

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RG N°

1

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance
du 5^e arr. de PARIS

SDC

C/

PARIS

TRIBUNAL D'INSTANCE du Vème
21 place du Panthéon
75005 PARIS

JUGEMENT DU 16 janvier 2013

DEMANDEUR(S) :

Monsieur _____, PARIS, représenté(e) par Me
LEFEVRE Emmanuelle, avocat au barreau de Versailles

Madame _____, PARIS, représenté(e) par Me
LEFEVRE Emmanuelle, avocat au barreau de Versailles

DEFENDEUR(S) :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES _____ PARIS, :
syndic, _____ PARIS, comparant en personne

COMPOSITION DE LA JURIDICTION DE PROXIMITE :

Juge de Proximité : Elisabeth BOIN-OZAN,
Greffier : José CLEMENT , qui a prêté le serment prévu par l'article 32 du Décret n°67-472
du 20 juin 1967,

DEBATS : Audience publique du 17 octobre 2012

JUGEMENT : contradictoire, en dernier ressort, prononcé publiquement le 16 janvier 2013
par Elisabeth BOIN-OZAN, Juge de Proximité, assisté de José CLEMENT , faisant fonction
de Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :

Expédition délivrée le :

N° minute

Par acte d'huissier en date du 26 juillet 2012, Monsieur J [redacted] et Madame [redacted] ont fait convoquer le Syndicat des copropriétaires du 1 [redacted] PARIS, représenté par son syndic de copropriété IMMOBILIER devant la Juridiction de proximité de PARIS 5ème aux fins de paiement des sommes de :

- 1.780€ avec intérêts de droit à compter du 24 avril 2012, date de la mise en demeure,
- 1.000€ à titre de dommages et intérêts,
- 2.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre l'exécution provisoire et les dépens.

Le litige est venu à l'audience du 19 septembre 2012 et a fait l'objet d'un renvoi intervenu à la demande du Conseil de Monsieur et Madame [redacted] à l'audience du 17 octobre 2012.

A l'appui de ses prétentions, Monsieur et Madame [redacted] représentés par leur Conseil exposent qu'ils sont propriétaires d'un appartement au 3ème étage de l'immeuble sis [redacted] PARIS. Le 3 février 2012, Monsieur et Madame [redacted] ont été victimes d'un engorgement des canalisations desservant leurs installations sanitaires et ont sollicité l'intervention d'une entreprise de plomberie qui a procédé au dégorgement de la colonne d'évacuation générale des eaux usées de l'immeuble par un camion de dégorgement pour un montant de 1.780€ TTC.

Ils sollicitent le remboursement au Syndicat des copropriétaires de cette prestation effectuée en urgence sur un élément d'équipement commun de l'immeuble.

En réplique, le Syndicat des copropriétaires soutient :
que la canalisation recueille les eaux usées de la salle de bains et sert d'évacuation du 2ème WC du logement de Monsieur et Madame [redacted], qu'ils n'ont pas respecté l'article 42 du règlement sanitaire du département de PARIS qui précise « Les chutes d'aisances ne peuvent être tolérées extérieurement sur cours, courettes ou jardins que dans des constructions anciennes à l'occasion du renforcement de l'équipement sanitaire et en cas d'impossibilité absolue de les mettre à l'intérieur. Toutes précautions doivent être prises contre les effets du gel. » et qu'à ce titre, ils n'ont pas pris les précautions visant à limiter les effets du gel dans la colonne d'évacuation des eaux usées.

Le Syndicat conclut au rejet de toutes les demandes et sollicite la condamnation du requérant au paiement de la somme de 500€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

MOTIFS

Suivant les dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires « a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administrations des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Il est établi que le 3 février 2012, Monsieur et Madame [redacted] ont fait appel à un premier plombier (entreprise [redacted]) qui a simplement vidangé le trop-plein de la cuvette de WC

puis à un second plombier les Etablissements [redacted] pour une intervention en urgence, la cuvette des WC et les canalisations du lavabo et de la baignoire s'étant à nouveau remplies.

Il est noté sur le devis établi par les Etablissements [redacted] « Suite à engorgement, plus remontée importante des WC. Inondation à notre arrivée. Intervention en urgence sur colonne générale de l'immeuble à la demande du client. Camion de dégorgement ».

Par courrier en date du 5 février 2012, Monsieur et Madame [redacted] ont informé de la situation le conseil syndical ainsi que le syndic de l'immeuble rappelant que l'incident aurait pu être évité si le Syndicat des copropriétaires avait procédé au curage régulier de la colonne afin d'éviter son obstruction.

Contrairement à ce qui est prétendu, la colonne d'évacuation des eaux usées concernée est bien un élément des parties communes sur lequel la copropriété n'a pas procédé à un entretien, ce qui est mentionné dans l'attestation des Etablissements [redacted] « Le 4 février 2012, notre société est intervenue au [redacted] pour une urgence. Les eaux usées refluaient dans les WC et débordaient dans la cuvette. Les propriétaires vidaient la cuvette manuellement pour éviter l'inondation. Une voisine nous a donné l'accès au robinet d'eau de la cave. Ce problème s'explique par un défaut de curage régulier de la colonne extérieure que le gel a achevé de boucher. Un seul moyen d'arrêter le reflux était de faire intervenir un camion dégorgement. »

En aucun cas, il n'est justifié de l'entretien de cette colonne.

Il s'ensuit que la demande d'intervention de la société [redacted] a été dictée par le souci de conserver l'immeuble et de préserver les parties communes et que les dommages ont bien été causés par défaut d'entretien des parties communes.

En conséquence, il convient de condamner le Syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur et Madame [redacted] la somme de 1.780€ outre les intérêts légaux à compter du 24 avril 2012.

La partie demanderesse n'apporte pas la preuve qu'elle a subi un préjudice distinct de celui résultant du retard apporté au paiement, il y a lieu en conséquence, de rejeter sa demande en paiement de dommages-intérêts.

Le syndicat des copropriétaires succombant, est condamné aux dépens en application de l'article 696 du Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie à titre des frais exposés et non compris dans les dépens la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité.

Il convient en conséquence de condamner le Syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 1.000€ au titre de l'article susvisé.

Le présent jugement étant immédiatement exécutoire, l'exécution provisoire est sans objet.

PAR CES MOTIFS

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en dernier ressort,

Condamne le Syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] la somme de 1.780€ avec intérêts de droit à compter du 24 avril 2012, date de la mise en demeure,

Condamne le Syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] la somme de 1.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Déboute Monsieur et Madame [redacted] pour le surplus,

Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

Condamne le Syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance.

AINSI FAIT ET JUGE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN INDIQUES CI-DESSUS.

LE GREFFIER :

LE JUGE DE PROXIMITE :

CDV

[Signature]

En conséquence la République Française mande et donne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs de la République et à tous autres officiers de justice qui en ont la main.

A tous Signés de la République Française et à tous autres officiers de la République le préter-main forte forme et également requis.

En foi de quoi la présente exposition conforme à la minute est délivrée sous la forme exécutoire par le Greffier en Chef.

[Signature] Le Greffier en Chef.

