\_, soulevée par M. \_\_\_\_\_**

M. \_\_\_\_\_ soutient que les demandes de la \_\_\_\_\_ sont irrecevables du fait que cette dernière, qui est assurée auprès de la société \_\_\_\_\_, aurait été indemnisée par son assureur et qu'elle n'aurait plus de ce fait, ni qualité ni intérêt à agir.

Les allégations de M. \_\_\_\_\_ qui sont démenties par la \_\_\_\_\_ dans ses dernières écritures, ne sont pas établies.

En conséquence, la fin de non-recevoir soulevée par M. \_\_\_\_\_ sera rejetée.

**III) Sur le désistement de la \_\_\_\_\_ à l'encontre de la société \_\_\_\_\_, et de Mme \_\_\_\_\_, de Mme \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_**

La \_\_\_\_\_ indique qu'elle a été indemnisée par la société à hauteur de 1/35ème de ses préjudices matériels, immatériels, dépens et article 700, et qu'elle a transigé avec les consorts \_\_\_\_\_ en ce qui concerne les désordres provenant des parties privatives et qu'en conséquence, elle se désiste de ses demandes à l'encontre de ces deux défendeurs.

Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ ont accepté le désistement de la \_\_\_\_\_ par conclusions du 11 septembre 2013.

Le tribunal constatera, en conséquence, le désistement de la \_\_\_\_\_ à l'encontre de la société \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_

**IV) Sur les désordres constatés et leur origine**

L'expert judiciaire a constaté que les infiltrations d'eau ont dégradé les locaux de la \_\_\_\_\_, notamment les dalles de faux-plafonds.

Il impute les désordres à :

- *“en précisant que, depuis 2005, toutes les installations sanitaires privatives des 35 studios ont provoqué des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_”. L'expert explique qu'il “ a constaté des fuites ou des traces d'anciennes fuites dans tous les studios et au plafond des locaux de la \_\_\_\_\_ .. qu'il n'y a plus d'étanchéité autour des tuyauteries d'évacuation qui traversent le plancher haut des locaux de la \_\_\_\_\_ que les fuites ont été signalées depuis 2005 aux propriétaires des studios, que les installations sanitaires des studios ne respectent pas les règles de l'art et que “ la seule façon de stopper définitivement les fuites privatives en provenance des studios est de réaliser dans chacun d'eux les travaux de réfection totale et de mise en conformité”.*

- *“des défauts sur le réseau collectif horizontal d'évacuation et sur les réseaux collectifs d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage en plancher haut des locaux du rez-de-chaussée de la \_\_\_\_\_”.*

L'expert précise qu'il approuve la décision de la \_\_\_\_\_ d'avoir fait procéder à la réfection totale des réseaux, “ qui étaient défectueux et en fin de vie”, avant de réaménager ses locaux pour reprendre, au début de l'année 2009, ses activités :

*“ pour stopper définitivement les infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_ il était indispensable de procéder à la réfection totale des réseaux eau froide, eau chaude et eaux usées, eaux vannes, qui cheminent au plafond du rez-de-chaussée de ses locaux”.*

L'expert estime que le coût de la réfection des réseaux eau froide, eau chaude, et chauffage doit être assumé par les 35 copropriétaires du fait que “ l'accélération de leur vieillissement a été provoquée par leur corrosion due aux infiltrations d'eau en provenance des fuites des studios”, tandis que la réfection des réseaux eaux usées, eaux vannes doit être réglé par le syndicat des copropriétaires, parce que “ leurs défauts et leur vieillissement ne sont pas imputables aux infiltrations d'eau en provenance des studios”.

## **V) Sur les responsabilités encourues**

### **A) Le syndicat des copropriétaires**

La responsabilité du syndicat des copropriétaires est recherchée par la sur le fondement du principe qui veut que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code civil. La invoque également un défaut d'entretien par le syndicat des copropriétaires des parties communes de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires estime que sa responsabilité ne peut être mise en cause parce qu'il n'a pas commis de faute, parce que la , qui a réalisé des travaux sur les parties communes sans autorisation préalable en prenant l'initiative de refaire les réseaux, alors même que ces travaux étaient inutiles, n'a subi aucun préjudice démontré, que s'étant ainsi substituée au syndicat pour effectuer des travaux sur les parties communes sans l'accord préalable du syndicat, elle ne peut en obtenir le remboursement.

*Sur ce :*

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté “ *des défauts sur le réseau collectif horizontal d'évacuation et sur les réseaux collectifs d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage en plancher haut des locaux du rez-de-chaussée de la* ”.

L'expert précise, par ailleurs, que “ *pour stopper les infiltrations dans les locaux de la , il était indispensable de procéder à la réparation totale des réseaux eau froide, eau chaude, eaux usées, eaux vannes, qui cheminent au rez-de-chaussée des locaux de la* ” (rapport p.67).

Contrairement à ce qui est soutenu par le syndicat des copropriétaires, le lien de causalité entre les défauts des canalisations communes et les dommages causés à la se trouve ainsi établi.

Les défauts des canalisations communes ont causé à la un dommage, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Il est indifférent que le syndicat des copropriétaires n'ait commis aucune faute, dès lors que la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage est une responsabilité objective.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires sera jugé responsable des dommages causés à la .

### **B) Les propriétaires des appartements, assignés par la**

La responsabilité de l'ensemble des propriétaires des appartements assignés est recherchée par la sur le fondement du principe qui veut que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code civil

**1) Mme \_\_\_\_\_, propriétaire, depuis le 13 mars 2008, du studio, portant le n° de lot de copropriété 984**

Mme \_\_\_\_\_ conteste sa responsabilité au motif que son studio ne se trouve pas au-dessus des locaux sinistrés de la \_\_\_\_\_, mais à l'opposé de la pièce d'accueil, qui elle-même se trouve sous une autre partie de l'immeuble, qu'il n'est pas établi que son studio est à l'origine des fuites constatées en 2005, puis en 2007 au sein des locaux de la \_\_\_\_\_, qu'il n'existe pas de lien de causalité entre une fuite mineure sur un joint d'écrou de mélangeur d'évier et la somme de plus de 130000 euros réclamée par la \_\_\_\_\_ en réparation de ses préjudices matériels et immatériels.

*Sur ce :*

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant du lot n° 984 que *“ le rideau de douche est trop court, la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux et qu'il y a une fuite sur le joint de l'écrou du mélangeur de l'évier”*. L'expert a relevé, en réponse à un dire de M. \_\_\_\_\_, précédent propriétaire de l'appartement que *“ Les installations sanitaires de M. \_\_\_\_\_ sont bien défectueuses, ont provoqué et provoquent des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_”*.

L'expert précise que le studio de Mme \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les déficiences et la fuite constatée ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Le lien de causalité entre la fuite constatée et le caractère défectueux des appareils sanitaires de Mme \_\_\_\_\_ et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ est établi, contrairement à ce que soutient Mme \_\_\_\_\_, dans ses écritures.

Les allégations de Mme \_\_\_\_\_ selon lesquelles le studio ne serait pas au-dessus des locaux sinistrés sont contredites par les constatations de l'expert judiciaire.

En conséquence, la responsabilité de Mme \_\_\_\_\_ sera retenue.

**2) M. \_\_\_\_\_ propriétaire, jusqu'au 13 mars 2008, du studio, portant le n° de lot de copropriété 984**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant du lot n° 984 que *“ le rideau de douche est trop court, la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux et qu'il y a une fuite sur le joint de l'écrou du mélangeur de l'évier”*. L'expert, dont le tribunal entend adopter les conclusions sur ce point, a relevé que *“ Les installations sanitaires de M. \_\_\_\_\_ sont bien défectueuses, ont provoqué et provoquent des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_”*.

L'expert précise que le studio de M. \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les défauts et la fuite constatée ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Le lien de causalité entre la fuite constatée et le caractère défectueux des appareils sanitaires du lot n°984 et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ est établi, contrairement à ce que soutient M. \_\_\_\_\_, dans ses écritures.

Les allégations de M. \_\_\_\_\_ selon lesquelles le studio ne serait pas au-dessus des locaux sinistrés sont contredites par les constatations de l'expert judiciaire.

En conséquence, la responsabilité de M. \_\_\_\_\_ sera retenue.

**3) M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ propriétaires depuis le 13 février 2009, du lot n°986 (studio n°82)**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 16 décembre 2008, s'agissant du lot n° 986 que " *la salle d'eau est en très mauvais état : elle est à refaire entièrement. La paillasse carrelée est fissurée et les joints sont défectueux. Le rideau de douche est trop court et laisse passer l'eau. Il y a une fuite sur le siphon du lavabo et des traces d'eau au sol. Dans la cuisine, les joints au pourtour de l'évier sont défectueux*".

L'expert précise que le studio de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que ces défauts et la fuite constatée ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Le lien de causalité entre la fuite constatée et le caractère défectueux des appareils sanitaires du lot n°986 et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ est établi, contrairement à ce que soutiennent M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, dans leurs écritures.

Il est constant que les constatations de l'expert ont été effectuées le 16 décembre 2008, soit avant que M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ n'acquiescent le lot n°986, le 13 février 2009. Il s'ensuit que les désordres survenus avant cette dernière date ne peuvent leur être imputables.

Toutefois, la \_\_\_\_\_ verse aux débats un procès-verbal de constat d'huissier du 16 mars 2009, établissant que le " réfectoire" de la \_\_\_\_\_ a été l'objet, le 16 mars 2009, d'un dégât des eaux important, en provenance du lot n°986.

Dès lors, il est établi que les travaux réalisés pour un montant total de 2 411, 12 euros lors de l'acquisition de leur studio, sont insuffisants, ainsi que l'a estimé l'expert judiciaire, et que ces travaux n'ont pas permis de mettre un terme aux infiltrations constatées.

Dès lors, la responsabilité de M. \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_ sera retenue.

**4) M. \_\_\_\_\_, propriétaire, avant le 13 février 2009, du lot n°986 (studio n°82)**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 16 décembre 2008, s'agissant du lot n° 986 que *“ la salle d'eau est en très mauvais état : elle est à refaire entièrement. La paillasse carrelée est fissurée et les joints sont défectueux. Le rideau de douche est trop court et laisse passer l'eau. Il y a une fuite sur le siphon du lavabo et des traces d'eau au sol. Dans la cuisine, les joints au pourtour de l'évier sont défectueux”*.

L'expert précise que le studio qui appartenait avant le 13 février 2009 à M. \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que ces défauts et la fuite constatée ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Le lien de causalité entre la fuite constatée et le caractère défectueux des appareils sanitaires du lot n°986 et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ est établi, contrairement à ce que soutiennent M. \_\_\_\_\_, dans ses écritures.

La responsabilité de M. \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**5) M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ propriétaires du lot n°985, studio n°80**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 26 mars 2008, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ :

*“ Le bac à douche est récent et la paillasse et les joints sont en bon état et conformes*

*Il n'y a pas de fuite sur le WC ni sur le lavabo*

*Il y a une contre pente sur l'évacuation de l'évier : évacuation à reprendre”*.

Ces constatations font apparaître que les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ sont en bon état.

Aucune fuite, ni aucune trace de fuite n'a été constatée par l'expert et le seul fait que l'évacuation de l'évier soit à reprendre ne saurait caractériser le lien de causalité nécessaire entre les dommages survenus dans les locaux de la \_\_\_\_\_ et les dysfonctionnements ou les non-conformités des installations sanitaires de l'appartement de M. et Mme \_\_\_\_\_

Ces derniers seront, en conséquence, mis hors de cause.

