

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE CRETEIL

R.G. :

Minute n° : / 5ème Chambre

Du : 20 Mars 2012

Affaire : **Synd. de copropriétaires** **94410 SAINT MAURICE, représenté par son syndic la S.A.R.L** / **S.A.**

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL
DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL
(DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE)

SIEGEANT AU PALAIS DE JUSTICE
Rue Pasteur Valléry-Radot à CRETEIL

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

MINUTE N° :
JUGEMENT DU : 20 Mars 2012
DOSSIER N° :

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL

5ème Chambre CIVILE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Madame PINGLIN, Vice-Président

Statuant par application des articles 801 à 805 du Code de Procédure Civile, avis préalablement donné aux Avocats.

GREFFIERS:

Lors des débats : Madame FLORELLA, Greffier

Lors du prononcé : Madame BOULAIS, F.F. Greffier

PARTIES :

DEMANDEUR

**Syndicat de copropriétaires 94410 SAINT
MAURICE, représenté par son syndic la S.A.R.L , dont le
siège social est sis -**

représenté par :

*avocat postulant : Maître , avocat au barreau de
VAL-DE-MARNE, vestiaire :*

*avocat plaidant : Maître Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de
VERSAILLES, vestiaire : C 381*

DEFENDERESSE

**S.A. , dont le siège social est sis -
CLICHY**

*représentée par Maître de la SCP &
Associés, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire :*

*Clôture prononcée le : 31 janvier 2012
Débats tenus à l'audience du : 31 Janvier 2012
Date de délibéré indiquée par le Président : 20 Mars 2012
Jugement prononcé à l'audience du 20 Mars 2012.*

FAITS ET PRETENTIONS :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble SAINT-MAURICE a donné mandat de syndic à la Société à partir du 1^{er} juillet 1999 jusqu'au 21 juin 2007.

Pendant cette période, l'immeuble a subi des dégâts des eaux liés au défaut d'étanchéité de la terrasse du 6^{ème} étage.

Faisant valoir que le syndic, la Société a commis des fautes dans la gestion de ces sinistres, lesquelles lui ont causé un préjudice financier, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à SAINT-MAURICE (94410) représenté par son syndic la SARL l'a, par acte du 20 septembre 2010, assigné devant ce tribunal pour en obtenir l'indemnisation.

Par conclusions récapitulatives du 27 septembre 2011, le Syndicat des Copropriétaires, se fondant sur les dispositions des articles 1147 et 1992 du code civil, demande la condamnation de la Société à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les sommes suivantes :

- 10.182,33 euros au titre des travaux qui n'ont pas été indemnisés par l'assureur Dommages Ouvrage,
- 955,30 euros au titre des frais et honoraires payés à l'ancien syndic,
- 9.823,96 euros au titre des frais et dépenses générés par les deux actions en justice et la gestion du dossier,
- 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions du 27 janvier 2012, la Société s'oppose aux demandes en soutenant que la preuve d'une faute commise par la Société n'est pas rapportée et sollicite reconventionnellement la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La clôture de la procédure a été prononcée le 31 janvier 2012.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la responsabilité de la Société :

La réception de l'immeuble est intervenue le 19 avril 1994.

Il résulte des pièces et des débats qu'un premier dégât des eaux est survenu en janvier 2000, s'agissant d'infiltrations d'eau dans l'appartement de Monsieur situé au 5^{ème} étage.

Le syndic a effectué une déclaration de sinistre auprès de la Société, assureur Dommages Ouvrage et un rapport d'expertise de la Société en date du 28 avril 2000 a conclu à une défaillance de l'étanchéité de la terrasse du 6^{ème} étage.

La Société . a accepté de garantir le sinistre et le syndic a accepté, le 17 août 2000, sa proposition d'indemnisation à hauteur de 7.000 francs hors taxes, soit 1.067,14 euros, au titre de la réfection de l'étanchéité.

Cependant aucune reprise n'a été effectuée, et le 5 mars 2001, une nouvelle déclaration de sinistre a été formalisée par le syndic, donnant lieu à une expertise de la Société , qui a constaté le 14 novembre 2002, que bien qu'ayant reçu l'indemnité deux années auparavant, la Société avait passé un ordre de service resté sans suite à la Société pour la réalisation des travaux.

La Société n'ayant pris ensuite aucune mesure concernant l'absence de reprise du désordre, et l'expert a conclu que le second sinistre en était la conséquence.

