

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 23 mars 2022, n° 18/07647

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 23 mars 2022, n° 18/07647

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 18/07647

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Paris, 16 février 2018, N° 15/19007

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : Jean-Loup CARRIERE, président

Avocat(s) : Bertrand CAHN, Eric AGAMI, Karine SORDET, Catherine CHABANNE

Cabinet(s) : AGAMI & ASSOCIES - AVOCATS CONSEILS, C2S

Parties : SASU FONCIA CHADEFAX LECOQ, Syndicat des copropriétaires SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 57 AVENUE VICTOR H
UGO A 75016 PARIS c/ SCI NEUILLY LILLE

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

par son syndic, la Société FONCIA CHADEFAX LECOQ,
SAS immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro
592 027 635

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

C/O CABINET FONCIA CHADEFAX LECOQ

Pôle 4 – Chambre 2

[...]

ARRET DU 23 MARS 2022

[...]

(n° , 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG
18/07647 – N° Portalis 35L7-V-B7C-B5PYS

Représenté par M^e Bertrand CAHN et plaident par
M^e Catherine CHABANNE – AARPI CAHN
CHABANNE – avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
toque : 210

Décision déférée à la Cour : Jugement du 16 Février 2018
-Tribunal de Grande Instance de PARIS – RG n° 15/19007

Société FONCIA CHADEFAX LECOQ

APPELANTS

SAS immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro
592 027 635

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU [...] représenté

[...]

[...]

Représentée par M^e Bertrand CAHN et plaident par
M^e Catherine CHABANNE – 'AARPI CAHN
CHABANNE – avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
toque : 210

INTIMES

Monsieur H X

né le [...] à Hautmougey

[...]

[...]

Représenté par M^e Eric AGAMI de la SELARL AGAMI &
ASSOCIES – AVOCATS CONSEILS, avocat au barreau de
PARIS, toque : A0334

Madame I J épouse X

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Eric AGAMI de la SELARL AGAMI &
ASSOCIES – AVOCATS CONSEILS, avocat au barreau de
PARIS, toque : A0334

[...]

immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 449 133 651

[...]

[...]

Représentée par M^e Karine SORDET de la SELARL C2S,
avocat au barreau de PARIS, toque : D1484

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 Janvier 2022, en audience pu-
blique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

M^{me} Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience

par M^{me} Nathalie BRET, Conseillère, dans les conditions
prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M^{me} Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les
parties en ayant été préalablement avisées dans les condi-
tions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code
de procédure civile.

- signé par Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre,
et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du
prononcé.

FAITS & PROCÉDURE

M. H X et M^{me} I J épouse X sont propriétaires du lot [...],
constitué d'un appartement situé au 3ème étage du bâti-
ment B, dans un ensemble immobilier soumis au statut
de la copropriété sis au [...].

M. et M^{me} X ont donné leur appartement à bail à M^{me} M-F
et confié la gestion de la location à la société cabinet
Dhuit.

La société Neuilly Lille, représentée par M. Z, est proprié-
taire de l'appartement situé au-dessous de celui apparte-
nant à M. et M^{me} X.

La société Neuilly Lille a donné son appartement en loca-
tion à M. A.

Le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq exerce la fonction de
syndic de cet immeuble depuis fin 2009.

Par courriel du 12 mai 2012, M^{me} G-F a in-
formé la société cabinet Dhuit que le sol de
ce dernier s'affaissait de façon inquiétante
depuis quelques semaines au point qu'un
vide était apparu entre la plinthe et le car-
relage de la salle de bains, qu'il y avait éga-

lement un trou entre le mur de la penderie de la salle de bains et la cuisine et que le carrelage s'était fissuré sur toute la longueur.

M. B, architecte mandaté par le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq, syndic de la copropriété, a confirmé l'affaissement du plancher de l'appartement des époux X, dans un rapport de visite du 25 septembre 2012.

M^{me} G-F a fait un signalement à la direction de la sécurité publique de la préfecture de police de Paris, qui, après avoir constaté, dans son rapport du 27 septembre 2013, que les désordres de l'appartement de M. et M^{me} X constituaient un péril au sens des articles L.511-1 et L.511-6 du code de la construction et de l'habitation, a enjoint le syndic de mettre en oeuvre un certain nombre de mesures de sécurité sous peine de voir prononcer un arrêté de péril.

Autorisés par ordonnance du président du tribunal de grand instance de Paris, M. et M^{me} X ont assigné d'heure à heure le syndicat des copropriétaires, le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq et la société Neuilly Lille, afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance de référé du 20 décembre 2013, l'expertise a été confiée à M. C.

Le 4 août 2014, l'entreprise chargée par l'expert judiciaire de procéder à des sondages a constaté que les solives bois étaient en train de 'lâcher' et a posé un étalement.

Le 20 août 2014, la préfecture de police de

Paris a pris un arrêté d'interdiction d'accès à l'appartement de M. et M^{me} X, qui ont dû reloger leurs locataires.

Par acte d'huissier en date du 17 décembre 2015, M. et M^{me} X ont assigné devant le tribunal de grande instance de Paris le syndicat des copropriétaires, le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq et la société Neuilly Lille aux fins d'obtenir la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et du cabinet Foncia Chadeaux Lecoq à leur payer une somme de 103. 315,66 €.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 5 juillet 2016.