6) M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_  
, propriétaires du lot n° 991, studio n°86

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 16 septembre 2008, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ :

*“ la salle d'eau est en très mauvais état : elle est à refaire entièrement  
- la paillasse carrelée et les joints sont défectueux  
- le robinet de machine à laver autoperçant est à déposer  
- le joint de pipe de WC n'est pas étanche  
- le lavabo est fissuré  
- la cuisine est à refaire entièrement : la paillasse est déformée par l'humidité, il n'y a pas de joints”*

Par ailleurs, l'expert judiciaire, en réponse à un courrier de la société \_\_\_\_\_ du mars 2009, explique que “ la position du studio au-dessus du porche et aussi à proximité des locaux de la \_\_\_\_\_ est telle que des infiltrations d'eau migrent au plafond du porche mais également au plafond des locaux de la \_\_\_\_\_ ”.

Toutefois, du fait qu'aucune fuite ni aucune trace de fuite n'a été relevée par l'expert judiciaire dans le studio des époux \_\_\_\_\_ et que l'expert judiciaire précise dans le tableau de synthèse de ses travaux que les locaux concernés par les fuites en provenance du studio n°86 n'ont pu être déterminés, le lien de causalité entre le dommage subi par la \_\_\_\_\_ et d'éventuelles infiltrations d'eau en provenance du studio n°86 est insuffisamment établi pour que la responsabilité des époux \_\_\_\_\_ puisse être retenue, même si les installations sanitaires de leur appartement sont en mauvais état.

Par suite, les époux \_\_\_\_\_ seront mis hors de cause.

7) M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_  
, propriétaires du lot n°981, studio n°76

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 26 mars 2008, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ :

*“ La paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux  
- le bac à douche d'origine surelevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation sous le bac à douche : nous ne pouvons donc pas savoir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- les carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité sous le carrelage  
- le robinet de l'évier fuit, il est à remplacer”.*

Il est exact, comme le soulignent les époux \_\_\_\_\_, que le goutte à goutte du robinet de la kitchenette dans l'évier, constaté lors de la visite de l'expert, n'apparaît pas susceptible de provoquer un écoulement au-dessous de l'évier et, partant, dans les locaux de la \_\_\_\_\_.

Toutefois, l'expert judiciaire a, par ailleurs, constaté dans le cabinet médical de la \_\_\_\_\_, le 16 septembre 2008, des coulures d'eau sur les évacuations en provenance du studio n°76.

Ces dernières constatations permettent d'établir un lien de causalité entre les dommages causés à la \_\_\_\_\_ et les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que ces défauts des installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ et les traces de fuites constatées ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

En conséquence, la responsabilité de ces derniers sera retenue.

**8) M. \_\_\_\_\_, propriétaire depuis le 20 mars 2008, du lot n°978, studio n°81**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau la cabine de douche préfabriquée est récente : facture à nous communiquer  
- Derrière la cuvette du WC, il y a une fuite sur la pipe du WC, type accordéon : à remplacer par une pipe rigide  
- il y a un chiffon pour absorber la fuite  
- Dans la cuisine la hotte est raccordée sur la VMC collective, ce qui est interdit car cela déséquilibre la VMC collective”*

Par ailleurs, l'expert précise que le studio de M. \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_ et qu'il a constaté dans le vestiaire des femmes de la \_\_\_\_\_ des coulures d'eau en provenance du studio n°81.

M. \_\_\_\_\_ ne saurait donc utilement soutenir que son studio, dont il reconnaît qu'il est situé au-dessus du vestiaires des femmes de la \_\_\_\_\_, ne peut être à l'origine des fuites constatées dans les locaux de la demanderesse, au motif qu'il ne se trouve pas à l'aplomb de la zone sinistrée.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que ces défauts des installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ et les fuites constatées ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

En conséquence, la responsabilité de M. \_\_\_\_\_ sera retenue.

**9) La SCI \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n°983, studio n°78**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de la SCI \_\_\_\_\_ :

*“ la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux, des carreaux sont cassés  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés ; la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage  
- le bac à douche de type surélevée ne comporte pas de trappe d'accès*

*ni de ventilation sous le bac à douche ; nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche*

- *il y a une fuite d'eau abondante à l'angle du pare douche*
- *il y a une fuite sur le siphon du lavabo avec un récipient dessous pour récolter l'eau*
- *il y a une fuite sur la tête du mitigeur de l'évier qui est à remplacer*".

L'expert précise que le studio de la SCI \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant le cabinet médical de la

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que ces défauts des installations sanitaires de l'appartement de la SCI \_\_\_\_\_ et les fuites constatées ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

Le moyen selon lequel la SCI \_\_\_\_\_ n'aurait commis aucune faute est inopérant, la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage étant une responsabilité objective.

En conséquence, la responsabilité de la SCI \_\_\_\_\_ sera retenue.

**10) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 1004, studio n°99**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 26 mars 2008, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M.

- " Le bac à douche est récent mais extra plat et ne convient pas ; il est à remplacer par un bac à douche profond,*
- *le rideau de douche est trop court, il n'y a pas de trappe d'accès sous le bac à douche*
- *il y a une fuite derrière le WC*".

Le 28 janvier 2009, l'expert judiciaire, à l'occasion d'un nouvel accédit, constate dans le studio de M.

- " - Dans la salle d'eau, les joints à la silicone ne sont pas étanches*
- *le bac à douche extra plat a été changé avant le 26 mars 2008 ; il est à remplacer par un bac à douche profond : il y a des coulures d'eau hors du bac à douche*
- *il n'y a pas d'étanchéité sous le bac à douche : le rebouchage n'est étanche et le raccord d'évacuation accordéon n'est pas conforme*
- *le lavabo n'est pas fixé sur ses consoles*
- *le rebouchage autour de la pipe du WC n'est pas étanche : il y a une fuite active et ancienne dans le réservoir et la cuvette du WC déjà constatée le 26 mars 2008*
- *dans la cuisine les joints à la silicone sont défectueux, le plan de travail est défectueux et il n'y a pas d'étanchéité sous le carrelage*".

L'expert précise que le studio d' \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans le hall d'accueil de la

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les fuites constatées sur les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de M. d' \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**11) Mme \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 999, studio n° 94**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 26 mars 2008, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“ la paillasse carrelée et les joints silicone du bac à douche sont défectueux et à refaire  
- le bac à douche d'origine surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse est à refaire avec étanchéité de type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique  
- il y a une fuite sur le joint de l'écrou du détendeur posé sur l'alimentation d'eau chaude”.*

L'expert précise que le studio de Mme \_\_\_\_\_ a été à l'origine d'infiltrations d'eau dans les locaux abritant la salle de traitement de la \_\_\_\_\_ i, et indique dans son rapport *“ les installations sanitaires de Mme \_\_\_\_\_ sont bien défectueuses, ont provoqué et provoquent des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_ f”.*

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée sur les installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**12) La SCI \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 995, studio n°90**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, le 11 juin 2009, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de la SCI \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, la paillasse du bac à douche est défectueuse, les joints à la silicone ne sont pas étanches, le bac à douche et le carrelage au sol sont d'origine (1977) et il n'y a pas de trappe d'accès ni de ventilation*

*- la paroi de la douche n'est pas étanche : il y a une fuite lors de l'aspersion avec la douchette, il y a une flaque d'eau*

*- le robinet de la machine à laver est auto-perçant : il est à remplacer par un robinet classique avec un siphon ou à supprimer*

*- il y a une fuite entre la cuvette du WC et le réservoir : il y a une flaque d'eau au sol et de nombreuses coulures d'eau d'anciennes fuites sont visibles sur le mur*

*- Dans la cuisine, le robinet de l'évier n'est pas fixé sur le plan de travail qui est d'origine ; les joints à la silicone sur le pourtour de l'évier sont décollés*

- sous l'évier, il y a des traces de vert de gris indiquant des fuites anciennes et il y a une fuite sur le robinet d'arrêt
- la bouche de la VMC n'est pas posée, ce qui a pour effet de déséquilibrer toute l'installation collective de VMC".

L'expert indique, par ailleurs, avoir constaté une fuite active sur le collecteur d'évacuation, en provenance du studio de la SCI \_\_\_\_\_, qui a affecté la salle de traitement des locaux de la \_\_\_\_\_.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée sur les installations sanitaires de l'appartement de la SCI \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de la SCI \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**13) M. \_\_\_\_\_, propriétaire des lots n° 974 et 976, studios n°69 et 71**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires des deux appartements propriété de M. \_\_\_\_\_ :

- “ les joints du bac à douche sont défectueux
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage
- le lavabo est cassé
- le réservoir de la chasse d'eau est cassé
- l'évier est posé sur un support bois, non-conforme et non étanche
- les joints de l'évier sont à refaire
- il n'y a pas de fuite sous l'évier
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation sous le bac à douche : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche “ (studio n°69)
- “ les joints du lavabo sont défectueux
- le joint à lèvres de la pipe du WC est à refaire
- la paillasse et les joints du bac à douche sont à refaire
- il n'y a pas de fuite sous l'évier
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation sous le bac à douche : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage “ (studio n°71)

L'expert a constaté le caractère particulièrement vétuste et des non-conformités affectant les installations sanitaires des deux studios de M. \_\_\_\_\_.

Toutefois, du fait qu'aucune fuite ni aucune trace de fuite n'a été relevée par l'expert judiciaire dans les studios de M. \_\_\_\_\_, le lien de causalité entre le dommage subi par la \_\_\_\_\_ et d'éventuelles infiltrations d'eau en provenance des studios n° 69 et 71 est insuffisamment établi pour que la responsabilité de M. \_\_\_\_\_ puisse être retenue, que ce soit sur le fondement du principe qui veut que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ou sur celui des dispositions de l'article 1382, qui exige un lien de causalité entre la faute commise et le dommage subi.

Par suite, M. \_\_\_\_\_ mis hors de cause.

14) M. et Mme \_\_\_\_\_, propriétaires du lot n° \_\_\_\_\_, studio n°87

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété des époux \_\_\_\_\_ :

*“ - la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation sous le bac à douche : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage  
- il n'y a pas de fuite sur le WC  
- les joints sont à refaire sur le collecteur du lavabo”.*

L'expert a constaté le caractère particulièrement vétuste et des non-conformités affectant les installations sanitaires des deux studios des époux \_\_\_\_\_

Toutefois, du fait qu'aucune fuite ni aucune trace de fuite n'a été relevée par l'expert judiciaire dans l'appartement des époux \_\_\_\_\_ et que l'expert précise, par ailleurs, dans le tableau de synthèse de ses travaux que les locaux de la \_\_\_\_\_ concernés par les infiltrations en provenance du lot des époux \_\_\_\_\_ n'ont pu être déterminés, le lien de causalité entre le dommage subi par la \_\_\_\_\_ et d'éventuelles infiltrations d'eau en provenance des studios n° 69 et 71 est insuffisamment établi pour que la responsabilité des époux \_\_\_\_\_ puisse être retenue, que ce soit sur le fondement du principe qui veut que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ou sur celui des dispositions de l'article 1382, qui exige un lien de causalité entre la faute commise et le dommage subi.

Par suite, M. et Mme \_\_\_\_\_ seront mis hors de cause.

15) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 1008, studio n°103

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, le pare douche n'est pas étanche : il y a une fuite à l'arrière du pare douche côté lavabo  
- le robinet de machine à laver, auto perçant, est à déposer  
- la paillasse et les joints à la silicone sont défectueux  
- il y a une fuite entre le réservoir et la cuvette du WC  
- dans la cuisine, la bouche d'extraction d'air est obstruée  
- il n'y a pas de fuite sous l'évier”.*

L'expert judiciaire précise, par ailleurs, que les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ ont été à l'origine d'infiltrations qui ont endommagé le hall d'accueil de la \_\_\_\_\_

Contrairement à ce que soutient M. \_\_\_\_\_, le lien de causalité entre les installations sanitaires de son appartement et les dommages causés à son appartement est établi par les constatations de l'expert judiciaire.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée sur les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

M. \_\_\_\_\_ fait valoir que son studio est inoccupé depuis l'an 2000, date de son acquisition et que l'arrivée d'eau est fermée en permanence. Toutefois, les relevés d'eau ne sont pas produits, les deux photographies produites du compteur d'eau ne sont pas datées et les trois factures \_\_\_\_\_, qui font apparaître une faible consommation d'électricité pour les années 2006, 2007 et 2008, n'établissent pas l'inoccupation alléguée depuis 2005, date des premiers sinistres dans les locaux de la \_\_\_\_\_.

La responsabilité de M. \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**16) Mme \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n°982, studio n°77**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“ la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- le robinet de la machine à laver, auto perçant, est à remplacer par un robinet de type classique  
- un trou dans le bac à douche provoque une fuite à chaque utilisation  
- il n'y a pas de fuite sous le WC qui est badigeonné de silicone: ce WC est à déposer et le joint de pipe à refaire”.*

L'expert précise, par ailleurs, qu'il a constaté des coulures d'eau en provenance du studio n°77 sur les évacuations dans les locaux de la \_\_\_\_\_ abritant le cabinet médical.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée en provenance des installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de la Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**17) Consorts \_\_\_\_\_, propriétaires du lot n°1007, studio 102**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété des consorts \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, la paillasse est carrelée, les joints sont corrects, le bac à douche est fêlé  
- dans la cuisine, les joints sont corrects ; il n'y a pas de fuite...”*

Du fait qu'aucune fuite ni aucune trace de fuite n'a été relevée par l'expert judiciaire de l'appartement des consorts \_\_\_\_\_, le lien de causalité entre le dommage subi par la \_\_\_\_\_ et d'éventuelles infiltrations d'eau en provenance du studio n° 102 est insuffisamment établi pour que la responsabilité des consorts \_\_\_\_\_ puisse être retenue, que ce soit sur le fondement du principe qui veut que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ou sur celui des dispositions de l'article 1382, qui exige un lien de causalité entre la faute commise et le dommage subi.

Par suite, Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ seront mis hors de cause.

**18) Mme \_\_\_\_\_ propriétaire du lot n° 997, studio n°92**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“ la paillasse carrelée et les joints silicone du bac à douche sont défectueux et sont à refaire  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux ds la paillasse autour du bac à douche sont cassés ; la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- sous le lavabo, le tube de vidange de type accordéon est à remplacer  
- il y a une fuite derrière le WC, du scotch est posé autour du collet de l'évacuation et l'eau traverse le plancher  
- il y a un flexible pour le raccordement de l'évacuation de la machine à laver sans siphon : cette vidange est à refaire entièrement”.*

Par ailleurs, l'expert judiciaire a constaté, dans la salle de traitement de la \_\_\_\_\_ : *“ des traces d'anciennes coulures d'eau au plafond et sur le sol en provenance du studio n°92”.*

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée en provenance des installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de la Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**19) M. \_\_\_\_\_ propriétaire du lot n° 1005 , studio n°100**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

*“- Dans la salle d'eau, la paillasse et les joints sont défectueux ; les joints à la silicone translucides ont été refaits par M. \_\_\_\_\_ et ne sont pas étanches  
- le long du bac à douche, des coulures d'eau et une oxydation des tuyauteries dues aux infiltrations par la paillasse et les joints défectueux  
- Il n'y a pas d'étanchéité sous le carrelage ni sous le bac à douche qui date de 1977  
- il n'y a pas d'étanchéité sous le carrelage du WC*

- le rebouchage ciment derrière le WC n'est pas étanche
- la pipe du WC est déformée et fuyarde : traces de coulures d'eau de vert de gris
- Dans la cuisine, il n'y a pas d'étanchéité sous le carrelage
- il n'y a pas de fuite sous l'évier mais le robinet d'arrêt est bloqué en position ouverte par du tartre dû à une ancienne fuite qui s'est colmatée avec le temps”.

L'expert précise d'ailleurs, dans le tableau de synthèse de ses travaux, que le studio de M. \_\_\_\_\_ est à l'origine de désordres constatés dans le hall d'accueil de la \_\_\_\_\_ et que les installations sanitaires de son studio “ sont bien défailtantes, ont provoqué et provoquent des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_ ” ( Rapport p. 37).

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée en provenance des installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de la M. \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

## 20) M. \_\_\_\_\_, légataire du lot n° 1002, studio n°97

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

- “ La paillasse carrelée et les joints silicone du bac à douche sont défectueux et à refaire
- le rideau de douche a été remplacé en 2005
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité type \_\_\_\_\_ sous le carrelage
- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique
- il y a une fuite sur le presse étope du robinet d'arrêt d'eau chaude de l'évier”

L'expert judiciaire indique, par ailleurs, que “ les installations sanitaires de M. \_\_\_\_\_ sont bien défailtantes, ont provoqué et provoquent des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_ ” (Rapport p.34) en précisant, dans le tableau de synthèse de ses travaux, que les locaux concernés sont le hall d'accueil de la \_\_\_\_\_.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que la fuite constatée en provenance des installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ a concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de la M. \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété des époux \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, la colonne du lavabo n'est pas fixée  
- le bac à douche est d'origine (1977), les joints sont défectueux, la paillasse est défectueuse, fêlée et non étanche, le rideau de douche est trop court ; il y a une flaque d'eau au sol  
- le robinet de la machine à laver est auto-perçant : il est à remplacer ou à déposer  
- le siphon du lavabo a été remplacé par M. \_\_\_\_\_ (locataire) il y a huit jours, l'ancien siphon, qui fuyait, est posé au sol  
- Dans la cuisine, le plan de travail est déformé, les joints à la silicone sont défectueux et à remplacer  
- il n'y a pas de fuite sous l'évier”*

L'expert judiciaire précise, par ailleurs, dans dans le tableau de synthèse de ses travaux, que les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ ont provoqué des désordres dans le hall d'accueil de la \_\_\_\_\_ ..

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que l'ancienne fuite sur le siphon du lavabo et l'absence d'étanchéité de la paillasse de la douche constatées sur les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de M. et Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

22) Mme \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n°979, studio n°74

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“ La paillasse du bac à douche est cassée et les joints sont défectueux et à refaire  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- il y a une fuite sur le robinet d'arrêt du WC, qui est à remplacer  
- il y a une fuite sur le robinet de prise en charge de la machine à laver  
- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique  
- le robinet de l'évier fuit, il est à remplacer”*

L'expert judiciaire précise, par ailleurs, dans dans le tableau de synthèse de ses travaux, que les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ ont provoqué des désordres dans les locaux abritant le cabinet médical de la \_\_\_\_\_ .

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les fuites constatées sur les installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**23) Mme \_\_\_\_\_, nu-proprétaire du lot n°977, studio n°72, Mme \_\_\_\_\_, nu-proprétaire du lot n°978, studio n°73, et Mme \_\_\_\_\_, usufritière des lots n°977 et 978**

En cas de démembrement du droit de propriété, l'action d'un copropriétaire dirige contre un autre copropriétaire, doit l'être contre le nu propriétaire ; l'action en justice dirigée contre l'usufruitier d'un lot est irrecevable.

En conséquence, les demandes formées par la \_\_\_\_\_ contre Mme \_\_\_\_\_, en sa qualité d'usufruitière des lots n°977 et 978 seront jugées irrecevables.

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires des deux appartements, propriété des consorts \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau et le coin cuisine,  
- la paillasse carrelée et les joints du bac sont à refaire  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés ; la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- les joints du lavabo sont défectueux et à refaire  
- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique  
- il n'y pas de fuite sous l'évier (studio n°72)  
- la paillasse carrelée est fendue et les joints du bac à douche sont à refaire  
- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche  
- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type \_\_\_\_\_ sous le carrelage  
- il y a une fuite sur le presse étoupe du robinet d'eau chaude sanitaire (studio n°73).*

L'expert judiciaire a, outre les problèmes d'étanchéité des installations sanitaires des consorts \_\_\_\_\_, constaté dans la lingerie, pharmacie des locaux de la \_\_\_\_\_ “ des coulures d'eau sur les évacuations en provenance des studios n°72 et 73”.

Le lien de causalité entre les installations sanitaires des consorts \_\_\_\_\_, qui ne sont pas étanches, et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement des consorts \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage

La responsabilité de Mmes ( \_\_\_\_\_ ), nu-propriétaire du lot n°977, studio n°72, Mme \_\_\_\_\_, nu-propriétaire du lot n°978, studio n°73 sera, en conséquence, retenue.

**24) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n°988, studio n°83**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“ La paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux*

*- le bac à douche d'origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d'accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s'il y a une fuite sous le bac à douche*

*- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage*

*- il n'y a pas de fuite sur le WC ni sur le lavabo”*

L'expert judiciaire a, outre les problèmes d'étanchéité des installations sanitaires de M. \_\_\_\_\_, constaté dans le vestiaire des femmes des locaux de la \_\_\_\_\_ *“ des coulures d'eau sur les évacuations en provenance du studio n°83”*.

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ qui ne sont pas étanches, et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_, ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**25) M. et Mme \_\_\_\_\_, propriétaires du lot n° 993, studio n° 88**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété des époux \_\_\_\_\_ :

*“ La paillasse et les joints silicone sont défectueux*

*- il y a une fuite lors de l'utilisation de la douche*

*- il n'y a pas de fuite dans la cuisine”*

L'expert judiciaire précise, par ailleurs, qu'il a constaté, le 16 septembre 2008, *“ dans la salle de traitement de la \_\_\_\_\_ des traces d'anciennes coulures d'eau au plafond et sur le sol, des traces d'anciennes coulures d'eau sur le collecteur d'évacuation et une fuite active en provenance du studio n°88”*.

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_, qui sont fuyardes, et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. et Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**26) M. et Mme \_\_\_\_\_, propriétaires du lot n° 994, studio n° 89**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété des époux \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, il n'y a pas de rideau de douche dans le bac à douche, la paillasse est fissurée, les joints de faïence murale sont défectueux et non étanches, le bac à douche est d'origine (1977)  
- la machine à laver est installée dans le volume de sécurité DANGER : le branchement est volant et précaire, les deux robinets, auto-perçants, sont à remplacer par deux robinets classiques ou bien à déposer complètement  
- il n'y a pas de fuite sous le lavabo mais il y a des traces d'anciennes fuites qui se sont colmatées avec le tartre  
- il n'y a pas de fuite derrière de WC mais il y a des traces d'anciennes fuites qui se sont colmatées avec le tartre, le joint au mastic n'est pas fiable et doit être changé  
- Dans la cuisine, il y a des traces d'anciennes fuites sous l'évier  
- le plan de travail d'origine est déformé, les joints sont défectueux et non étanches  
- il y a une absence de bouche de VMC, ce qui a pour effet de déséquilibrer toute l'installation collective de ventilation”*

L'expert judiciaire précise, par ailleurs, qu'il a constaté, le 16 septembre 2008, “ une fuite active sur le collecteur d'évacuation de la salle de traitement de la \_\_\_\_\_ en provenance du studio n°89”.

