

DIRE n° 5

Le 16 FEV. 2023
COURRIER ARRIVÉ
saisies
ères

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
SDC DU 9 RUE BRUNEL, PARIS 17^{ème}
Brunel, Paris 17^{ème})
Acte de dépôt N° RG 22/00202
Audience du JEUDI 2 MARS 2023 à 14 heures

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat poursuivant

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le

Devant Nous, Greffier, a comparu **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE**, Avocat au Barreau de PARIS, du du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 9 RUE BRUNEL à Paris 17^{ème}**, représenté par son Syndic en exercice, la **SAS STARES FRANCE, dont le siège social est 64 rue du Ranelagh à 75016 PARIS**, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 885 132 068, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège, poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE a déposé :

- **Le jugement rendu le 8 juillet 2022 par le Tribunal Judiciaire de Paris** communiqué par Madame copropriétaire, lequel condamne notamment le saisi :

PAR CES MOTIFS

CONDAMNE Mr. P. R... à déposer le WC broyeur ainsi qu'à faire réaliser une étanchéité complète sur la totalité du sol, la réfection du carrelage, la pose d'une douche avec faïence murale et alimentation apparente ou encastrée, la repose de l'évier, la réfection des alimentations et vidages et la création des ventilations règlementaires hautes et basses, le tout sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement et passé ce délai, sous astreinte de ... ».

pour être annexé au Cahier des Conditions de Vente.

Et ledit avocat a signé, devant Nous, Greffier

DGS AVOCATS

40, rue de Monceau - 75008 PARIS
Tél : 01 45 63 55 55 - Fax : 01 45 63 36 56
Toque P211

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

Extrait des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

8^{ème} chambre
3^{ème} section

N° RG 20/01454
N° Portalis
352J-W-B7E-CRUSX

JUGEMENT

rendu le 08 juillet 2022

N° MINUTE : 19

Assignation du :
05 février 2020

DEMANDERESSE

*représentée par Maître Marine DEPOIX de la SELARL AKAOUI DEPOIX
PICARD, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #C0673*

DÉFENDEURS

La compagnie GAN ASSURANCES
8-10 rue d'Astorg
75383 PARIS cedex 8

*représentée par Maître Guillaume ANQUETIL de l'AARPI ANQUETIL
ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #D0156*

*représentée par Maître Franck LAVAIL, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire #C1633*

Non représenté

Madame Guenaël BIHAN (décédée)

Expéditions
exécutoires

délivrées le: 18/07/2022 M^e DEPOIX
M^e CALLON

C.E.C. le 18/07/2022 M^e ANQUETIL
M^e LAVAIL

PARTIE INTERVENANTE

Compagnie d'assurance LA MATMUT
66 rue de Sotteville
76100 ROUEN

*représentée par Maître Jean-Eric CALLON de la SELEURL CALLON
Avocat & Conseil, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #R0273*

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Frédérique MAREC, Première Vice-Présidente Adjointe
Lucile VERMEILLE, Vice-Présidente
Elisabeth ENZ DE MAUTORT, Magistrate à titre temporaire

assistées de Lorraine LARQUET, Greffière,

DÉBATS

A l'audience du 27 mai 2022 tenue en audience publique devant Frédérique MAREC et Elisabeth ENZ DE MAUTORT, juges rapporteurs, qui, sans opposition des avocats, ont tenu l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en ont rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

FAITS ET PRETENTIONS

est propriétaire occupante d'un appartement de trois pièces principales au 5^{ème} étage du bâtiment cour de la copropriété sise 9 rue Brunel 75017 Paris.

Le 28 mars 2012, elle a déclaré à son assureur, la MATMUT, un sinistre dégât des eaux apparu le 23 mars 2012 en provenance de l'étage supérieur.

Un constat amiable dégâts des eaux a par ailleurs été régularisé le 02 avril 2012 avec propriétaire du lot n°40 constitué d'une chambre de service n°0 située à l'aplomb de l'appartement d et louée à M.

Au cours de l'assemblée générale du 25 juin 2012, les copropriétaires ont été informés, à la demande de des problèmes récurrents de fuite depuis la chambre n°6 et de ce que le plombier mandaté par le syndic, la société Alleaume & Goulart intervenue le 12 avril 2012, avait pu constater la vétusté et l'insalubrité de cette dernière.