Par jugement du 16 février 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

- jugé le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq responsables de l'affaissement du plancher des niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans l'appartement des époux X et de la société Neuilly Lille,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer aux époux X la somme de 47.238,96 € (30.111,20 + 8.366,88 + 8.760,88) en réparation de leur préjudice matériel,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille la somme de 41.037 € en réparation de leur préjudice matériel,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer aux époux X une somme de 2.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille une somme de 2.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq aux dépens,

- dispensé M. et M^{me} X de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera ré-

partie entre les autres copropriétaires en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- ordonné l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 11 avril 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 15 décembre 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 7 décembre 2021 par lesquelles le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq, appelants, invitent la cour, au visa des articles 9 et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 37 du décret du 17 mars 1967, à :

- infirmer le jugement rendu en ce qu'il a retenu la responsabilité du syndicat des

copropriétaires à la suite du sinistre survenu sur le plancher bas de l'appartement appartenant aux époux X,

- infirmer le jugement rendu en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société Foncia Chadeaux Lecoq à la suite du sinistre survenu sur le plancher bas de l'appartement appartenant aux épouxValentin lot [...] au 3ème étage du bâtiment B sur cour,

- infirmer le jugement rendu en ce qu'il les a condamnés in solidum à indemniser le préjudice matériel des époux X et à indemniser le préjudice matériel de la société Neuilly Lille,

- déclarer M. et M^{me} X entièrement responsables du sinistre survenu sur le plancher bas de l'appartement sis [...], lot [...] au 3ème étage du bâtiment B sur cour et en conséquence condamner solidairement M. et M^{me} X à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 30.618,93 € en réparation de son préjudice matériel,

- débouter M. et M^{me} X d'une part et la société Neuilly Lille d'autre part de leurs appels incidents, *Subsidiairement et par impossible en cas de partage de responsabilité,*

- constater que la salle d'eau des époux X ne comportait

aucune étanchéité et n'avait pas été refaite depuis au moins 30 ans et en conséquence infirmer le jugement rendu en ce qu'il avait fixé leur indemnisation pour travaux de remise en état à 30.111,20 € ; créance ramenée devant la cour par M. et M^{me} X à 29.268,78 € ; leur perte de loyer et les frais de relogement de leurs locataires ne pouvant donner lieu à une indemnisation supérieure avant partage aux 17.127,76 € (8 366,88 € + 8 760,88) fixés en première instance,

- les débouter de leur appel incident également à ce titre y compris concernant un préjudice moral qui n'est nullement avéré,

- ramener le préjudice justifié de la société Neuilly Lille qui ne consiste qu'en sa perte de loyer laquelle n'a duré que 12 mois et après avoir ramené à 800 € par mois la valeur locative de son bien immobilier,

- infirmer le jugement rendu et fixer son préjudice à ce titre à 9.600 € son appel incident toujours à ce titre étant également mal fondé,

En tout état de cause

- infirmer le jugement rendu en ce qu'il a dispensé M. et M^{me} X de toute participation aux frais de procédure et dire que les intimés y participeront en fonction de leurs millièmes de copropriété,

- infirmer également le jugement rendu en ce qu'il les a condamnés in solidum à payer la somme 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile aux époux X d'une part et à la société Neuilly Lille d'autre part et débouter les intimés de leurs demandes supplémentaires à ce titre devant la cour,

- condamner in solidum M. et M^{me} X à leur payer respectivement la somme de 5.000 € chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens qui comprendront les frais d'expertise judiciaire, en application de l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 30 novembre 2021 par lesquelles M. et M^{me} X, intimés ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 1382 ancien et 1992 du code civil, de :

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes,

- débouter le Cabinet Chadeaux Lecoq de l'intégralité de ses demandes,

- les dire bien fondés en leurs demandes,

- confirmer le jugement en ce qu'il a :

- reconnu le syndicat des copropriétaires responsable des désordres constatés et en conséquence responsable des préjudices subis,

- reconnu le Cabinet Chadeaux Lecoq responsable des désordres constatés et en conséquence responsable des préjudices subis,

- constater le défaut de préservation de l'immeuble,

- constater le défaut de conseil de la part du Cabinet Chadeaux Lecoq,

- juger le syndicat des copropriétaires responsables des désordres constatés,

- dire le Cabinet Chadeaux Lecoq responsable des désordres constatés,

- juger que le Cabinet Chadeaux Lecoq a failli dans l'exercice de son mandat de syndic de copropriété,

- réformer partiellement le jugement sur les sommes qui leur a été allouées,

Concernant les loyers

- infirmer le jugement en ce qu'il n'a accordé que la somme de 3.486,20 € ne retenant pas la valeur locative de l'appartement à 1.100 € en 2015 et restant à une valeur locative datant des années 90, la cour retiendra la valeur locative de 870 € soit 29 €/m² (estimation du site

meilleursagents.com),

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et le Cabinet Chadeaux Lecoq à la somme de 5.220 € soit 6 mois x 870 € pour la période du 1er avril au 31 août 2015 pour perte de loyer,

- confirmer le surplus des condamnations allouées par la juridiction de première instance concernant la perte de loyer soit la somme de 4.880,68 € ainsi que les frais de relogement soit la somme de 8.760,88 €,

Concernant les frais de remise en état

- constater que le tribunal a omis de statuer sur cette demande,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et le Cabinet Chadeaux Lecoq à la somme de 29.268,78 € en remboursement des frais engagés pour la remise en état de leur appartement,

Concernant le préjudice moral

- infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes d'indemnisation au titre du préjudice moral,

- constater que l'expert avait admis la pertinence de la demande d'indemnisation à hauteur de 32.000

€ forfaitaire globale et définitif,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et le Cabinet Chadeaux Lecoq à verser la somme de 32.000 € au titre de leur préjudice moral,

- confirmer le surplus des condamnations prononcées par le jugement notamment sur les frais de justice et la dispense de toute participation de leur part à la dépense commune des frais de procédure tant de première instance que d'appel, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