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ qui sont fuyardes, et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement des époux \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. et Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**27) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 1001, studio n° 96**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

*“ le bac à douche est récent, les joints et la paillasse sont conformes mais il n'y a pas de trappe d'accès sous le bac à douche  
- le robinet d'eau froide du lavabo est à remplacer*

- il y a une fuite sur le raccord de la tige de vidange de la bonde du lavabo”

L’expert judiciaire a, par ailleurs, relevé dans la salle de traitement des locaux de la “ des coulures d’eau en provenance du studio n°96”.

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l’appartement de M. , qui sont fuyardes , et les dommages causés à la se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l’expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l’appartement de M. ont concouru au dommage causé à la qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. sera, en conséquence, retenue.

**28) M , propriétaire du lot n° 980, studio n°75**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l’espèce, l’expert judiciaire a constaté, s’agissant des installations sanitaires de l’appartement propriété de M.

*“ la paillasse carrelée du bac à douche est à refaire et les joints sont défectueux*

*- le bac à douche d’origine de type surélevé ne comporte pas de trappe d’accès ni de ventilation : nous ne pouvons donc pas voir s’il y a une fuite sous le bac à douche*

*- des carreaux de la paillasse autour du bac à douche sont cassés : la paillasse carrelée est à refaire avec étanchéité de type sous le carrelage*

*- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique*

*- sous l’évier, il y a une fuite sur l’écrou du détendeur”.*

Il résulte du rapport de synthèse de l’expert judiciaire que les installations sanitaires de l’appartement de M. sont à l’origine de dommages dans le cabinet médical de la .

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l’appartement de M. , qui sont fuyardes , et les dommages causés à la se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l’expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l’appartement de M. ont concouru au dommage causé à la , qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. sera, en conséquence, retenue.

**29) La SCI , propriétaire du lot n° 989, studio n°84**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l’espèce, l’expert judiciaire a constaté, s’agissant des installations sanitaires de l’appartement propriété de la SCI

*“ Le bac à douche est neuf et la paillasse et les joints sont en bon état et conformes et il y a une trappe d'accès  
- il n'y a pas de fuite sur le WC ni sur le lavabo  
- le robinet de la machine à laver, auto-perçant, est à remplacer par un robinet de type classique”.*

L'expert judiciaire a, par ailleurs, constaté, dans le réfectoire de la  
*“ des coulures d'eau sur les tubes d'eau chaude et froide non calorifugées et sur les évacuations en provenance du studio n°84”.*

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement de la SCI  
, même si elles n'étaient plus fuyardes au moment de la visite de l'expert, ont concouru au dommage causé à la  
, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de la SCI sera, en conséquence, retenue.

### **30) M. , propriétaires du lot n° 1000, studio n°95**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M.

*“ La salle d'eau est en très mauvais état  
- le bac à douche, la paillasse carrelée, les joints silicone, la faïence murale sont défectueux  
- le siphon du lavabo est entouré de scotch pour masquer l'absence d'étanchéité  
- un seau est installé sous le siphon du lavabo pour récupérer l'eau de la fuite  
- la cuisine est à refaire entièrement : la paillasse est déformée par l'humidité et il n'y a pas de joints”  
- il y a une fuite permanente sur le joint de l'écrou sous l'évier  
- un seau est installé sous l'évier pour récupérer l'eau de la fuite  
- après la réunion du 16 septembre 2008, un bourrage à la silicone a été réalisé sur le plan de travail de l'évier mais très mal réalisé et non étanche”.*

En outre, l'expert a relevé, dans la salle de traitement de la  
*“ des traces d'anciennes coulures au plafond et sur le sol, ainsi qu'une fuite active en provenance du studio n°95”.*

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l'appartement de M. qui sont fuyardes, et les dommages causés à la se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement de M. ont concouru au dommage causé à la, qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de M. sera, en conséquence, retenue.

**31) Mme \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 996, studio n°91**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de Mme \_\_\_\_\_ :

*“Dans la salle d'eau, les joints à la silicone du bac à douche sont récents mais mal réalisés et non étanches*

*- la paillasse du bac à douche a été carrelée récemment mais le travail est mal réalisé et non étanche*

*- il n'y a pas de fuite sous le lavabo*

*- la machine à laver est installée dans le volume de sécurité : l'alimentation en eau est installée sur le robinet du WC et bouchée : la vidange est volante et précaire ; il y a une flaque d'eau dessous*

*- il y a des fuites d'eau entre le réservoir du WC et la cuvette : les coulures sont visibles et s'infiltrant vers la traversée du plancher*

*- le pare douche est fendu et non étanche : il y a une fuite d'eau abondante*

*- dans la cuisine, les joints à la silicone au pourtour de l'évier sont défectueux et à refaire*

*- il n'y a pas de fuite sous l'évier”.*

De plus, l'expert judiciaire a relevé, le 16 septembre 2008, une fuite active dans la salle de traitement de la \_\_\_\_\_ en provenance du studio n°91

Le lien de causalité entre les installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_, qui sont fuyardes, et les dommages causés à la \_\_\_\_\_ se trouve ainsi établi.

Il ressort des conclusions de l'expert, que le tribunal entend adopter sur ce point, que les installations sanitaires de l'appartement de Mme \_\_\_\_\_ ont concouru au dommage causé à la \_\_\_\_\_ qui par son intensité, sa répétition, sa durée dans le temps, excède les inconvénients normaux du voisinage.

La responsabilité de Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, retenue.

**32) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 990, studio n°85**

Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. En l'espèce, l'expert judiciaire a constaté, s'agissant des installations sanitaires de l'appartement propriété de M. \_\_\_\_\_ :

*“ Dans la salle d'eau, la paillasse et les joints silicone sont défectueux - derrière le lavabo, il y a un assemblage avec du scotch : la crosse du lavabo est à refaire entièrement*

*- dans la cuisine, le robinet de l'évier est à fixer solidement sur la paillasse”*

Cependant, l'expert judiciaire, qui n'a relevé aucune fuite ni aucun défaut d'étanchéité dans les installations sanitaires de l'appartement de M. \_\_\_\_\_ précise, en outre, dans le tableau de synthèse de ses travaux, que les locaux de la \_\_\_\_\_ concernés par les fuites en provenance de ce studio n'ont pu être déterminés.

Dès lors, le lien de causalité entre le dommage subi par la \_\_\_\_\_ et d'éventuelles infiltrations d'eau en provenance du studio n°86 est insuffisamment établi pour que la responsabilité de M. \_\_\_\_\_ puisse être retenue, même si les installations sanitaires de son appartement ne sont pas en excellent état.

Par suite, M. \_\_\_\_\_ sera mis hors de cause.

33) M. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 975, studio n°70

L'expert judiciaire précise qu'il n'a pu visiter ce studio, mais qu'il a reçu de la société \_\_\_\_\_, plombier de la copropriété, un rapport le 21 juillet 2009, faisant état d'un " bac à douche défailant, pour lequel il serait nécessaire de créer une trappe de visite".

L'article 233, alinéa 1er, du Code de procédure civile prévoit que le technicien, investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée et les actes effectués en méconnaissance de l'obligation lui incombant d'accomplir personnellement sa mission ne peuvent valoir opérations d'expertise et sont frappés de nullité.

Au surplus, aucune fuite n'a été relevée dans le studio de M. \_\_\_\_\_ par le plombier qui l'a visité et l'expert lui-même n'a relevé, dans les locaux de la \_\_\_\_\_ aucune fuite ni trace de fuite en provenance du lot propriété de M. \_\_\_\_\_.

Par suite, ce dernier sera mis hors de cause.

**VI) Sur la solidarité demandée entre les propriétaires des studios reconnus responsables d'une part et entre le syndicat des copropriétaires et les propriétaires des studios reconnus responsables s'agissant des demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles d'autre part**

La victime de troubles de voisinage peut agir in solidum à l'encontre de toute partie responsable, dès lors qu'il existe un dommage unique, imputable à plusieurs coauteurs dont le comportement a concouru à la survenance du dommage.

En l'espèce, les défendeurs ont tous, par un défaut d'entretien du réseau commun des canalisations ou du fait d'installations sanitaires fuyardes, contribué à la survenance d'un dommage unique, constitué par l'ensemble des dégâts des eaux subis par la \_\_\_\_\_.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sise \_\_\_\_\_ à Paris \_\_\_\_\_ Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mmes \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, seront jugés responsables in solidum des dommages causés dans les locaux de la \_\_\_\_\_.

Dans leurs rapports entre eux, et s'agissant des demandes au titre des frais irrépétibles et des dépens, pour lesquelles une condamnation solidaire entre le syndicat et les copropriétaires est sollicitée, la part de responsabilité du syndicat sera fixée à 50 % et celle des propriétaires des studios du 1<sup>er</sup> étage reconnus responsables à 50 %.

Pour les mêmes motifs, une condamnation in solidum entre les propriétaires des studios sera prononcée, sans qu'il soit possible d'apprécier, au vu des éléments dont dispose le tribunal, la gravité des manquements respectifs des défendeurs reconnus responsables.

Cette solidarité ne pourra s'appliquer aux frais d'ouverture des portes des studios, qui doivent être imputés aux seuls copropriétaires responsables.

## **VII) Sur la garantie des sociétés d'assurance**

### **A) La société \_\_\_\_\_ assureur du syndicat des copropriétaires du 1<sup>er</sup> janvier 1998 au 1<sup>er</sup> janvier 2007**

La société \_\_\_\_\_ refuse sa garantie au syndicat des copropriétaires et sollicite sa mise hors de cause, en faisant valoir qu'aucun événement accidentel garanti (dégât des eaux), parce qu'imputable au syndicat des copropriétaires, n'est survenu pendant la période de validité du contrat, et du fait de l'existence, dans la police souscrite par le syndicat, d'une clause excluant de toute garantie les dommages résultant "*d'un défaut permanent d'entretien, d'un manque de réparation ou de la non-réalisation d'une modification indispensable à l'installation en particulier à la suite d'une précédente manifestation du dommage*".

*Sur ce :*

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les premiers sinistres, survenus en 2005 et qui ont donné lieu à une recherche de fuite par la société \_\_\_\_\_ trouvaient leur origine dans une défaillance des installations sanitaires privatives de plusieurs studios situés au 1<sup>er</sup> étage ( \_\_\_\_\_ ). Il n'est donc pas établi que, s'agissant de ces premiers sinistres, les parties communes auraient été en cause.

Ce n'est que le 15 octobre 2007 que de nouvelles infiltrations résidant dans un engorgement de la canalisation communes d'évacuation "eaux usées, eaux vannes" ont été constatées.

Il est constant qu'à cette date la société \_\_\_\_\_ n'était plus l'assureur de la copropriété.

La preuve de la survenue d'un événement garanti pendant la période de validité de la police d'assurance souscrite par le syndicat des copropriétaires auprès de la société \_\_\_\_\_ n'étant pas rapportée, cette dernière sera mise hors de cause.