Les multiples mises en demeure adressées à afin qu'il fasse réaliser les travaux de nature à mettre un terme aux désordres, étant restées vaines, a saisi le juge des référés de ce tribunal afin qu'un expert judiciaire soit désigné.

M. Christian Brier a été désigné es qualités par une ordonnance du 21 mai 2015 rendue au contradictoire de

Il est apparu au cours des premières investigations que l'appartement de
était également situé sous :

- les lots n°38 et 36 (chambre n°4), propriété de
assurés auprès d'Axa France IARD et loués à
des MMA IARD, assurée auprès
- le lot n°41 (chambre n°7), propriété de

Les opérations d'expertise ont donc été rendues communes à
la SA MMA IARD et la SA Axa
France IARD par ordonnance du 10 mars 2016.

M. Brier a déposé son rapport le 22 novembre 2016.

est décédée le 19 octobre 2018, laissant pour lui
succéder et le lot n°41 a été vendu le 26 décembre 2019.

Par acte d'huissier du 05 février 2020, Mme
fait citer
a, au fond devant le tribunal judiciaire de Paris, afin d'obtenir
l'indemnisation de ses préjudices.

Son assureur, la MATMUT, est intervenue volontairement à la
procédure par conclusions signifiées le 09 septembre 2020.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 1^{er} avril 2021,
demande au tribunal, au visa des articles 544,
1240 et 1242 du Code civil, de :

Déclarer recevable et bien fondée en ses
demandes,

Constater, Dire et Juger que les dégâts des eaux subis depuis février 2012
par dans la chambre de son appartement, ont
pour origine les installations d' et

Constater, Dire et Juger que les dégâts des eaux subis depuis 23 mars 2012
et du 08 avril 2015

par dans la cuisine, l'entrée et la salle de bain
de son appartement, ont pour origine les installations de Monsieur

Condamner à déposer définitivement son WC
broyeur ainsi qu'à appliquer une étanchéité complète sur le sol, en toute sa
surface, procéder à la réfection du carrelage, fournir et poser une douche
avec faïence murale et alimentation apparente ou encastrée, reposer l'évier,
procéder à la réfection des alimentations et vidanges ainsi qu'à créer des
ventilations réglementaires hautes et basses, le tout sous la direction de
l'architecte de l'immeuble assisté d'un maître d'œuvre - conformément aux
préconisations de l'Expert Judiciaire,

Assortir cette condamnation d'une astreinte à hauteur de 200€ par jour de
retard à compter de la signification du jugement à intervenir.

Condamner à payer à la
somme de 6 436.16€ au titre du préjudice de jouissance subi par cette
dernière dans sa chambre entre le mois de février 2012 jusqu'au mois de
novembre 2016,

Condamner à payer à
la somme de 9649.24 € au titre du préjudice de jouissance subi par cette
dernière dans sa cuisine, sa salle de bain et son entrée entre le mois de
février 2012 somme à parfaire jusqu'à complète réalisation des travaux
jusqu'au mois de novembre 2016,

Condamner à payer à

la somme de 282.20€ (1411x 20%) mensuelle, à compter du mois de décembre 2016, somme à parfaire jusqu'à complète réalisation des travaux, Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, Condamner solidairement _____ et _____ à payer à _____ a somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile Condamner solidairement _____ et _____ aux entiers dépens (qui comprendront le coût des opérations d'expertise judiciaire à hauteur de 9 983.23€) dont distraction au profit de la SELARL AKAOUI-DEPOIX-PICARD, agissant par Maître Marine DEPOIX, Avocat, aux offres de droit.

Par conclusions signifiées le 05 janvier 2021, la MATMUT demande au tribunal, au visa des articles 1240 et 1242 alinéa 1 du Code civil, L121-12 du Code des assurances, de:

DONNER ACTE à la MATMUT de son intervention volontaire ;
CONDAMNER solidairement _____ à lui payer la somme de 3.706.20 € à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter du 22 juillet 2019.
CONDAMNER solidairement _____ à lui payer la somme de 2.000 € au profit de la MATMUT au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 03 janvier 2022, demande au tribunal de:

A TITRE PRINCIPAL :