En tout état de cause

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et le Cabinet Chadeaux Lecoq à la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre la condamnation de première instance, ainsi qu'aux entiers dépens d'appel et confirmer les condamnations au titre des dépens de première instance, dont l'intégralité des frais d'expertise mentionnés ci-dessus ;

Vu les conclusions en date du 1er décembre 2021 par lesquelles la société Neuilly Lille, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles anciens 1382, 1383 et 1992 du code civil, de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq responsables de l'affaissement du plancher des niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des

désordres dans l'appartement de la société Neuilly Lille,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné, in solidum, le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq en paiement en réparation de son préjudice matériel,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné, in solidum, le syndicat des copropriétaires du et la société Foncia Chadeaux Lecoq, à lui verser la somme de 41.037 € en réparation

de son préjudice matériel,

- constater que son préjudice locatif s'élève à la somme de 24.780 €,

- constater que son préjudice de remise en état s'élève à la somme de 21.037,50 €,

- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires, le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq et M. et M^{me} X à lui payer la somme de 24.780 € au titre du préjudice locatif,

- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires, le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq et M. et M^{me} X à lui payer la somme de 21.037,50 € au titre de la remise en état,

A titre reconventionnel,

- juger qu'elle sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- condamner le syndicat des copropriétaires et le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq à lui payer à la la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le syndicat des copropriétaires et le cabinet Foncia Chadeaux Lecoq aux entiers

dépens,

A titre subsidiaire,

- réformer le jugement en ce qu'il a jugé le syndicat des co-

propriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq responsables de l'affaissement du plancher des niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans son appartement et condamner en conséquence ces derniers au paiement des dommages et intérêts en découlant,

- constater que M. et M^{me} X sont responsables de l'affaissement du plancher des

niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans son appartement,

- condamner, in solidum, M. et M^{me} X en paiement en réparation du préjudice matériel subi,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné, in solidum, le syndicat des copropriétaires et la Société Foncia Chadeaux Lecoq, à lui verser la somme de 41.037 € en réparation de son préjudice matériel,

- constater que son préjudice locatif s'élève à la somme de 24.780 €,

- consater que son préjudice de remise en état s'élève à la somme de 21.037,50 €,

- condamner solidairement M. et M^{me} X à lui payer la somme de 24.780 € au titre du préjudice locatif,

- condamner solidairement M. et M^{me} X à lui payer la somme de 21.037,50 € au titre de la remise en état,

- condamner solidairement M. et M^{me} X à lui payer la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,

A titre infiniment subsidiaire,

- réformer partiellement le jugement en ce qu'il a jugé le syndicat des copropriétaires et la Société Foncia Chadeaux Lecoq responsables de l'affaissement du plancher des niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans son appartement et condamner en conséquence ces derniers au paiement des dommages et intérêts en découlant,

- constater que M. et M^{me} X, le syndicat des copropriétaires et la Société Foncia Chadeaux Lecoq sont coresponsables de l'affaissement du plancher des niveaux

2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans son appartement,

- condamner, in solidum, M. et M^{me} X, le syndicat des copropriétaires et la Société Foncia Chadefaux Lecoq en paiement en réparation de son préjudice matériel,

- réformer le jugement en ce qu'il a condamné, in solidum, le syndicat des copropriétaires du et la société Foncia Chadefaux Lecoq, à lui verser la somme de 41.037 € en réparation de son préjudice matériel,

- constater que son préjudice locatif s'élève à la somme de 24.780 €,

- constater que son préjudice de remise en état s'élève à la somme de 21.037,50 €,

- condamner solidairement M. et M^{me} X, le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadefaux Lecoq à lui payer la somme de 24.780 € au titre du préjudice locatif,

- condamner solidairement M. et M^{me} X, le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadefaux Lecoq à lui payer la somme de 21.037,50 euros au titre de la remise en état,

- juger qu'elle sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- condamner solidairement M. et M^{me} X, le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadefaux Lecoq à lui payer la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Les moyens soutenus par les parties, ne font que réitérer sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation,

Il convient seulement de souligner et d'ajouter les points suivants :

Sur les désordres de l'appartement de M. et M^{me} X au 3ème étage

L'expert judiciaire précise (rapport p.13) que les désordres sont localisés dans les pièces humides, la salle de bains et la cuisine, de l'appartement de M. et M^{me} X au 3ème étage ;

Il a constaté un affaissement du plancher situé entre les niveaux 2 et 3 matérialisé par :

- un vide entre la plinthe et le carrelage de la salle de bains,

- un trou dans le mur entre la penderie de la salle de bains et la cuisine,

- des fissures du carrelage,

- la fracture d'une lame de parquet ;

Sur les désordres de l'appartement de la société Neuilly Lille

L'expert judiciaire expose que l'appartement du 2ème étage a subi des désordres liés aux dégâts des eaux récurrents qui ont rendu le logement impropre à sa destination ; cette impropriété à destination s'est poursuivie au cours de l'expertise du fait de la nécessité de poser un étalement et d'effectuer des sondages destructifs du plafond de sa cuisine et de sa salle de bains (rapport p30) ;

Sur la cause des désordres

Les premiers juges ont exactement relevé les éléments suivants figurant dans le rapport d'expertise judiciaire :

'Des sondages effectués dans le plancher de la salle de bains ont révélé que :

- les solives étaient colonisées par des insectes xylophages et par la pourriture cubique à proximité des canalisations d'évacuation et d'alimentation situées au droit de la cloison séparative entre la salle de bains et la cuisine (rapport p. 25) ;

- la culotte supérieure de la descente des eaux vannes/eaux usées était corrodée et elle comportait des traces de ruissellement d'eau chargée de produits de corrosion (rapport p. 27) ;