### **B) La société \_\_\_\_\_, assureur du syndicat des copropriétaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007**

La société \_\_\_\_\_ refuse sa garantie au syndicat des copropriétaires en faisant valoir que le contrat souscrit par ce dernier est un contrat en base fait générateur excluant, de ce fait, les sinistres trouvant leur origine dans un fait antérieur au contrat, qu'en l'espèce le sinistre remonte à l'année 2005, soit à une date antérieure à la souscription de la police, qu'en outre, le sinistre ne présente aucun caractère accidentel, qu'enfin, la police souscrite exclut de toute indemnisation les dommages résultant "*d'un défaut d'entretien ou de réparation indispensables, des conduites ou appareils ou encore de leur usure signalée et connue de l'assuré lorsque celui-ci n'aurait pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de celui où il en a eu connaissance sauf cas fortuit ou de force majeure*".

A titre subsidiaire, la société \_\_\_\_\_ conteste  
l'ensemble des demandes de préjudices formées par la \_\_\_\_\_ au titre  
de ses préjudices matériel et immatériel.

Le syndicat des copropriétaires ne réplique pas aux moyens soulevés par son assureur, se bornant à indiquer qu'il est bien fondé à solliciter la garantie de ce dernier.

*Sur ce :*

Comme il a été dit, ci-avant, si le sinistre remonte à l'année 2005, il n'est pas établi qu'il aurait son origine en parties communes avant le 15 octobre 2007 et donc avant la date d'entrée en vigueur de la police souscrite par le syndicat auprès de la société \_\_\_\_\_

Le premier moyen soulevé par la société \_\_\_\_\_ ne pourra ainsi prospérer.

Par ailleurs, il ressort du rapport d'expertise que les réseaux des canalisations communes, " âgés de 32 ans" étaient en fin de vie.

Toutefois, le mauvais état des canalisations communes, dûment constaté par l'expert judiciaire, s'il caractérise un défaut d'entretien des parties communes imputable au syndicat n'a pas pour effet de priver le sinistre de son caractère accidentel, ce caractère étant défini par le contrat d'assurance souscrit par le syndicat comme " *tout événement soudain, imprévu et extérieur à la chose endommagée, constituant la cause de dommages corporels ou matériels*" (contrat d'assurance p.7). Le deuxième moyen soulevé par la société \_\_\_\_\_ ne pourra donc être retenu.

En revanche, il est établi que les dommages subis par la \_\_\_\_\_ sont consécutifs à " *un défaut d'entretien ou de réparation indispensables, des conduites ou appareils*".

Il n'est pas soutenu par le syndicat des copropriétaires que cette clause d'exclusion ne respecterait pas les dispositions de l'article L 113-1 du Code des assurances et ne permettrait pas à l'assuré de connaître exactement l'étendue de sa garantie.

En conséquence, il sera fait droit au troisième moyen soulevé par la société \_\_\_\_\_, qui sera mise hors de cause.

### **VIII) Sur les autres appels en garantie**

#### **1) Appel en garantie formé par Mme \_\_\_\_\_ à l'encontre de M. \_\_\_\_\_**

Mme \_\_\_\_\_ demande la condamnation de M. \_\_\_\_\_ à la relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre. Elle fait valoir, au soutien de sa demande, que M. \_\_\_\_\_ ne l'aurait pas informée de la procédure intentée par la \_\_\_\_\_ en raison des dégâts des eaux affectant ses locaux, de la désignation de M. \_\_\_\_\_ en qualité d'expert judiciaire et que M. \_\_\_\_\_ lui aurait caché la vérité sur la nature des demandes de la \_\_\_\_\_ et sur l'ampleur des désordres.

M. \_\_\_\_\_ rétorque qu'il a communiqué à son acquéreur toutes les informations en sa possession, n'a jamais failli à son obligation de bonne foi et d'information envers Mme \_\_\_\_\_ et fait valoir que Mme \_\_\_\_\_ a renoncé à tout recours à son encontre dans l'acte de vente.

Sur ce :

Il résulte des dispositions de l'article 1134 du Code civil que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi.

En l'espèce, l'acte de vente passé le 13 mars 2008 entre Mme \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ mentionne que " l'acquéreur (Mme \_\_\_\_\_) déclare avoir été parfaitement informée par son vendeur (M. \_\_\_\_\_) de la procédure en cours relatives à diverses fuites qui pourraient concerner les droits et biens immobiliers objet des présentes par les explications qui lui ont été données par le vendeur et par la remise qui lui a été faite par lui et dès avant ce jour de la convocation à un rendez-vous d'expertise judiciaire fixé au 26 mars 2008.... L'acquéreur (Mme \_\_\_\_\_) renonce à tout recours contre qui que ce soit à ce sujet. L'acquéreur (Mme \_\_\_\_\_) s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour (13 mars 2008), à l'effet de quoi le vendeur la subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard".

Mme \_\_\_\_\_, pour s'opposer à l'application de cette clause de non-recours fait valoir que M. \_\_\_\_\_ serait de mauvaise foi, parce qu'il ne l'a pas informée suffisamment tôt de la nature des demandes de la \_\_\_\_\_ et de l'ampleur des désordres constatés.

Toutefois, il ressort des éléments de la procédure que l'assignation a été délivrée à M. \_\_\_\_\_ le lendemain de la signature de la promesse de vente qui est intervenue le 27 novembre 2007. De plus, il n'est pas établi que la \_\_\_\_\_ aurait signalé à M. \_\_\_\_\_, entre 2005 et 2007, l'existence d'infiltrations en provenance de son appartement. Il ne peut être reproché à M. \_\_\_\_\_ de ne pas avoir communiqué à son acquéreur des informations dont il n'est pas établi qu'elles étaient en sa possession. La mauvaise foi de M. \_\_\_\_\_, invoquée pour faire obstacle à l'application de la clause de non recours n'est donc pas établie par Mme \_\_\_\_\_.

En conséquence, et par application de la clause de non recours figurant dans l'acte de vente du 13 mars 2008, Mme \_\_\_\_\_ sera déboutée de son appel en garantie formé à l'encontre de M. \_\_\_\_\_.

**2) Appel en garantie formé par M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ à l'encontre de M. \_\_\_\_\_, ancien propriétaire de leur studio**

L'acte authentique de vente du studio passé le 13 février 2009, entre M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ d'une part, et M. \_\_\_\_\_ d'autre part, comporte une clause particulière, ainsi libellée :

*" L'acquéreur a connaissance de la procédure en cours au tribunal de grande instance, ordonnance de référé n°07/59836, n°08/54199 du 27 mai 2008, n°08/55250 du 24 juin 2008, n°08/56084 du 2 septembre 2008.*

*L'acquéreur a pris connaissance de la note n°3, datée du 24/10/2008, annexées aux présentes et émanant de \_\_\_\_\_ ingénieur conseil sanitaire - thermique-VRD, expert près la cour d'appel de Paris, rendant compte de la réunion du 16 septembre 2008 dans le cadre de la procédure énoncée ci-dessus.*

*L'acquéreur connaît donc l'obligation où il se trouve de faire réaliser les travaux demandés en page 7 de ladite note concernant le studio, lot n°986, objet des présentes et dont le bail est clairement énoncé ci-après :*

- réfection entière de la salle d'eau ;
- réfection des joints au pourtour de l'évier de la cuisine ;
- installation de bouche d'extraction d'air afin de rééquilibrer la VMC collective.

*De convention expresse entre les parties, la responsabilité de la mise en oeuvre, la réalisation et le paiement de ces travaux sont à la charge de l'acquéreur.*

Le vendeur, quant à lui, supportera toutes les conséquences juridiques et financières attachées à la procédure ci-dessus visée”.

En application de cette convention, qui légalement formée, doit tenir lieu de loi entre les parties, M. \_\_\_\_\_ sera condamné à garantir M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ le l'ensemble des condamnations mises à leurs charges par la présente décision, à l'exception, toutefois et par application de la même convention, de l'obligation de faire réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**3) Appel en garantie forme par M. \_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme \_\_\_\_\_**

Il résulte des dispositions de l'article 68, alinéa 2 du Code de procédure civile, que les demandes incidentes doivent être formées contre les parties défaillantes dans les formes prévues pour l'introduction de l'instance devant la juridiction saisie. En l'espèce, M. \_\_\_\_\_ ne justifie pas que la demande de garantie formée à l'encontre de Mme \_\_\_\_\_ à été signifiée à cette dernière, qui est défaillante. En conséquence, le tribunal se déclarera non saisi de l'appel en garantie formé par M. \_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme \_\_\_\_\_

**IX) Sur les demandes indemnitaires de la**

**I) Préjudice matériel**

**A) Travaux de réfection des réseaux ( travaux réalisés pour un montant total de 90 088, 70 euros)**

La \_\_\_\_\_ précise qu'elle a exposé des frais, à hauteur de la somme de 90088,70 euros pour la réfection des réseaux eau froide, eau chaude, eaux vannes et eaux usées. Sur ce montant, l'expert judiciaire a retenu la somme de 70 688, 38 euros, en précisant que, de son point de vue, le coût de la réfection des réseaux eau froide, eau chaude, et chauffage, pour un montant total de 33446, 74 euros, doit être assumé par les 35 copropriétaires du fait que “ *l'accélération de leur vieillissement a été provoquée par leur corrosion due aux infiltrations d'eau en provenance des fuites des studios*”, tandis que la réfection des réseaux eaux usées, eaux vannes, pour un montant de 37 241, 65 euros, doit être réglé par le syndicat des copropriétaires, parce que “ *leurs défauts et leur vieillissement ne sont pas imputables aux infiltrations d'eau en provenance des studios*”.

En conséquence, la \_\_\_\_\_ sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires et des propriétaires des 35 studios à lui rembourser le montant des travaux réalisés.

*Sur ce :*

Il est constant que la \_\_\_\_\_ a fait procéder de sa propre initiative et sans en informer aucune des parties ni l'expert judiciaire, qui déclare avoir été mis devant le fait accompli, à la réfection des réseaux communs eau chaude, eau froide, eaux usées et eaux vannes qui traversent le plancher haut de ses locaux.

La \_\_\_\_\_, en sa qualité de copropriétaire, est soumis aux règles d'ordre public régissant les immeubles en copropriété définies par la loi du 10 juillet 1965. Par application de ces dispositions, l'entretien et la réparation des parties communes relèvent du syndicat des copropriétaires en sorte que lorsque la cause des désordres a son origine

dans les parties communes, les travaux de réparation doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires. Toutefois, lorsque les travaux sont urgents, le syndic a le pouvoir de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale. À raison des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 concernant l'administration des parties communes et du caractère contractuel et impératif du règlement de copropriété, les dispositions régissant la gestion d'affaires ne sont pas applicables puisqu'elles sont incompatibles avec l'exécution d'une obligation légale ou contractuelle et que la [redacted] en sa qualité de copropriétaire est soumise à de telles obligations. La demanderesse ne peut pas plus se prévaloir de l'enrichissement sans cause à raison du caractère subsidiaire du fondement de cette action qui ne lui permet pas de suppléer ou contourner une autre action tirée des droits qu'elle détenait des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 à raison de sa qualité de copropriétaire. En outre, l'action de in rem verso ne peut être diligentée lorsque l'appauvrissement résulte d'une faute du demandeur et l'exécution de travaux par un copropriétaire sur des parties communes en l'absence de toute autorisation préalable de l'assemblée générale constitue une faute.