Vu l'article 1184 al 1er du code civil,

Dire que _____ est irrecevable en ses demandes à l'encontre de _____

- DEBOUTER purement et simplement _____ l'ensemble de ses demandes et prétentions formulées à l'encontre de _____

- CONDAMNER _____ à verser une somme de 3.500 € à _____ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE:

- RAMENER à de plus justes proportion l'indemnisation sollicitée par _____

- DECLARER _____ irrecevable et bien fondée en sa demande de garantie à l'encontre de GAN ASSURANCES

- CONDAMNER la société GAN ASSURANCES à garantir _____ de toutes condamnations qui pourraient être mises à sa charge au titre de la procédure initiée à son encontre par _____ et à l'indemniser de toutes conséquences pécuniaires pouvant en résulter,

- CONDAMNER tous succombants à payer _____, la somme de 1.200 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens aux entiers dépens, dont distraction au profit de _____ avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

- ECARTER l'exécution provisoire de la décision à intervenir dans l'hypothèse où il serait fait droit, en tout ou partie, aux demandes et prétentions de _____

Bien que régulièrement cité, _____ n'a pas constitué avocat.

Il est fait expressément référence aux pièces du dossier et aux écritures déposées et visées ci-dessus pour un plus ample exposé des faits, de la cause

et des prétentions des parties.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 05 janvier 2022 et l'audience de plaidoirie a été fixée au 27 mai 2022, date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 8 juillet 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

- sur l'intervention volontaire de la MATMUT:

L'article 329 du code de procédure civile dispose que *"l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention."*

L'intervention volontaire de la MATMUT subrogée dans les droits de son assuré, n'est contestée par aucune des parties et il lui en sera donné acte.

- sur la recevabilité des demandes formées à l'encontre de

soutient que la chambre à l'origine des infiltrations était occupée par un locataire qui était responsable de la conformité des installations; qu'elle n'est plus propriétaire de ladite chambre depuis 2019 de sorte que sa responsabilité ne saurait être recherchée; que est donc irrecevable en sa procédure à son encontre.

En application de l'article 122 du même code, constitue une fin de non recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Il doit être déduit des écritures de qu'elle conteste l'intérêt à agir de à son encontre sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} ancien du code civil relatif à la responsabilité des choses que l'on a sous sa garde.

L'intérêt à agir n'est cependant pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action et l'existence du droit invoqué par la demanderesse n'est pas une condition de recevabilité de son action mais de son succès.

Il apparaît en tout état de cause aux fonde en premier lieu ses demandes à l'égard de sur les dispositions de l'article 544 du code civil relatif à la responsabilité de plein droit du propriétaire d'installation à l'origine de troubles anormaux du voisinage et qu'elle justifie donc d'un intérêt à agir à l'encontre de cette dernière.

La fin de non recevoir soulevée par ra donc écartée.

- sur les désordres et les responsabilités:

Il résulte de l'article 544 du code civil que l'exercice du droit de propriété, même sans faute, est générateur de responsabilité lorsque le trouble qui en résulte pour autrui dépasse la mesure des obligations ordinaires du voisinage. Le propriétaire est donc responsable de plein droit des troubles anormaux de voisinage provenant de son fonds.

Au cours de la première réunion d'expertise qui s'est tenue le 03 septembre 2014, l'expert judiciaire a pu constater, dans l'appartement de des taux d'humidité de 14 à 24% sur le mur de droite

de la chambre outre de nombreuses auréoles anciennes, un léger affaissement du faux plafond dans la cuisine rendant difficile l'ouverture de la porte du meuble et faisant apparaître le décollement des peintures sur les murs, outre des décollements de peinture dans l'entrée et le cabinet de toilettes.

Lors de la seconde réunion organisée le 18 avril 2016, après mise en cause des propriétaires des chambres de l'étage supérieur, M. Brier a constaté que les taux d'humidité un peu élevés s'étaient stabilisés.

Au terme de ses investigations, il a imputé les dégradations constatées dans la chambre de au mauvais état des installations sanitaires de la chambre de service, n°7, propriété de , qui présentent des fuites sur le réseau d'alimentation et une absence d'étanchéité au sol.