- il n'existait pas d'étanchéité entre la chape et les solives de la salle de bains (rapport p. 26) ;

L'expert a ajouté que 'l'état de décomposition des solives, du plancher haut du niveau 2 dans la cuisine à proximité de la canalisation d'évacuation les produits de corrosion de la culotte de raccordement en fonte double Y45 mettent en évidence des infiltrations d'eau récurrentes antérieurement aux récents dégâts des eaux de ces cinq dernières années', et en a déduit que 'ces raccords défectueux (...) constituaient l'origine principale des fuites et des dégradations occasionnées au plancher haut du niveau 2", révélant ainsi 'un défaut patent de surveillance et d'entretien de cette partie commune de la part du SDC/syndic' (rapport p. 29) ;

Il a précisé qu'en 1991, il avait été fait état d'altérations du plancher haut du niveau 2 du bâtiment sur cour du [...] dans des appartements situés à gauche de celui des époux X et de celui de la société Neuilly Lille (M. Z), et que ces altérations provenaient exclusivement, suivant le procès verbal d'assemblée générale du 27 juin 1991 de canalisations vétustes et fuyardes pendant des années provoquant l'altération de la structure du plancher puis l'affaiblissement de ses caractéristiques mécaniques provoquant son effondrement, de sorte que la question du bon entretien des canalisations dans la copropriété se posait depuis 1991" ;

Il y a lieu d'ajouter qu'après avoir étudié plusieurs hypothèses (travaux appartement niveau 2, canalisations communes appartement niveau 3, canalisations privatives appartement niveau 3), l'expert judiciaire conclut (rapport p.18) que la cause principale est la fuite de la canalisation EU-EV (eaux usées – eaux vannes), partie commune ;

Dans les pages suivantes de son rapport, il reprend des extraits de ses notes aux parties et précise que la fuite provient du raccordement entre la culotte et la descente EU-

EV, en faisant remarquer que la descente EU-EV a été remplacée mais pas la culotte ;

Le syndicat des copropriétaires admet que la descente EU-EV et la culotte de raccordement sont toutes deux des parties communes ;

Il en ressort que la cause des désordres est une fuite dans une partie commune, au niveau du raccordement entre la culotte et la descente EU-EV, et non une fuite dans les canalisations privatives ou dans la partie privative du raccordement de ces canalisations sur la descente EU-EV ;

Le fait qu'une partie du réseau privatif et une partie du réseau commun (la culotte de raccordement et la descente EU-EV) aient été enterrées ne modifie pas la nature des parties à l'origine de la fuite ;

L'expert reprend les six dégâts des eaux provenant du niveau 3 entre juin 2011 et août 2013 (rapport p.18) ;

Il mentionne que deux d'entre eux ont pour origine des canalisations privatives :

- une fuite sur le groupe de sécurité du ballon d'eau chaude détectée lors de la recherche de fuite du 11 juillet 2013, qui est une des origines des cinq premiers dégâts des eaux,

- une fuite provenant du trop plein de baignoire en octobre 2013, qui peut être l'origine du dernier dégât des eaux et demeure par nature une origine très occasionnelle ;

Il précise aussi qu'il n'existe pas d'étanchéité entre la chape et les solives de la salle de bains de l'appartement du 3ème étage ;

Toutefois compte tenu du faible impact de ces deux fuites et de l'absence d'étanchéité entre la chape et les solives, alors que la fuite sur le raccordement de la culotte à la colonne d'évacuation EU-EV perdure depuis 'des décennies' soit depuis 1991, l'expert conclut que la cause principale des dégradations est la fuite sur la colonne d'évacuation EU-EV et que l'entière responsabilité des désordres est imputable au syndic et au syndicat des copropriétaires ;

Le syndicat produit une facture de l'entreprise de plomberie du 5 juin 2015 (pièce 27 SDC) qui précise avoir découvert une fuite dans l'appartement de M. X au 3ème étage,

sur le réseau d'eau privatif dans la cuisine, et y avoir mis fin ; toutefois il n'y a aucun élément confirmant que cette fuite perdurait depuis une date antérieure au mois de septembre 2013 et qu'elle ait participé aux désordres constatés par l'expert judiciaire ; il en est de même de la facture de l'entreprise de plomberie du 6 septembre 2020 (pièce 30 SDC), qui au surplus a conclu à une fuite au niveau de la vanne d'arrêt et un entartrage de la colonne EU ;

Le rapport de juillet 2020, de l'architecte M. D, sollicité par le syndic de copropriété (pièce 19 X) ne remet pas en cause les conclusions de l'expert judiciaire, en ce que ce rapport n'est pas contradictoire et a été réalisé postérieurement à la condamnation de la partie de la canalisation partie commune fuyarde ;

Ainsi le syndicat des copropriétaires ne démontre pas que la cause des désordres proviendrait du réseau privatif, ou de l'absence d'étanchéité entre la chape et les solives de la salle de bains ou des raccordements sauvages qui auraient abimé le raccord partie commune ;

Et il convient de considérer que les désordres dans l'appartement de M. et M^{me} X et dans l'appartement de la société Neuilly Lille ont pour cause des fuites dans les parties communes de l'immeuble ;

Sur les responsabilités du syndicat des copropriétaires et de la société Foncia Chadefaux Lecoq en qualité de syndic

M. et M^{me} X agissent à l'encontre du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'encontre du syndic sur le fondement de la faute, l'article 1382 du code civil, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

La société Neuilly Lille agit à l'encontre du syndicat des copropriétaires et à l'encontre du syndic, sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; dans le dispositif de ses conclusions, elle vise l'article 1992 du code civil relatif au mandat ;

sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires à l'égard de M. et M^{me} X.

Aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, '... Il (le syndicat des copropriétaires) a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration 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' ;

La responsabilité du syndicat fondée sur l'article 14 précité est une responsabilité objective dont il ne peut s'exonérer en invoquant le fait qu'il n'a commis aucune faute ;

En l'espèce, il est démontré selon l'analyse ci-avant que les désordres dans l'appartement de M. et M^{me} X ont pour cause des fuites dans les parties communes de l'immeuble ;

La responsabilité du syndicat des copropriétaires est donc engagée de plein droit sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 à l'égard de M. et M^{me} X ;

sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires à l'égard de la société Neuilly Lille.

La société Neuilly Lille estime que la cause des désordres est un manque d'entretien et de surveillance de la partie commune à l'origine des fuites ;

Aux termes de l'article 1382 du code civil, dans sa version applicable antérieurement au 1er octobre 2016, sachant que la société Neuilly Lille ne justifie pas de la date de ses premières conclusions, 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer' ;

La société Neuilly Lille ayant choisi d'agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle, il lui appartient de démontrer une faute du syndicat des copropriétaires à son égard ;

En l'espèce, l'expert judiciaire conclut qu'il existe à l'origine des fuites un défaut patent de surveillance et d'entretien de la partie commune (rapport p.29) ;

Il précise qu'un précédent désordre de plancher en 1991 révèle une défaillance d'entretien de l'immeuble depuis des décennies ; étant donné la localisation de l'origine des fuites (culotte double en Y encastree dans le plancher), l'expert reproche au syndicat des copropriétaires les interventions ponctuelles de remplacement de pièces de plomberie depuis des décennies et l'absence de prise en compte de la nécessité de remplacer l'intégralité de cette canalisation (rapport p.29) ;

En conséquence, il convient de considérer

que le syndicat des copropriétaires a commis une faute à l'égard de la société Neuilly Lille, copropriétaire, en n'entretenant pas les parties communes et notamment en ne réalisant depuis 1991 que des interventions ponctuelles de remplacement de pièces de plomberie sans que l'assemblée générale ne prenne la décision de remplacer l'intégralité de la canalisation, sachant que cette absence d'entretien est à l'origine des désordres dans l'appartement de la société Neuilly Lille ;

• *sur la responsabilité de la société Foncia Chadefaux Lecoq en qualité de syndic à l'égard de M. et M^{me} X et à l'égard de la société Neuilly Lille*

Aux termes de l'article 1382 du code civil, dans sa version applicable à la date de l'assignation, 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer' ;

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable à la date des sinistres, le syndic est notamment chargé :

'- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci' ;

Le syndic n'étant pas le mandataire des copropriétaires individuellement, sa responsabilité envers eux est d'ordre délictuel ;

Le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable à l'égard de chaque copropriétaire des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission sur le fondement de la responsabilité délictuelle, en ne procédant pas, par exemple, aux travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou du moins en n'informant pas son mandant de la nécessité de procéder à ces travaux ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier et notamment de l'expertise judiciaire que :

- depuis 1991, le syndic est informé de la répétition de dégâts des eaux (expertise) ; selon l'expert ces infiltrations d'eau récurrentes sont à l'origine de l'état de décomposition des solives du plancher haut du niveau 2 dans la cuisine à proximité de la canalisation d'évacuation ; les raccordement

défectueux de la culotte à la colonne EU-EV qui n'ont fait l'objet que de remplacements successifs pontuels de pièces et non pas d'un remplacement de l'intégralité de la descente, constituent l'origine principale des dégradations au plancher haut du niveau 2 cuisine (rapport p29),

- ces dégradations ont été aggravées par les six dégâts des eaux provenant du 3ème étage entre juin 2011 et août 2013,

- suite au signalement du 18 mai 2012 de M^{me} M-F, locataire au 3ème étage, la société Foncia Chadeaux Lecoq a mandaté l'architecte de la copropriété, M. B,

- dans son rapport du 25 septembre 2012 M. B indique que les désordres peuvent s'expliquer 'par des dégâts des eaux anciens et ou récents' et qu'il 'croit utile d'agir rapidement car la situation me semble sérieuse',

- le syndic a convoqué une assemblée générale extraordinaire le 12 novembre 2012 aux fins de voter une résolution relative à la constitution d'un dossier d'appel d'offres pour la maîtrise d'oeuvre des travaux de réparation du plancher,

- par courrier recommandé, distribué le

7 décembre 2012 (pièce 5 X), le cabinet Dhuit a rappelé au syndic, que M^{me} X copropriétaire n'est pas technicienne, qu'elle n'a pas été à même lors de l'assemblée générale du 12 novembre 2012 de donner un avis éclairé sur les désordres de son appartement, qu'il est impossible que la copropriété s'exonère de la moindre vérification, qu'il est indispensable qu'un homme de l'art donne un avis éclairé tel que l'a retenu M. B, que dans un cas de péril l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire et qu'il lui demande de mandater un technicien compétent pour fixer les rendez-vous avec les occupants des appartements des 2ème et 3ème étages,

- l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013 a rejeté une résolution relative à la réalisation de travaux de sondage du sol de l'appartement de M^{me} X (pièce 4 SDC),

- le 21 juin 2013, M^{me} E, vivant au 1er étage, alerte le syndic sur le fait que pour la 2ème fois en un an, elle a subi un dégât des eaux en provenance de l'appartement du 3ème étage, en lui rappelant qu'il en est informé puisqu'il est venu visiter l'appartement du 2ème étage, et que les locataires du 2ème étage craignent que leur plancher s'écroule,