Si un copropriétaire peut faire exécuter à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra des travaux urgents pour faire cesser un trouble qui lui est occasionné et dont nul ne se soucie, l'ordonnance de référé du 18 décembre 2007, désignant M. [redacted] en qualité d'expert judiciaire prévoyait expressément qu'”*en cas d'urgence ou de péril en la demeure reconnus par l'expert, autorisons le demandeur à faire exécuter à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, sous la direction de maître d'oeuvre et par des entreprises qualifiées de son choix, les travaux estimés par l'expert, qui dans ce cas, déposera un pré-rapport précisant la nature, l'importance et le coût de ces travaux*”. En l'espèce, ce chef de mission n'a pas été mis en oeuvre puisque M. [redacted] n'a validé qu'a posteriori les travaux entrepris par la [redacted], et alors même qu'il n'avait constaté aucune urgence à la réalisation de ces travaux. La [redacted] alors même qu'une expertise judiciaire était en cours et que la marche à suivre pour les travaux urgents avait été déterminée par le juge des référés, ne saurait utilement soutenir que nul ne se souciait du trouble qui lui était occasionné et qu'il lui était donc loisible d'entreprendre à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, sans en référer à quiconque, des travaux sur les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, la [redacted] sera déboutée de sa demande en paiement de la somme de 37 241, 65 euros formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de 33446, 74 euros formée à l'encontre des propriétaires reconnus responsables des désordres constatés.

#### **B) Sur le remplacement des dalles des faux-plafonds (7 600 euros hors taxe)**

Le remboursement de ces frais, dont le montant est rappelé par la [redacted] dans ses dernières écritures, n'apparaît pas dans le montant des condamnations sollicitées par la demanderesse au titre de son préjudice matériel, tant à l'encontre du syndicat des copropriétaires (43 130, 32 euros), que des propriétaires des logements du 1<sup>er</sup> étage (46 925, 23 euros).

Le tribunal n'examinera donc pas le bien fondé de cette demande, dont il n'est pas saisi.

**C) Remboursement du relevé des plans des réseaux par un maître d'oeuvre, pendant les opérations d'expertise (11 800 euros)**

La \_\_\_\_\_ justifie avoir exposés des frais de relevé des réseaux plomberie et chauffage situés au rez-de-chaussée, en produisant une facture de la société \_\_\_\_\_ d'un montant de 11 720,80 euros, établie le 28 mars 2008.

Toutefois, il n'est pas justifié que ces frais étaient indispensables et qu'ils ne constituaient pas seulement un préalable nécessaire aux travaux de réfection des réseaux communs que la \_\_\_\_\_ a entrepris au lieu et place du syndicat et sans l'autorisation préalable requise de l'assemblée générale.

La \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, déboutée de cette demande.

**D) Remboursement des frais de recherche de fuites ( 2 586, 23 euros)**

Ces frais, justifiés dans leur principe, ne le sont pas dans leur montant, la \_\_\_\_\_ ne produisant aucune des factures afférentes.

La \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, déboutée de cette demande.

**E) Frais de constat d'huissier (2 975, 84 euros)**

Ces frais, entièrement justifiés, seront retenus pour le montant demandé par la \_\_\_\_\_, soit 2 975, 84 euros.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires sera condamné à payer à la \_\_\_\_\_ la moitié du montant de ces frais, soit la somme de 1 487, 92 euros, et les propriétaires de studios reconnus responsables l'autre moitié, soit la même somme.

**F) Frais divers (2 084, 29 euros)**

La \_\_\_\_\_ expose que cette somme correspond à des frais d'huissier et de recherches à la conservation des hypothèques "*pour les assignations et significations diverses*".

Ces frais ne sont pas justifiés par la demanderesse, qui ne produit pas les factures correspondantes. Elle sera, en conséquence, déboutée de sa demande.

**G) Frais d'ouverture des portes des studios n° 89 ( \_\_\_\_\_ 99 (SCI \_\_\_\_\_), 91 ( \_\_\_\_\_ ) et 101 ( \_\_\_\_\_ )**

La \_\_\_\_\_ sollicite le remboursement de ces frais, pour un montant total de 1991,82 euros, en produisant une facture de M. \_\_\_\_\_, du 16 juin 2009.

Ces frais doivent être imputés aux seuls copropriétaires concernés- \_\_\_\_\_, SCI \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, qui seront condamnés à les rembourser à la \_\_\_\_\_, pour un montant de 497, 82 euros par copropriétaire concerné.

## II) Préjudice immatériel

La \_\_\_\_\_ sollicite le paiement d'une somme de 50 000 euros en réparation de l'atteinte portée à son image et le paiement de la somme de 11 900 euros pour le temps passé à la gestion des sinistres.

Elle expose que le service aux assurés sociaux a été fortement perturbé ce qui constitue pour elle un préjudice important en terme d'image et de qualité du service public, que ses personnels sont tous les jours confrontés à une population d'assurés démunis, se trouvant dans des contextes sociaux difficiles, qui peuvent les conduire à basculer vers des comportements violents s'ils n'obtiennent pas l'assistance qu'ils sont venus chercher, que le service suite aux désordres constatés ont été assurés dans des conditions déplorable avec " des poubelles destinées à recueillir les eaux des infiltrations, installées sur les bureaux d'accueil", que les personnels des services techniques, l'architecte de la \_\_\_\_\_ et le responsable des services de gestion ont consacré beaucoup de temps à la gestion de ces sinistres et ont été contraint de gérer des situations conflictuelles au sein du personnel.

*Sur ce :*

Le préjudice d'image invoquée par la demanderesse n'est pas justifié.

Il n'est pas démontré que les désordres constatés auraient entraîné, au-delà d'une dépréciation esthétique temporaire des locaux, une dégradation de la qualité du service offert aux assurés sociaux, certainement davantage soucieux, comme le souligne la demanderesse, d'obtenir l'assistance qu'ils sont venus chercher sans être soumis à des délais d'attente excessif, que l'aspect esthétique des locaux dans lesquels ils sont accueillis.

En outre, la \_\_\_\_\_ n'est pas une société commerciale ; elle n'est soumise à aucune concurrence et n'a pas, à proprement parler, d'image à défendre.

Le surcroît de travail engendré par la gestion des sinistres n'est pas non plus justifié, ni le préjudice invoqué, les personnels techniques et leur encadrement s'étant borné à accomplir les tâches qui relèvent de leurs fonctions et pour lesquelles ils sont habituellement rémunérés et à surmonter les difficultés quotidiennes inhérentes à toute organisation collective.

Le préjudice allégué et qui résulterait de la désorganisation des services n'est pas justifié.

La \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, déboutée de ses demandes d'indemnisation formées contre le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires responsables des désordres constatés.

### **X) Sur la demande en paiement formée par Mme \_\_\_\_\_, à l'encontre de M. \_\_\_\_\_ (9 731, 10 euros)**

Mme \_\_\_\_\_ demande au tribunal de condamner M. \_\_\_\_\_ à lui rembourser le coût des travaux de remise aux normes des installations sanitaires de son appartement. Elle fonde sa demande sur les dispositions de l'article 1382 du Code civil mais aussi sur celles de l'article 1641 du Code civil, en soutenant que les travaux ont été rendus nécessaires en raison des vices cachés qui affectaient le bien vendu.

M. \_\_\_\_\_ réplique que le studio qu'il a cédé à Mme \_\_\_\_\_ n'était affecté d'aucun vice caché et qu'au surplus, Mme \_\_\_\_\_ s'est engagée à prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance.

*Sur ce :*

Mme [redacted] a visité le bien et a fait figurer, sur la fiche descriptive qui lui a été remise par l'agence immobilière, de nombreuses annotations : “*plafond : pas d'infiltrations*”; *pas d'humidité ; robinets Ok*”. L'état des installations sanitaires de l'appartement était apparent.

De plus, les vices qu'invoquent Mme [redacted] n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 1641 du Code civil, du fait qu'il n'ont jamais rendu le bien impropre à sa destination, l'habitation, et n'en ont pas même diminué l'usage.

Enfin, l'article 1643 du Code civil dispose que le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Or, l'acte de vente du 13 mars 2008 stipule que Mme [redacted] prendra les biens “*dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie du vendeur pour raison...de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés*”.

En conséquence, Mme [redacted] sera déboutée de sa demande en paiement de la somme de 9 731, 10 euros.

**XI) Sur la demande en paiement formée par M. et Mme [redacted] et par Mme [redacted] à l'encontre du syndicat des copropriétaires (2 874 euros hors taxe par studio)**

Au soutien de sa demande, les époux [redacted] et Mme [redacted] font valoir que le devis [redacted], retenu par l'expert judiciaire pour la totalité des studios, prévoit, pour chaque studio, un piochage de la dalle béton sur 5 cm, puis son étanchéisation, pour un total de 2 874 euros par studio et que, le complexe d'étanchéité devant être considéré comme une partie commune, cette somme doit être supportée par la copropriété, puis répartie entre les copropriétaires, en fonction de leurs millièmes respectifs.

Le syndicat des copropriétaires réplique que l'absence d'étanchéité de la dalle béton au sol ne constitue pas un vice de construction au sens de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, une telle étanchéité n'étant pas obligatoire au moment de la construction de l'immeuble, que le syndicat n'a pas à prendre en charge ces travaux dans la mesure où cette étanchéité ne peut être considérée comme une partie commune.

*Sur ce :*

Le règlement de copropriété de l'immeuble classe au nombre des parties communes spéciales à chaque bâtiment “*le gros oeuvre des planchers, à l'exception des revêtements de sol*”.

Le règlement de copropriété ne fait pas mention du complexe d'étanchéité.

Constituent, toutefois, des parties communes l'ensemble des ouvrages du gros oeuvre nécessaires à la stabilité, à la résistance et à la protection des bâtiments, ainsi que les planchers, à l'exclusion de leurs revêtements inférieurs et supérieurs.

La couche d'étanchéité, qui fait partie de la structure du plancher, sert à protéger les locaux de l'immeuble et assure l'étanchéité non seulement des différents lots du premier étage, mais aussi de ceux du rez-de-chaussée occupés par la [redacted], doit, de ce fait, être considérée

comme une partie commune, même si elle se trouve dans les parties privatives de copropriétaires. Partant, les travaux de mise à nu de la dalle béton incombent également au syndicat et non aux copropriétaires.

Le devis \_\_\_\_\_ du 10 février 2009, retenu par l'expert judiciaire, prévoit un piochage du sol sur 5 cm pour mise à nu de la dalle béton, pour un montant de 341 euros, une dalle de finition, "dès béton", aux passages de réseaux, pour un montant de 480 euros et la réalisation d'une étanchéité pour un montant de 913 euros.

Partant, le syndicat des copropriétaires sera condamné à payer aux époux \_\_\_\_\_, la somme de 1 734 euros, hors taxe, et, à Mme \_\_\_\_\_ la même somme, sans qu'il y ait lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte, s'agissant d'une obligation de paiement.