Par courrier du 18 novembre 2002, la Société . a dénié sa garantie au motif qu'elle avait déjà versé une indemnité pour le même désordre et que les travaux de reprise de la cause n'avaient pas été réalisés.

La Société a alors adressé un courrier à la Société en date du 21 novembre 2002, la mettant en demeure de faire les travaux dans les huit jours selon son devis.

Or, le devis établi le 25 avril 2000 pour un montant de 7.000 francs hors taxes par la Société pour la réfection de l'étanchéité d'une terrasse, ne concernait pas la terrasse fuyarde ayant entraîné le premier sinistre déclaré, mais une autre terrasse d'un autre bâtiment, et il était d'ailleurs mentionné dans le rapport de la Société . que ce devis concernait un autre dossier similaire.

A cet égard, il convient de souligner qu'il n'est pas contesté que la Société n'a pas fait établir de devis concernant la reprise sur la terrasse concernée et a accepté la proposition d'indemnisation sur la base d'un devis établi pour une autre terrasse, sans même envisager que le coût réel des travaux de reprise pour le sinistre de Monsieur ne soit pas identique.

De fait, par courrier du 6 décembre 2002, adressé à la Société , la Société , indiquant n'avoir en tout état de cause pas reçu d'ordre de service en août 2000, a refusé d'exécuter pour la somme de 7.000 francs, des travaux dont elle a évalué le coût à 45.480 francs hors taxes, soit 6.933,38 euros.

Cependant, la Ville de SAINT-MAURICE mettait en demeure le 28 novembre 2002, le propriétaire de l'appartement endommagé par les infiltrations, d'y remédier sans délais.

La Société a alors chargé la Société d'effectuer des travaux sur la terrasse en décembre 2002 pour un montant de 3.534,25 euros TTC.

Les infiltrations se sont néanmoins poursuivies dans l'appartement de Monsieur [redacted], et une nouvelle déclaration de sinistre a été effectuée auprès de l'assureur Dommages Ouvrage en janvier 2003 par la Société [redacted].

Le rapport d'expertise de la Société [redacted] en date du 20 janvier 2003, a conclu à une défaillance de l'étanchéité de la terrasse mitoyenne qui n'avait pas été reprise et à l'inhabitabilité de l'appartement.

De nouveaux travaux commandés par le syndic, ont été réalisés par la Société [redacted] pour un coût de 6.984,10 euros TTC, .

Ce dernier n'a toutefois demandé la garantie de la Société [redacted] qu'après exécution des travaux, par courrier du 13 février 2003, lequel est resté sans réponse.

Monsieur [redacted] a ensuite assigné le Syndicat des Copropriétaires devant le Tribunal d'Instance de CHARENTON-LE-PONT, lequel a, par jugement en date du 15 juin 2004, condamné celui-ci à payer à Monsieur [redacted] les sommes de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts, 542,63 euros au titre du solde locatif et 300 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par courrier en date du 1^{er} mars 2005, l'administrateur de biens de Monsieur [redacted] signalait à la Société [redacted] qu'il n'avait reçu aucune indemnisation et que les infiltrations d'eau persistaient.

La Société [redacted] a effectué une nouvelle déclaration de sinistre auprès de la Société [redacted], et attendu le 21 avril 2005 pour donner un ordre de service à une entreprise pour effectuer une recherche de fuite.

La Société [redacted] a déposé un rapport d'expertise le 30 mai 2005, donnant lieu à un refus de garantie de l'assureur le 13 juin 2005, au motif que le désordre concernait un ouvrage ayant déjà fait l'objet d'une précédente déclaration et d'une réparation.

La Société [redacted] a contesté cette position par courrier du 15 juin 2005 en faisant valoir l'aggravation des dommages.

La Société [redacted] a informé le syndic que les infiltrations étaient dues à des obstructions végétales.

La société [redacted], par courrier du 27 septembre 2005, a dénié une nouvelle fois sa garantie pour les motifs indiqués précédemment.

La Société [redacted] a ensuite fait effectuer des travaux consistant à remplacer des dalles de terrasses, le 25 janvier 2006, ce qui a mis fin aux désordres.

Toutefois, Monsieur _____ a, par acte du 6 juin 2006, assigné le Syndicat des Copropriétaires en réalisation de travaux sous astreinte, et un protocole d'accord a été conclu, prévoyant le versement de la somme de 1.000 euros à Monsieur _____

Une information sur ces sinistres a été donnée aux copropriétaires à l'assemblée générale du mois de juin 2007, et il a été voté la résolution n° 27 par laquelle il a été donné mandat au syndic d'engager toute procédure afin d'obtenir réparation des préjudices subis par le Syndicat.