- le 18 juillet 2013, le syndic a fait intervenir

une entreprise de plomberie (pièce 10 SDC) aux fins de recherche de fuite entre le 2ème et le 3ème étage : cette entreprise a émis l'hypothèse que la fuite provenait du réseau encastré et a proposé de poursuivre la recherche de fuite en ouvrant le coffrage,

- le 7 août 2013, le syndic a fait intervenir la même entreprise (pièce 8 SDC) : cette entreprise conclut que les infiltrations proviennent du réseau d'évacuation qui est encastré dans le plancher au 3ème étage chez M. F et propose la condamnation du réseau d'évacuation dans le plancher et de créer un nouveau réseau passage en apparent,

- le 12 septembre 2013, le syndic a fait intervenir la même entreprise (pièce 9 SDC) aux fins de condamner le réseau d'évacuation dans le plancher et de créer un nouveau réseau passage en apparent au 3ème étage,

- le 27 septembre 2013, suite au signalement par M^{me} M-F, la direction de la sécurité publique de la préfecture de police de Paris a adressé au syndic un rapport, constatant que les désordres de l'appartement de M. et M^{me} X constituent un péril au sens des articles L.511-1 et L.511-6 du code de la construction et de l'habitation ; ce rapport précise notamment que la résistance des solives est affaiblie au droit des désordres par des fuites anciennes et enjoint au syn-

dic de renforcer le plancher et dans l'attente de l'exécution des travaux et en cas d'aggravation des désordres de prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité des occupants de l'immeuble,

- le syndic a fait réaliser dans l'appartement de la société Neuilly Lille des travaux de réparation du plancher haut selon une facture du 30 novembre 2014 (pièce 25 SDC) et des travaux de plomberie et de maçonnerie selon une facture du 20 décembre 2014 (pièce 21 SDC) ;

Il en ressort que la société Foncia Chadeaux Lecoq, en qualité de syndic, a commis des fautes :

- en ne mandant pas dès le 25 septembre 2012 un technicien pour rechercher la cause des désordres et préconiser les mesures pour faire cesser les fuites d'eau, alors qu'il s'agissait de fuites d'eau constituant le cas d'urgence prévu par l'article 18 précité, et alors que dans son rapport du 25 septembre 2012, M. B, architecte, a mentionné les 'dégâts des eaux anciens et/ou récents' et a insisté sur la nécessité d'intervenir rapidement,

- en attendant près d'une année le 18 juillet 2013 pour mandater un technicien pour rechercher la cause des désordres et le 12 septembre 2013 pour mettre fin aux infil-

trations en condamnant le réseau litigieux, alors qu'il était informé que les fuites d'eau perduraient par les six dégâts des eaux entre 2011 et 2013 et alors même que :

l'article 18 précité lui permettait d'agir sans autorisation de l'assemblée générale,•

• il pouvait mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 12 novembre 2012 la désignation d'un technicien pour rechercher l'origine de la fuite d'eau, il a reçu le 7 décembre 2012 le courrier de relance du cabinet Dhuit,•

• il a reçu le 21 juin 2013 une alerte de M^{me} E vivant au 1er étage sur des dégâts des eaux en provenance du 3ème étage,

• le fait que l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013 ait rejeté la résolution relative à la réalisation de travaux de sondage du sol de l'appartement de M^{me} X ne l'empêchait pas d'agir dans le cadre de l'article 18 précité,

- en ne mandatant pas dès le courrier de M. B du 25 septembre 2012 et en tout cas dès le courrier de la préfecture du 27 septembre 2013 un technicien pour faire des sondages et vérifier l'état du plancher, et en attendant fin 2014, après que l'expert ait organisé les sondages, que l'entreprise chargée des sondages ait posé des étais, que la préfecture ait pris un arrêté d'interdiction

d'accès à l'appartement de M. et M^{me} X le 20 août 2014, pour prendre des mesures, relatives à la réparation du plancher, alors que :

• dans son rapport du 25 septembre 2012, M. B, architecte, a précisé 'ceci manifeste à l'évidence un tassement du plancher bas dans cette zone qui peut s'expliquer par des dégâts des eaux anciens et/ou récents qui ont pu dégrader les poutrelles métalliques de structure' et a insisté sur la nécessité d'intervenir rapidement,

• dans son rapport du 27 septembre 2013, la direction de la sécurité publique de la préfecture de police de Paris confirme l'affaissement du plancher de 2 cm, précise que 'la résistance des solives est affaiblie', que 'son renforcement est nécessaire' et que cette situation constitue un péril et a enjoint au syndic de renforcer le plancher au droit des désordres par des fuites anciennes, sous peine d'un arrêté de péril,

• l'article 18 précité compte tenu de l'urgence lui permettait de faire vérifier l'état du plancher sans autorisation de l'assemblée générale,

• dans sa note aux parties n°11 antérieure à août 2014, l'expert indique que les sondages dans l'appartement de la société Neuilly Lille, ont révélé que 'les solives sont colonisées d'insectes xylophages ... qui dé-

truisent la lignine ... le bois perd sa résistance physique' ;

- en ne faisant pas vérifier la canalisation litigieuse, alors qu'il était informé que depuis 1991 il existait une répétition de dégâts des eaux, et en n'alertant pas l'assemblée générale sur la nécessité de remplacer la canalisation partie commune qui n'avait donné lieu qu'à des interventions ponctuelles de remplacement de pièces de plomberie ;

Le fait que le syndic ait convoqué une assemblée générale extraordinaire le 12 novembre 2012 ne constitue pas une diligence de nature à l'exonérer de sa responsabilité en ce que cette assemblée n'avait pas pour objet de rechercher en urgence l'origine des infiltrations d'eau ni de vérifier en urgence l'état du plancher mais d'organiser un appel d'offres en vue de la réfection du plancher ;

Ces manquements du syndic à ses obligations professionnelles ont contribué à la réalisation des dommages subis par M. et M^{me} X et la société Neuilly Lille ;

La responsabilité du syndic est donc engagée sur le fondement de la responsabilité délictuelle à l'égard de M. et M^{me} X et de la société Neuilly Lille ;

sur la responsabilité de M. et M^{me} X.