S'il n'est pas contesté que le locataire de cette chambre est décédé en février 2012, l'expert a constaté que la pièce ne correspondait pas aux critères d'un logement décent et que ses conditions d'aménagement permettait le passage d'infiltrations d'eau par le plancher non étanche, les essais d'eau ayant démontré l'apparition d'eau sur le sol dès l'utilisation du lavabo ainsi que l'absence d'étanchéité du sol.

Concernant la détérioration de la cuisine, de l'entrée et du cabinet de toilette dans le logement de , M. Brier explique que l'origine des infiltrations se situe dans la chambre de bonne de M. , qui ne correspond pas aux critères d'un logement décent et présente une absence généralisée d'étanchéité du sol (manque de carrelage ou de plinthe) outre la fissuration de certains éléments avec présence d'humidité.

De par leur nature et leur intensité, les nuisances constituées par des dégâts des eaux récurrents excèdent les inconvénients normaux du voisinage et engagent la responsabilité des propriétaires des installations sanitaires fuyardes, à savoir :

- sur les travaux:

L'expert judiciaire indique que les installations sanitaires de la chambre de service de ne sont pas conformes.

Elles comprennent en effet, dans une pièce de 7,36 m² où se prennent aussi les repas, des WC broyeur raccordés aux canalisations en PVC autorisées uniquement pour l'écoulement gravitaire des eaux usées, sans clapet anti-retour installé sur l'alimentation des installations sanitaires et sans ventilation réglementaire.

M. Brier a également pu constater l'absence généralisée d'étanchéité du sol, sur lequel manque du carrelage ou des plinthes, outre la fissuration de certains éléments avec présence d'humidité.

Il conclut en indiquant que le WC doit impérativement être retiré et que l'étanchéité totale du plancher de la pièce avec relief et plinthes doit être réalisée sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Ces travaux étant indispensables à la suppression des désordres subis par celle-ci apparaît fondée à obtenir la condamnation de à déposer le WC broyeur ainsi qu'à faire réaliser une étanchéité complète sur la totalité du sol, la réfection du carrelage, la pose

d'une douche avec faïence murale et alimentation apparente ou encastrée, la repose de l'évier, la réfection des alimentations et vidanges et la création des ventilations réglementaires hautes et basses, le tout sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement, et passé ce délai, sous astreinte de 100 euros (cent euros) par jour de retard, laquelle courra sur une période de deux mois à l'issue de laquelle il sera de nouveau statué si nécessaire par le juge de l'exécution.

- sur les préjudices:

Les travaux réparatoires ont été évalués à la somme de 3.706,20 euros TTC, selon devis de l'entreprise GIM pour l'exécution des travaux de peinture et de l'entreprise Jimenez pour l'ajustement de la porte de la cuisine, dont la société MATMUT, régulièrement subrogée dans les droits de pour l'avoir indemnisée à hauteur de ce montant le 16 juillet 2019, apparaît fondée à obtenir le paiement.

seront par conséquent condamnés *in solidum* à verser cette somme à la MATMUT, étant précisé qu'elle ne produira intérêt au taux légal qu'à compter de la présente décision conformément aux dispositions de l'article 1231-7 du Code civil.

La demanderesse sollicite également l'indemnisation d'un préjudice de jouissance égal à 20% de la valeur locative, estimée à 1.411 euros hors charges, du mois de février 2012 au mois de novembre 2016, date à laquelle l'expert a autorisé les travaux de remise en état, soit la somme de 16.085,40 euros au total majorée de 282,20 euros par mois depuis cette date.

opposé que les traces d'infiltrations existaient déjà lorsque a acquis l'appartement; qu'elle en a donc nécessairement tenu compte pour négocier le prix d'acquisition; que locataire de la chambre de service n°7, est décédé en février 2012 en sorte que les désordres n'ont pu s'aggraver pendant la période d'occupation de que cette dernière ne subit aucun préjudice pour ce qui concerne sa chambre.

L'expert judiciaire a été amené à se prononcer sur une demande d'indemnisation formée par au titre d'une perte de chance de colocation de son logement, qu'il a laissé à l'appréciation souveraine du tribunal au motif qu'elle ne démontrait pas que la chambre était inoccupée depuis qu'elle a acheté l'appartement le 29 novembre 2011.

invoque désormais un préjudice de jouissance lequel, au regard de la nature des désordres d'humidité, qui affectent essentiellement et ponctuellement les peintures, et de la valeur locative de l'appartement, apparaît justifié et sera évalué à la somme globale de 8.550 euros pour la période allant de février 2012 à novembre 2016, la circonstance que le bien ait d'ores et déjà présenté des traces d'infiltrations lors de son acquisition n'étant pas de nature à venir réduire le droit à indemnisation de

Compte tenu de la part de responsabilité de chacun des défendeurs dans la survenance des désordres, sera condamnée à indemniser dans la limite de 3.000 euros tandis que sera condamné à lui verser la somme de 5.550 euros.

L'expert a indiqué en page 86 de son rapport avoir informé la demanderesse de la possibilité qu'elle avait de procéder à la réfection des peintures de la chambre, toute infiltration ayant cessé depuis la chambre n°7 désormais inoccupée.

Le préjudice de jouissance a en revanche perduré dans les autres pièces en sorte que la demanderesse apparaît fondée à obtenir la condamnation de
au paiement d'une somme mensuelle de 100 euros, à compter du mois de décembre 2016 et ce, jusqu'à ce qu'il soit justifié auprès de de la réalisation effective des travaux de mise en conformité préconisés par l'expert dans le lot n°40.

- sur l'appel en garantie contre la société GAN Assurances:

Contrairement à ce qu'indique , la société GAN Assurances n'est pas intervenue volontairement dans la présente procédure.

L'appel en garantie dirigé contre cette dernière ne pourra donc qu'être déclaré irrecevable.

- sur le surplus des demandes:

Parties succombantes au sens des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, seront condamnés *in solidum* aux dépens, comprenant les frais d'expertise.

Maître Marine Depoix, qui en fait la demande, est autorisée à recouvrer directement ceux des dépens dont elle aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Eu égard à leur condamnation aux dépens, seront condamnés *in solidum* à payer à Mme la somme équitable de 4.000 euros et à la MATMUT la somme équitable de 2.000 euros, au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le sens de la décision conduit à débouter de sa demande formulée à ce titre.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

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

DONNE acte à la MATMUT de son intervention volontaire.

DÉCLARE recevable en ses demandes dirigées contre

CONDAMNE à déposer le WC broyeur ainsi qu'à faire réaliser une étanchéité complète sur la totalité du sol, la réfection du carrelage, la pose d'une douche avec faïence murale et alimentation apparente ou encastrée, la repose de l'évier, la réfection des alimentations et vidanges et la création des ventilations réglementaires hautes et basses, le tout sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement, et passé ce délai, sous astreinte de 100 euros (cent euros) par jour de retard, laquelle courra sur une période de deux mois à l'issue de laquelle il sera de nouveau statué si nécessaire par le juge de l'exécution.

CONDAMNE *in solidum* à payer à la MATMUT la somme de 3.706,20 euros TTC (trois mille sept cent six euros vingt centimes ttc).

CONDAMNE à payer à
la somme de **3.000 euros (trois mille euros)** en réparation du
préjudice de jouissance subi de février 2012 à novembre 2016.

CONDAMNE à payer à
la somme de **5.550 euros (cinq mille cinq cent cinquante
euros)** en réparation du préjudice de jouissance subi de février 2012 à
novembre 2016 inclus, outre **100 euros (cent euros)** par mois à compter de
décembre 2016 jusqu'à ce qu'il soit justifié auprès de le
la réalisation effective des travaux de mise en conformité préconisés par
l'expert judiciaire dans le lot n°40.

DÉCLARE irrecevable en son appel en garantie
dirigé contre la société GAN Assurances.

CONDAMNE in solidum
aux dépens, comprenant les frais d'expertise.

DIT que Maître Marine Depoix est autorisée à recouvrer directement
ceux des dépens dont elle aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision.

CONDAMNE in solidum
à payer à la somme de **4.000
euros (quatre mille euros)** au titre des dispositions de l'article 700 du code
de procédure civile.

CONDAMNE in solidum
à payer à la MATMUT la somme de **2.000 euros (deux
mille euros)** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure
civile.

REJETTE toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties.

Fait et jugé à Paris le 08 juillet 2022

La Greffière



La Présidente



En conséquence, la République française mande et ordonne
à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution, aux procureurs généraux et aux
procureurs de la République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la
force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

En foi de quoi la présente décision a été signée par
le directeur de greffe