**XII) Sur la demande formée par la \_\_\_\_\_ visant à ce qu'il soit ordonné à tous les copropriétaires défendeurs d'effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire tels qu'ils ont été présentés par la société \_\_\_\_\_ aux termes de son devis du 5 février 2009 (pièce 168-169 de l'expert judiciaire), sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter du prononcé du présent jugement**

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire qu'à l'époque de la construction de cette résidence, de 1974 à 1977, les cahiers des charges n'imposaient pas l'étanchéité dans les pièces humides (salles d'eau, cuisines, WC), que l'étanchéité liquide des pièces humides tenait à l'état des installations sanitaires elles-mêmes : faïence murale, carrelage du sol, appareils sanitaires, joints ciment, joint à la silicone et que le vieillissement des installations sanitaires et le manque d'entretien de ces installations par certains copropriétaires entraînent depuis 2005, des infiltrations d'eau dans les locaux de la \_\_\_\_\_

L'expert judiciaire en conclut que, pour mettre un terme de manière durable aux fuites qui affectent les locaux de la \_\_\_\_\_, il est nécessaire, d'effectuer dans chaque studio, des travaux de réfection totale et de mise en conformité des installations sanitaires consistant en la dépose des installations sanitaires de la cuisine et de la salle d'eau, la réalisation d'une étanchéité de type \_\_\_\_\_ sous carrelage au sol et faïence murale en prenant soin d'étancher les passages des canalisations qui traversent le plancher, la réalisation de carrelage et de faïence murale sur l'étanchéité, d'installer des tuyauteries, des appareils sanitaires et des pare douche fixes neufs.

L'expert propose donc de retenir, pour chacun des studios dont les installations ne sont pas conformes et qui provoquent des infiltrations dans les locaux de la \_\_\_\_\_ un devis établi par la société \_\_\_\_\_ le 10 février 2009, d'un montant de 9 100, 96 euros.

De nombreux copropriétaires contestent ce devis en faisant valoir qu'il ne correspond pas aux constatations opérées par l'expert sur l'état des installations sanitaires de leur appartement et que les travaux qu'ils ont fait réaliser sont suffisants pour mettre un terme aux fuites constatées et permettre à la \_\_\_\_\_ de jouir de ses locaux sans subir aucun dégât des eaux.

**1) Lot n° 984**

Mme \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux dans la salle de bains de son appartement en produisant une facture de la société \_\_\_\_\_ du 18 octobre 2010. Cette facture fait apparaître que les travaux ont consisté dans la réfection de l'étanchéité du sol, la réfection de la plomberie et le changement des appareils sanitaires pour un

montant total de 9 671, 82 euros. Ces travaux, de par leur nature, leur consistance et leur ampleur doivent être regardés comme satisfaisants au regard des prescriptions de l'expert judiciaire. De plus, il n'est pas allégué qu'ils n'auraient pas été réalisés dans les règles de l'art et que, depuis leur réalisation, les fuites perdureraient. Dès lors, la  
sera déboutée de sa demande, dirigée contre Mme '

La sera, en conséquence, déboutée de sa demande de travaux dirigée contre Mme '

Elle sera pareillement déboutée de sa demande dirigée contre M. , précédent propriétaire du studio cédé en mars 2008 à Mme , et qui ne saurait être condamné à effectuer des travaux sur un bien dont il n'est plus propriétaire.

## **2) Lot n°986 (studio n°82)**

M. et Mme seront condamnés à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, dès lors que l'expert, dont le tribunal entend adopter les conclusions sur ce point, a estimé que les travaux qu'ils ont effectués ne pas suffisants et qu'un nouveau sinistre en provenance de leur lot a été constaté après la réalisation de ces travaux.

Par ailleurs, les constatations de l'expert relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la

M. et Mme seront, en conséquence, condamnés à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire (devis ).

La sera, en revanche, déboutée de sa demande dirigée contre M. , précédent propriétaire du studio cédé en février 2009 à M. et à Mme et qui ne saurait être condamné à effectuer des travaux sur un bien dont il n'est plus propriétaire et pour lequel il a été convenu entre les parties, dans l'acte d'acquisition, que ces travaux incomberaient à l'acquéreur.

## **3) Lot n°981, studio n°76**

Les époux font valoir qu'ils ont remplacé le robinet de leur kitchenette, ainsi que les joints défectueux, sans qu'aucune facture ne vienne corroborer leurs affirmations.

Par ailleurs, les constatations de l'expert relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la et permettre à cette dernière de jouir normalement de ses locaux.

Ils seront en conséquence condamnés à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

## **4) lot n°978, studio n°81**

Les constatations de l'expert, qui n'a relevé qu'une fuite sur la pipe du WC de l'appartement de M. , ne démontrent pas la nécessité des travaux préconisés par le devis pour un montant de 9 100 euros et consistant en une remise à neuf des parties sanitaires de l'appartement de M. pour assurer à la une jouissance normale de ses locaux.

En conséquence, la \_\_\_\_\_ sera déboutée de sa demande et il sera donné acte à M. \_\_\_\_\_ de son engagement de poser une pipe rigide sur les WC de son appartement en remplacement de celle, défectueuse, qui les équipe actuellement.

**5) lot n°983, studio n°78**

La SCI \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux pour un montant total de 2200 euros, en produisant une facture de la société \_\_\_\_\_, datée du 26 juin 2012.

Cette facture n'a pas été soumise à l'expert judiciaire, qui avait estimé, le 21 novembre 2008, que le devis de la société \_\_\_\_\_ d'un montant de 1 455,90 euros, qui lui a été fourni par la société \_\_\_\_\_, était insuffisant.

Toutefois, les constatations de l'expert relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ et permettre à cette dernière de jouir normalement de ses locaux.

Si, la facture produite mentionne le remplacement de l'ensemble des appareils sanitaires de l'appartement et il n'est pas établi, la facture n'est pas assez détaillée pour justifier que les travaux réalisés correspondent, en tous points, aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, la SCI \_\_\_\_\_ sera condamnée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**6) lot n° 1004, studio n°99**

M. \_\_\_\_\_ justifie avoir fait procéder au remplacement du WC en produisant une facture, datée du 12 mai 2009, de la société \_\_\_\_\_ d'un montant de 409, 79 euros. Il justifie également avoir remplacé la bonde du lavabo pour un montant de 136, 57 euros.

L'expert dont les constatations relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ a jugé ces travaux insuffisants.

Adoptant, dès lors, les préconisations de l'expert, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**7) Lot n° 999 , studio n° 94**

Mme \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser dans son studio des travaux par la société \_\_\_\_\_, pour un montant total de 977, 38 euros, selon facture du 22 septembre 2008.

L'expert, dont le tribunal entend adopter les conclusions sur ce point, indique que "*les travaux de 977, 38 euros ont permis de stopper provisoirement les fuites mais ils ne sont pas suffisants*".

Mme \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, condamnée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (devis \_\_\_\_\_).

**8) Lot n° 995, studio n°90**

La SCI \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser par la société \_\_\_\_\_ des travaux de plomberie, de maçonnerie et de menuiserie dans son studio, pour un montant total de 2 616, 40 euros, selon facture du 1<sup>er</sup> juin 2010. Ces travaux ont porté sur la pose et la dépose d'un bac douche, la réparation du mécanisme du WC, la pose de carrelage dans la salle de bains et la cuisine et le changement du plan de travail dans la cuisine

Toutefois, les constatations de l'expert relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ et permettre à cette dernière de jouir normalement de ses locaux et il n'est pas établi que les travaux réalisés par la SCI \_\_\_\_\_ correspondent en tous points aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, la SCI \_\_\_\_\_ sera condamnée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (devis \_\_\_\_\_).

**9) Lot n° 1008, studio n°103**

M. \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux dans son studio en produisant une facture du 12 octobre 2011, d'un montant de 6 42, 53 euros TTC, établie par la société \_\_\_\_\_.

Toutefois, ces travaux, qui ne concernent que la pose d'un nouveau réservoir pour le WC, la fourniture d'une nouvelle alimentation en eau froide, et la réfection des joints d'étanchéité mastic en pourtour du receveur de douche et de la paillasse, ne correspondent pas en tous points aux prescriptions de l'expert judiciaire.

C'est pourquoi, M. \_\_\_\_\_ sera condamné à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (devis \_\_\_\_\_).

**10) lot n°982, studio n°77**

Mme \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux de rénovation des installations sanitaires de son studio pour un montant total de 2 190, 18 euros TTC

L'expert dont les constatations relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ a jugé ces travaux insuffisants.

Adoptant, dès lors, les préconisations de l'expert, le tribunal condamnera Mme \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**11) Lot n° 997, studio n°92**

Mme \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux de rénovation des installations sanitaires de son studio pour un montant total de 4987, 85 euros TTC en produisant une facture, datée du 5 juin 2008 et établie par la société \_\_\_\_\_

L'expert dont les constatations relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ a jugé ces travaux insuffisants.

Adoptant, dès lors, les préconisations de l'expert, le tribunal condamnera Mme \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**12) Lot n° 1005 , studio n°100**

M. \_\_\_\_\_ justifie avoir fait réaliser des travaux de rénovation des installations sanitaires de son studio pour un montant total de 7 512, 62 euros TTC en produisant une facture établie par la société " Les Ouvriers de l'Habitat".

Il n'est pas démontré que ces travaux, qui n'ont concerné que la salle de bains, alors que les préconisations de l'expert visaient également la cuisine répondent aux préconisations de l'expert judiciaires. Il n'est pas justifié que l'étanchéité dispose d'une garantie décennale comme celle proposée par la société \_\_\_\_\_.

En conséquence, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire (devis \_\_\_\_\_).

**13) Lot n° 1002, studio n°97**

M. \_\_\_\_\_ a justifié, auprès de l'expert judiciaire, avoir fait réaliser des travaux de rénovation des installations sanitaires de son studio pour un montant total de 2058,31 euros TTC.

L'expert dont les constatations relatives à l'état des installations sanitaires de l'appartement justifient des travaux relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_ a jugé ces travaux insuffisants.

Adoptant les préconisations de l'expert, le tribunal condamnera Mme \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

**14) Lot n° 1006, studio n°101**

M. \_\_\_\_\_ et son épouse ne justifient pas avoir effectué dans leur studio des travaux correspondant à ceux préconisés par l'expert judiciaire.

Ils seront, en conséquence, condamnés à réaliser ces travaux (devis \_\_\_\_\_).

**15) lot n°979, studio n°74**

Mme \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir effectué dans leur studio des travaux correspondant à ceux préconisés par l'expert judiciaire.

Elle sera, en conséquence, condamnée à réaliser ces travaux (devis \_\_\_\_\_)

**16) Lot n°977, studio n°72, et lot n°978, studio n°73**

Mmes \_\_\_\_\_ justifient avoir fait réaliser des travaux dans les studios n° 72 et 73, pour un montant de 2 574, 20 euros par studio, en produisant deux factures établies par la société \_\_\_\_\_ le 26 octobre 2008.

Toutefois, l'expert \_\_\_\_\_, dont les constatations relatives à l'état des installations sanitaires de ces appartements justifient des travaux

relativement importants pour éviter tout sinistre à l'avenir dans les locaux de la \_\_\_\_\_, a jugé ces travaux insuffisants.

Le constat d'huissier que les dames \_\_\_\_\_ ont fait établir pour démontrer la réalité et la conformité des travaux effectués n'est pas probant, un huissier de justice n'ayant pas les compétences techniques pour se prononcer sur la conformité de travaux prescrits par un technicien du bâtiment.

Adoptant les préconisations de l'expert, le tribunal condamnera Mmes \_\_\_\_\_ à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire.

#### **17) lot n°988, studio n°83**

M. J \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir fait exécuter les travaux préconisés par l'expert judiciaire. Il a fait parvenir à l'expert judiciaire un devis établi par la société \_\_\_\_\_, pour un montant de 1 947, 53 euros, le 28 mai 2008, et 13 janvier 2009 une attestation de la société \_\_\_\_\_ témoignant de la réfection de joints dans ses installations sanitaires.

L'expert judiciaire, dont le tribunal entend retenir les conclusions, a estimé que le devis \_\_\_\_\_ et la réfection de joints d'étanchéité étaient insuffisants.

Dès lors, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

#### **18) Lot n° 993, studio n° 88**

Les époux \_\_\_\_\_ ont fait parvenir à l'expert judiciaire un courrier le 7 mars 2008 pour lui indiquer qu'ils avaient fait réaliser dans leur studio différents travaux en 2000, 2001 et 2007.

M. et Mme \_\_\_\_\_ ne justifient pas que les travaux, que l'expert judiciaire a estimé insuffisants, seraient conformes aux prescriptions de ce dernier.

En conséquence, le tribunal condamnera M. et Mme \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

#### **19) Lot n° 994, studio n° 89**

M. et Mme \_\_\_\_\_ ne justifient pas avoir fait exécuter dans leur studio des travaux conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le tribunal condamnera M. et Mme \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

#### **20) Lot n° 1001, studio n° 96**

M. \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir fait exécuter dans son studio des travaux conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

**21) Lot n° 980, studio n°75**

M. \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir fait exécuter dans son studio des travaux conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

**22) Lot n° 989, studio n°84**

L'état des installations sanitaires de la SCI \_\_\_\_\_, qui sont étanches et non fuyardes d'après les constatations de l'expert judiciaire, ne justifie pas qu'il soit fait droit à la demande de travaux formée par la \_\_\_\_\_ à l'encontre de ce copropriétaire.

La \_\_\_\_\_ sera, en conséquence, déboutée de sa demande de travaux formée à l'encontre de ce copropriétaire.

**23) Lot n° 1000, studio n°95**

M. \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir fait exécuter dans son studio des travaux conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le tribunal condamnera M. \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

**24) Lot n° 996, studio n°91**

Mme \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir fait exécuter dans son studio des travaux conformes aux préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le tribunal condamnera Mme \_\_\_\_\_ à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (Devis \_\_\_\_\_).

**XIII) Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la \_\_\_\_\_ (5 000 euros)**

Le fait que la responsabilité du syndicat a été retenue emporte rejet de cette demande.

**XIV) Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par Mme \_\_\_\_\_ à l'encontre de la \_\_\_\_\_ (2 000 euros)**

Le fait que la responsabilité de Mme \_\_\_\_\_ a été retenue emporte rejet de cette demande.

**XV) Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par Mmes \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ à l'encontre de la \_\_\_\_\_ (3 000 euros)**

Le fait que la responsabilité de Mmes \_\_\_\_\_ a été retenue emporte rejet de cette demande pour ces deux défenderesses.

Le caractère abusif de la procédure engagée par la \_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme \_\_\_\_\_ n'est pas établie, de sorte que la demande de dommages et intérêts formée par cette dernière sera rejetée.

**XVI) Sur la demande d'expertise formée à titre subsidiaire par M.**

Les solutions retenues emportent rejet de cette demande, qui retarderait inutilement la solution du litige et générerait des frais supplémentaires importants pour les parties

**XVII) Sur les demandes accessoires**

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la \_\_\_\_\_ les frais irrépétibles non compris dans les dépens qu'elle a exposés pour faire valoir ses droits.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires des logements du 1<sup>er</sup> étage reconnus responsables seront condamnés in solidum à lui payer la somme de 10 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les demandes formées par les autres parties au titre des frais irrépétibles seront rejetées.

Les mêmes seront condamnés sous la même solidarité aux dépens, qui comprendront les frais d'expertise judiciaire.

Enfin, l'ancienneté du litige commande que soit ordonnée l'exécution provisoire qui est compatible avec la nature du litige.

**PAR CES MOTIFS**

Rejette la demande de révocation de l'ordonnance de clôture du 5 novembre 2013 formée par M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ ;

Déclare irrecevables les conclusions notifiées par la voie électronique par M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ le 27 novembre 2013 ;

Déclare irrecevables les conclusions notifiées par la voie électronique par la \_\_\_\_\_ le 26 novembre 2013 ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par M. \_\_\_\_\_ à l'encontre de la \_\_\_\_\_ ;

Constate le désistement de la \_\_\_\_\_ à l'encontre de la société \_\_\_\_\_ ;

Constate le désistement d'instance et d'action de la \_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ et l'acceptation de ce désistement d'instance et d'action par Mmes \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ;

Déclare irrecevables les demandes formées par la \_\_\_\_\_ contre Mme \_\_\_\_\_, en sa qualité d'usufruitière des lots n°977 et 978 ;

Déclare le syndicat des copropriétaires

siège  
à Paris, Mme et M. M.  
, M. et Mme M.  
, M. et Mme  
, M. la SCI, M.  
Mme, M. la SCI, M. Mme  
, M. Mme M. ]  
, Mmes M.  
, M. et Mme M. et Mme  
, M. SCI, M.  
M. et Mme responsables des dommages  
causés dans les locaux de la ;

Met hors de cause M. et Mme

Met hors de cause M. ;

Met hors de cause M. ;

Met hors de cause M.

Met hors de cause M. et Mme

Met hors de cause M. et Mme

Met hors de cause Mme M.  
et M.

Met hors de cause la société, prise en sa qualité  
d'assureur du syndicat des copropriétaires  
siège  
à Paris jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007 ;

Met hors de cause la société prise en  
sa qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires  
siège  
à Paris, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 ;

Déboute Mme de sa demande de garantie formée à  
l'encontre de M. ;

Déboute le syndicat des copropriétaires  
siège  
à Paris de sa demande de dommages et intérêts  
formée à l'encontre de la ;

Déboute Mme de sa demande de  
dommages et intérêts formée à l'encontre de la ;

Déboute la de sa demande en paiement de la somme de  
30 950 euros formée à l'encontre du syndicat des copropriétaires  
siège  
à Paris en réparation de son  
préjudice immatériel ;

Déboute la de sa demande en paiement de la somme de  
30 950 euros formée à l'encontre des copropriétaires défendeurs en réparation  
de son préjudice immatériel ;

Déboute M. de sa demande en paiement de la somme de 9731,10 euros formée à l'encontre de M. ;

Condamne M. à garantir M. et Mme de l'ensemble des condamnations mises à leurs charges par la présente décision, en ce compris l'indemnité allouée à la au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens, mais à l'exception, toutefois, de la condamnation à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire tels qu'ils ont été présentés par la société aux termes de son devis du 5 février 2009 (pièce 168-169 de l'expert judiciaire) ;

Se déclare non saisi de l'appel en garanti formé par M. à l'encontre de Mme ;

Donne acte à M. de son engagement de poser une pipe rigide sur les WC de son appartement - lot n°978, studio n°81- en remplacement de celle, défectueuse, qui les équipe actuellement ;

Condamne le syndicat des copropriétaires sise à Paris ) à payer à M. et Mme la somme totale de 1 734 euros hors taxe indexée, comme le devis établi au mois de février 2009 sur l'indice BT 01, et à Mme , la même somme, indexée de la même manière ;

Condamne le syndicat des copropriétaires sise à Paris ) à payer à la la somme de 1 487, 92 euros en réparation de son préjudice matériel ;

Dit que cette somme portera intérêt au taux légal à compter de la présente décision et que les intérêts de cette somme porteront eux-mêmes intérêts dans les conditions prévues à l'article 1154 du Code civil ;

Condamne in solidum Mme , M. et Mme , M. , M. et Mme , M. , la SCI M. , M. , la SCI M. , Mme , M. , Mmes , M. , M. et Mme , M. et Mme , M. , M. , M. et Mme , M. , M. et Mme à payer à la la somme totale de 1 487, 92 euros en réparation de son préjudice matériel ;

Dit que cette somme portera intérêt au taux légal à compter de la présente décision et que les intérêts de cette somme porteront eux-mêmes intérêts dans les conditions prévues à l'article 1154 du Code civil ;

Déboute la du surplus de ses demandes au titre de l'indemnisation de son préjudice matériel et de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice immatériel ;

Condamne M. et Mme à payer à la la somme de 497,82 euros ;

Condamne la SCI [redacted] à payer à la [redacted] la somme de 497,82 euros ;

Condamne Mme [redacted] à payer à la [redacted] la somme de 497,82 euros ;

Condamne M. et Mme [redacted] à payer à la [redacted] la somme de 497,82 euros ;

Déboute Mme [redacted], M. [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] la SCI [redacted], M. [redacted], la SCI [redacted], M. [redacted], Mme [redacted], M. [redacted], Mmes [redacted], M. [redacted], M. et Mme [redacted], M. [redacted], M. [redacted] SCI [redacted], M. [redacted], M. et Mme [redacted], Mme [redacted] de leurs demandes, fins et conclusions ;

Condamne M. [redacted] et Mme [redacted] M. [redacted] la SCI [redacted] M. [redacted] Pierre [redacted] Mme [redacted], la SCI [redacted], M. [redacted], Mme [redacted], M. [redacted], Mmes [redacted], Mme [redacted], M. et Mme [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] M. et Mme [redacted] Mme I [redacted] et Mme [redacted] prise en sa qualité de propriétaire du lot n°996 (studio n°91) à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, selon le devis établi par la société [redacted] le 5 février 2009 ;

Assortit cette condamnation d'une astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard jusqu'à l'exécution complète de cette obligation ;

Dit que cette astreinte, prononcée pour une durée maximale d'un an, commencera à courir à l'expiration d'un délai de 5 mois suivant la signification de la présente décision, à défaut de paiement durant ce délai ;

Dit que, le cas échéant, une nouvelle astreinte succédant à la présente, pourra être sollicitée du juge de l'exécution ;

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires [redacted] sise [redacted] à Paris [redacted], Mme [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] la SCI [redacted], M. [redacted], Mme [redacted], la SCI [redacted], M. [redacted], Mme [redacted], M. [redacted], Mmes [redacted], Mme [redacted], M. et Mme [redacted], M. [redacted] et Mme [redacted], M. [redacted] SCI [redacted] M. [redacted], M. et Mme [redacted], Mme [redacted] et Mme [redacted] à payer à la [redacted] la somme de 10 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile;

Dit que, dans leurs rapports entre eux, et s'agissant des demandes au titre des frais irrépétibles et des dépens, pour lesquelles une condamnation solidaire entre le syndicat et les copropriétaires a été sollicitée, la part de responsabilité du syndicat des copropriétaires

\_\_\_\_\_ sise \_\_\_\_\_ à Paris \_\_\_\_\_ sera fixée à 50 % et celle de Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mmes \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, pris ensemble, à 50 % ;

Déboute M. et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, la société \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_, de leur demande en paiement sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires

\_\_\_\_\_ sise \_\_\_\_\_ à Paris \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, la SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, Mmes \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, SCI \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, M. et Mme \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ aux dépens, qui comprendront les frais de l'expertise judiciaire réalisée par M. \_\_\_\_\_ ;

Admet Mme \_\_\_\_\_, de la SELARL \_\_\_\_\_, avocat en ayant fait la demande, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Dit que, dans l'hypothèse où à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées par la présente décision, l'exécution forcée devra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier de justice, le montant des sommes retenues par celui-ci en application du tarif des huissiers devra être supporté par le débiteur en sus de l'indemnité allouée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Fait et jugé à Paris le 07 Février 2014

Le Greffier

Le Président