Le syndicat des copropriétaires et le syndic estiment que M. et M^{me} X sont responsables des désordres, sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, au motif de l'absence d'étanchéité entre la chape et les solives de leur salle de bains et leur réseau privatif d'évacuation qui est seul à l'origine du sinistre, en rappelant que dans un premier temps l'expert a considéré qu'ils étaient responsables à 50% ;

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, 'I.- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ...' ;

En l'espèce, l'expert judiciaire mentionne, en cours d'expertise, dans sa note n°27, en réponse au dire relatif à l'absence d'étanchéité, la fuite sur le ballon d'eau chaude, les fuites sur le réseau d'évacuation privatif du niveau 3, 'Observation : Etant donné que la fuite principale est située au niveau de la culotte de raccordement des évacuations privatives du niveau 3 dans la descente commune, le tribunal appréciera les différentes responsabilités. Pour ma part, devant me prononcer, je proposerai une répartition 50/50 entre les propriétaires du niveau 3 et la copropriété' ;

Toutefois il ressort clairement du rapport d'expertise final, qu'après avoir terminé l'ensemble des opérations d'expertise, il n'a pas maintenu cette proposition de répartition des responsabilités ;

Compte tenu de l'analyse ci-avant des causes des désordres, il convient de considérer que l'absence d'étanchéité entre la chape et les solives n'a eu qu'un faible impact sur les désordres en comparaison des infiltrations d'eau récurrentes en provenance des parties communes depuis 1991, qu'aucune infiltration ne provient du réseau privatif d'évacuation de l'appartement de M. et M^{me} X et il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires et le syndic de leur demande de voir déclarer M. et M^{me} X responsables des désordres ;

En conséquence, le jugement est confirmé en ce qu'il a jugé le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq responsables de l'affaissement du plancher des niveaux 2 et 3 du bâtiment B de la copropriété, à l'origine des désordres dans l'appartement des époux X et de la société Neuilly Lille ;

Sur les préjudices

sur les préjudices de M. et M^{me} X

M. et M^{me} X sollicitent la somme de 29.268,78 € au titre de leur préjudice matériel, la somme de 5.220 € au titre du préjudice locatif du 20 août 2014 à mars 2015 (697,24 € x 7 mois), la somme de 4.880,68 € au titre du préjudice locatif d'avril à août 2015 (1.100 € x 5 mois), la somme de 8.760,88 € au titre des frais de relogement de leurs locataires et la somme de 32.000 € au titre de leur préjudice moral ;

Le syndicat des copropriétaires et le syndic opposent que la somme demandée au titre du préjudice matériel est trop élevée en ce qu'elle correspond à une remise à neuf, qu'au sujet du préjudice locatif, il n'est pas justifié d'un préjudice sur la base d'un nouveau loyer mensuel de 1.100 € entre avril et août 2015, alors que la demande initiale s'élevait à 697,24 €, et que le préjudice moral n'est pas justifié puisqu'ils n'habitent pas l'immeuble et qu'il ne s'agit pour eux que d'un simple investissement financier ;

En l'espèce, concernant le préjudice matériel, l'expert a chiffré les travaux de remise en état de leur appartement à la somme de 30.111, 20 € ; compte tenu du principe de la réparation intégrale, il y a lieu de retenir la somme de 29.268,78 € sollicitée par M. et M^{me} X ;

Concernant le préjudice locatif, M. et M^{me} X produisent le contrat de bail du 28 septembre 1997 à M^{me} G, moyennant un loyer de '3.360,85 francs' ; il est justifié que le 20 août 2014 correspond à la date à laquelle la préfecture de police a rendu un arrêté d'interdiction de pénétrer dans l'appartement de M. et M^{me} X et il ressort de l'expertise que M^{me} G a donné congé du bail le 11 mars 2015 ;

Le montant mensuel du loyer de 697,24 € n'étant pas contesté, il convient de fixer le préjudice locatif sur la période de 7 mois, du 20 août 2014 au 30 mars 2015, à la somme de 4.880,68 € (7x697,24) ;

L'arrêté d'interdiction de pénétrer dans l'appartement, ayant pour origine la faiblesse du plancher, il est justifié que l'appartement ne pouvait pas être reloué avant septembre 2015 ;

M. et M^{me} X ne justifient pas de la somme de 1.100 €, au titre du 'montant moyen des loyers de logement acceptable' et le fait que l'expert judiciaire ait repris ce montant proposé par leur conseil est insuffisant à justifier de l'augmentation de la valeur locative de l'appartement, dans son état antérieur aux désordres et aux travaux de remise en état ;

Il convient donc de retenir un montant mensuel du loyer de 697,24 € et de fixer le préjudice locatif sur la période de 5 mois, du 1er avril 2015 au 31 août 2015, à la somme de 3.486,20 € (5x697,24) ;

Concernant les frais de relogement des locataires, il est justifié que du fait de l'arrêté d'interdiction rendu par la préfecture de Paris, le locataire et sa famille ont dû quitter l'appartement et M. et M^{me} X ont dû les reloger à leurs frais ; ces frais qui présentent un lien de causalité avec les désordres litigieux ont été justifiés en cours d'expertise à hauteur de 8.760,88 € ;