Il doit être rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

S'il manque de diligence dans la gestion de sinistres dans les parties communes, il commet une faute qui engage sa responsabilité à l'égard du Syndicat des Copropriétaires l'obligeant à l'indemniser des débours consécutifs à sa carence.

Il convient de relever que la Société _____ a commis plusieurs fautes dans la gestion de ces sinistres.

D'une part, elle n'a pas communiqué à l'expert _____ un devis correspondant aux travaux devant être réalisés, ce qui a conduit l'expert à utiliser un devis établi pour une autre terrasse, et l'assureur à offrir une indemnisation manifestement insuffisante.

Ensuite, la Société _____ a accepté de l'assureur Dommages Ouvrage, sans procéder à aucune vérification, une indemnité trop peu importante pour réaliser les travaux de reprise.

Elle soutient, sans d'ailleurs l'établir, avoir donné un ordre de service à la Société _____, mais ne justifie pas d'un motif légitime pour avoir attendu deux années sans accomplir aucune diligence dans le suivi des dits travaux.

Ensuite, la Société _____ qui a fait effectuer des travaux par la Société _____, s'est bornée à faire des déclarations de sinistre à l'assureur Dommages Ouvrage et à prendre acte de ses refus de garantie, sans même informer l'assemblée générale des copropriétaires de cette situation, ni la consulter sur l'opportunité de contester cette décision, ou encore sans consulter un avocat ou l'architecte de l'immeuble pour envisager toutes les mesures possibles dans l'intérêt du Syndicat des Copropriétaires.

Il en est résulté pour ce dernier la perte d'une chance d'obtenir une indemnisation en adéquation avec le coût des travaux de reprise, lesquels sont donc restés à sa charge, et l'engagement de frais liés aux procédures judiciaires consécutives aux désordres.

Ces débours constituent des préjudices en lien direct avec ces fautes de la Société _____ dont les manquements fautifs à ses obligations engagent son entière responsabilité à l'égard du Syndicat des Copropriétaires.

Il incombe donc de condamner la Société } venant aux
droits de la Société } à indemniser les dommages, et à payer au Syndicat
des Copropriétaires :
- le coût effectif des travaux de reprise de l'étanchéité resté à la charge du
Syndicat : 10.182,33 euros,
- les frais et honoraires du syndic facturés pour la gestion de ces sinistres :
955,30 euros, - les dépenses exposées par le Syndicat des
Copropriétaires dans les deux instances engagées à son encontre : 9.823,96
euros.

Sur les autres demandes :

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la moitié des sommes allouées, compte tenu de l'ancienneté du litige.

L'équité commande d'indemniser le Syndicat des Copropriétaires des frais irrépétibles qu'il a été contraint d'engager dans la présente procédure.

La Société } venant aux droits de la Société } sera
condamnée à lui payer la somme de 1.500 euros en application de l'article 700
du Code de Procédure Civile.

La demande formulée sur le même fondement par la Société
, qui succombe en ses prétentions, sera en revanche rejetée.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

Condamne la Société } venant aux droits de la Société }
à payer au Syndicat des Copropriétaires du } à SAINT-
MAURICE (94410) représenté par son syndic la SARL } les
sommes de :

- DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS TRENTE TROIS CENTIMES (10.182,33 euros) au titre des travaux qui n'ont pas été indemnisés par l'assureur Dommages Ouvrage,

- NEUF CENT CINQUANTE CINQ EUROS TRENTE CENTIMES (955,30 euros) au titre des frais et honoraires payés à l'ancien syndic,

- NEUF MILLE HUIT CENT VINGT TROIS EUROS VINGT SIX CENTIMES (9.823,96 euros) au titre des frais et dépenses générés par les deux actions en justice et la gestion du dossier,

- **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 euros)** en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la moitié des sommes allouées.

Condamne la Société _____ venant aux droits de la Société aux dépens.

Accorde à Maître _____, avocat, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Fait à CRETEIL, L'AN DEUX MIL DOUZE ET LE VINGT MARS

LE GREFFIER


LE PRESIDENT


R.G. :

Minute n° : / 5ème Chambre

Du : 20 Mars 2012

Affaire : **Synd. de copropriétaires
MAURICE, représenté par son syndic la S.A.R.L.**

**94410 SAINT
/ S.A.**

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour grosse certifiée conforme à l'original, par le greffier soussigné, délivrée le 30 Mars 2012

P/Le Greffier en Chef,