Il convient donc de retenir ce montant ;

M. et M^{me} X sont propriétaires non occupants de l'appartement ; ils ne produisent aucune pièce justifiant d'un préjudice moral et le fait que l'expert judiciaire ait repris le montant proposé par leur conseil est insuffisant à en justifier ;

Il y a donc lieu de les débouter de leur demande ;

En conséquence, le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadefaux Lecoq à payer aux époux X la somme de 47.238,96 €, en réparation de leur préjudice matériel ;

Et il y a lieu de condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadefaux Lecoq à payer à M. et M^{me} X :

- la somme de 29.268,78 €, au titre de leur préjudice matériel,

- la somme de 4.880,68 €, au titre du préjudice locatif du 20 août 2014 au 30 mars 2015,

- la somme de 3.486,20 €, au titre du préjudice locatif du 1er avril 2015 au 31 août 2015,

- la somme de 8.760,88 €, au titre des frais de relogement des locataires ;

sur les préjudices de la société Neuilly Lille

La société Neuilly Lille sollicite la somme totale de 45.817,50 €, composée de la somme de 21.037,50 €, au titre de son préjudice matériel relatif à la remise en état de l'appartement, et de la somme de 24.780 €, au titre de son

préjudice locatif, représentant le montant du loyer mensuel de 1.180 € pendant 21 mois, du 1er novembre 2013 à fin juillet 2015 ;

Le syndicat des copropriétaires et le syndic opposent que le locataire n'a quitté l'appartement qu'en janvier 2014, qu'à cette date l'appartement était en parfait état et que le préjudice a débuté du 4 août 2014, date des sondages, à août 2015 ;

En l'espèce, concernant le préjudice matériel, l'expert judiciaire a estimé, au vu du devis de la société Ligne et concept du 23 décembre 2015 (n° 13-108 V2), les travaux de remise en état de l'appartement de la société Neuilly Lille à la somme de 21.037,50 € TTC ; il convient de retenir ce montant ;

Concernant le préjudice locatif, la société Neuilly Lille produit le contrat de bail du 1er novembre 2012 à M. A, moyennant un loyer mensuel de 1.180 €, charges comprises, les courriers du locataire du 15 avril et du 24 juillet 2013 se plaignant de subir les fuites venant du plafond puis les sondages de l'entreprise de plomberie, et le courrier du 26 octobre 2013 du locataire précisant quitter les lieux compte tenu des fuites d'eau successives et des trous créés par les sondages ;

Il convient de considérer qu'il est justifié de la résiliation du bail le 26 octobre 2013 et que cette résiliation a pour origine les infiltrations ;

L'expert considère que suite à la résiliation du bail, les lieux n'ont, par la suite, pas pu être reloués, puisque même si les infiltrations ont cessé depuis la condamnation du réseau d'évacuation du 3ème étage le 12 septembre 2013, l'appartement est resté impropre à sa destination, du fait de la nécessité de travaux de consolidation du plancher haut ; cette analyse de l'expert est confirmée par le courrier de la préfecture du 27 septembre 2013, considérant que les désordres de l'appartement du dessus constituent un péril compte tenu de l'affaiblissement des solives du plancher ; l'expert relève que les lieux ont été à nouveau loués en novembre 2015 ;

Ainsi il convient de considérer qu'il est justifié d'un préjudice, résultant de la perte de loyers d'un montant mensuel de 1.180 €, pendant 21 mois du 26 octobre 2013 au 31 juillet 2015, s'élevant à un total de 24.780 € (1.180x21) ;

En conséquence, le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille la somme de 41.037 € en réparation de leur

préjudice matériel ;

Et il y a lieu de condamner in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille la somme de 21.037,50 € en réparation de son préjudice matériel et la somme de 24.780 € en réparation de son préjudice locatif ;

Sur la demande de M. et M^{me} X de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure
En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

En l'espèce, M. et M^{me} X L leur prétention déclarée fondée, le jugement est confirmé en ce qu'il a fait droit à leur demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure ;

Sur la demande en appel de la société Neuilly Lille de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure

En application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ;

En l'espèce, la société Neuilly Lille L sa prétention déclarée fondée, il y a lieu d'ajouter au jugement de faire droit à sa demande de dispense de participation à la dépense commune des frais de procédure ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq, en qualité de syndic, partie perdante, doivent être condamnés in solidum aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à M. et M^{me} X et à la société Neuilly Lille la somme supplémentaire de 4.000 € chacun par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause

d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement excepté en ce qu'il a :

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille la somme de 41.037 € en réparation de leur préjudice matériel,

- condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer aux époux X la somme de 47.238,96 €, en réparation de leur préjudice matériel ;

Statuant sur les chefs réformés et y ajoutant,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à la société Neuilly Lille :

- la somme de 21.037,50 € en réparation de son préjudice matériel ,
- la somme de 24.780 € en réparation de son préjudice lo-

catif ;

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq à payer à M. et M^{me} X :

- la somme de 29.268,78 €, au titre de leur préjudice matériel,

- la somme de 4.880,68 €, au titre du préjudice locatif du 20 août 2014 au 30 mars 2015,

- la somme de 3.486,20 €, au titre du préjudice locatif du 1er avril 2015 au 31 août 2015,

- la somme de 8.760,88 €, au titre des frais de relogement des locataires ;

Dispense la société Neuilly Lille de sa participation à la dépense commune des frais de procédure ;

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires et la société Foncia Chadeaux Lecoq, en qualité de syndic, aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à M. et M^{me} X et à la société Neuilly Lille la somme supplémentaire de 4.000 € chacun, par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT