

RG n° 11-13-001299
dossiers joints :
RG n° 11-14-000348
RG n° 11-14-001764

Extrait des minutes du Secrétariat Greffe
Tribunal d'Instance du Mans (Sarthe)

JUGEMENT

DU 10 Avril 2015

DEMANDEUR :

M. S P

représenté par Me LETROUT Henri, avocat au barreau de LE MANS

DEFENDEURS :

S.A.R.L. C

représentée par Me G, avocat au barreau de SAINT BRIEUC

S.A.R.L. C

représentée par Me B, avocat au barreau d'ANGERS,

Société INSURANCE COMPANY
ès qualité d'assureur de C P

représentée par Me A, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Jennifer KERMARREC
Greffier : Jérôme LOUIS

DEBATS :

Audience publique du 4 février 2015
A l'issue de celle-ci, le Président a fait savoir aux parties que le jugement serait rendu le 20 mars 2015, prorogé au 10 avril 2015.

La présente décision est prononcée "par mise à disposition au greffe"

JUGEMENT :

contradictoire
premier ressort.

Copie
Copie exécutoire
délivrées le :
à

K JK

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur P S est propriétaire d'un appartement avec cave situé au MANS, rue N, voisin d'un fonds situé au 82 de la même rue, appartenant à la SARL C, et sur lequel celle-ci a engagé une opération de construction.

La SARL C a été chargée de la maîtrise d'oeuvre de ce chantier.

Se plaignant de désordres consécutifs aux travaux réalisés sur l'immeuble voisin, Monsieur P S a fait assigner la SARL C devant le tribunal d'instance du MANS, par acte en date du 12 septembre 2013, afin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice.

Par acte d'huissier de justice en date du 4 mars 2014, Monsieur P S a fait assigner la SARL C aux mêmes fins.

Puis, selon acte d'huissier de justice en date du 20 novembre 2014, la SARL C a appelé en garantie la société INSURANCE COMPANY, son assureur de responsabilité civile.

Ces trois procédures ont été jointes par mentions au dossier lors des audiences des 2 avril et 5 décembre 2014 sous le numéro unique 11 13-1299 du répertoire général.

Après plusieurs renvois destinés à permettre aux parties d'échanger leurs pièces et arguments, l'affaire est finalement évoquée à l'audience du 4 février 2015.

Monsieur P S, représenté par son conseil, sollicite, sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil, avec exécution provisoire, la condamnation solidaire de la SARL C et la SARL C à lui verser les sommes suivantes :

- ▶ 5 284,47 euros au titre des frais de remise en état de la cave, de la cage d'escalier et de l'appartement lui appartenant,
 - ▶ 568,13 euros au titre des dépenses d'électricité liées à l'assèchement des lieux,
 - ▶ 1 350,00 euros au titre des loyers non perçus pendant trois mois,
 - ▶ 1 073,64 euros au titre des honoraires d'intervention du cabinet.
 - ▶ 1 800,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- autre supporter solidairement les dépens.

Il explique avoir constaté, en fin d'année 2012, que les murs de sa cave et de son appartement étaient imbibés d'humidité. Il se prévaut d'un rapport d'expertise amiable établi par le cabinet pour affirmer que les travaux réalisés sous la maîtrise d'oeuvre de la SARL C pour le compte de la SARL C sont à l'origine des désordres ainsi constatés dans sa cave et son appartement. Il soutient qu'en faisant réaliser des travaux sans prendre les précautions nécessaires pour s'assurer de l'absence de conséquences pour les immeubles voisins, les deux sociétés ont commis une faute engageant leur responsabilité.

En réponse à l'argumentation adverse, Monsieur P S souligne que les deux sociétés n'ont pas déféré aux convocations adressées par l'expert amiable et ont pu débattre contradictoirement du rapport correspondant dans le cadre de la présente procédure judiciaire.

Pour justifier son préjudice, Monsieur P S précise que son appartement était destiné à la location et qu'il a dû réaliser des travaux de remise en état avant de le louer. En réponse à l'argumentation adverse, il affirme ne pas réclamer le remboursement de travaux réalisés sur les parties communes, indiquant que la cage d'escalier endommagée se trouve dans son appartement. Enfin, il signale avoir réalisé lui-même les travaux de remise en état de son appartement en achetant les matériaux nécessaires et projeter de faire de même pour les travaux de la cage d'escalier et du dessous.

En défense, la SARL C , représentée par son conseil, sollicite le rejet des prétentions présentées à son encontre.

A titre subsidiaire, elle demande la condamnation solidaire de la SARL C et la société INSURANCE COMPANY à la garantir et relever indemne de toutes condamnations prononcées à son encontre, y compris au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

En tout état de cause, la société réclame la condamnation de toute partie succombante à lui verser la somme de 1 200,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

La société soutient que Monsieur F S ne rapporte pas la preuve d'une faute de sa part dans la survenance des dommages allégués. Elle souligne que le rapport d'expertise amiable n'est pas contradictoire à son égard et est inexploitable. Elle observe que ce rapport identifie trois causes possibles à l'origine des pénétrations d'eau dénoncées sans préciser les responsabilités encourues.

Elle ajoute ne pas avoir personnellement réalisé les travaux à l'origine des infiltrations et affirme qu'il n'existe aucune responsabilité de plein droit du maître d'ouvrage pour les travaux causés par son chantier, même en matière de trouble anormal du voisinage. Elle indique que la SARL C était chargée des missions de surveillance et de direction des travaux, en ce compris la mise en oeuvre des protections et précautions propres à éviter toute dégradation aux tiers.

Concernant les préjudices invoqués par Monsieur P S , la SARL C soutient que celui-ci est irrecevable à solliciter une indemnisation au titre des parties communes dont le gros oeuvre fait partie. Elle estime également que l'intéressé doit justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas déclaré à son assureur le dégât des eaux subi. Elle considère également que les frais de remise en état allégués ne sont pas justifiés, tout particulièrement en ce qui concerne la cave et la perte de loyer invoquée.

Au soutien de son appel en garantie, la SARL C précise avoir souscrit auprès de la société INSURANCE COMPANY une assurance de responsabilité maître d'ouvrage comportant notamment une garantie dommages aux avoisinants.

La SARL C, représentée par son conseil, sollicite le rejet des prétentions de Monsieur P S et la condamnation de ce dernier à lui verser la somme de 1 500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre supporter les dépens.

La société soutient que Monsieur P S ne rapporte pas la preuve d'une faute lui incombant. Elle souligne que le rapport d'expertise amiable sur lequel il fonde son action ne lui est pas opposable faute d'avoir été établi contradictoirement. Elle ajoute que ce rapport relève trois causes possibles à l'origine des infiltrations d'eau constatées, sans identifier aucun responsable.

A titre subsidiaire, la SARL C estime que la matérialité des dommages allégués n'est pas vérifiable. Elle souligne que Monsieur P S ne peut pas réclamer l'indemnisation de dommages sur les parties communes de l'immeuble litigieux et ne justifie d'aucune déclaration de sinistre à son assureur. Elle conteste également l'évaluation forfaitaire réalisée par le demandeur pour estimer le coût des travaux de remise en état de son bien.

La société INSURANCE COMPANY, représentée par son conseil, invoque l'irrecevabilité des demandes de Monsieur P S pour les désordres affectant les parties communes de l'immeuble litigieux et sollicite le rejet des autres prétentions présentées à son encontre.

En tout état de cause, la société sollicite la condamnation du demandeur aux dépens et à lui verser la somme de 1 000,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de la fin de non recevoir invoquée, l'assureur observe que les désordres dénoncés affectent les murs de la façade, soit le gros oeuvre de l'immeuble réputé être parties communes.

Sur le fond, la société d'assurance affirme que le rapport d'expertise amiable ne lui est pas opposable faute d'avoir été établi contradictoirement. Plus généralement, la société affirme que la cause des désordres n'est pas clairement identifiée et les préjudices allégués non justifiés.

En cours de délibéré, comme il y avait été autorisé, le conseil de Monsieur P S a fourni le justificatif des convocations adressées à la SARL C et la SARL C par l'expert amiable mandaté.

MOTIFS DE LA DECISION

I - Sur la recevabilité des demandes de Monsieur P S :

En application de l'article 15 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En l'espèce, Monsieur P S justifie, par la production d'une attestation notariée en date du 11 décembre 2012, avoir acquis, le même jour, la propriété des lots n°11, 16 et 17 d'un ensemble immobilier situé au

Le lot numéro 11 est plus précisément désigné comme comprenant au sous-sol, une cave, au rez-de-chaussée, un dégagement, et au premier étage, donnant sur la cour, un appartement composé d'un salon-séjour-cuisine, d'une chambre, d'un dégagement et d'une salle d'eau avec WC, outre les 200/1000èmes du gros oeuvre du bâtiment B.

A la lecture du rapport d'expertise amiable versé aux débats, les désordres allégués par Monsieur P S concernent bien les parties privatives de son immeuble, à savoir la cave, le dégagement du rez-de-chaussée et l'appartement du premier étage, plus particulièrement les revêtements des murs et plafonds de cet appartement, et non du gros oeuvre.

En conséquence, l'action de Monsieur P S est recevable.

II - Sur le fond :

Selon l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

L'article 1383 précise que chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

En l'espèce, les pièces communiquées en cours de délibéré permettent de constater que la SARL C et la SARL C ont été convoquées par lettres recommandées avec avis de réception signés les 9 et 10 janvier 2013 pour participer à la réunion d'expertise amiable organisée le 30 janvier 2013.

C'est à l'issue de cette réunion que le cabinet , expert amiable, a rédigé le rapport dont Monsieur P S se prévaut.

L'absence des sociétés précitées à ces opérations d'expertise amiable n'est donc que la conséquence de leur propre carence. Sachant que celles-ci ont pu amplement débattre du contenu de ce rapport d'expertise amiable dans le cadre de la présente procédure judiciaire, celui-ci leur est bien opposable, ainsi qu'à la société INSURANCE COMPANY en sa qualité d'assureur de la SARL C.

L'expert amiable a constaté l'inondation de la cave de Monsieur P S et la présence d'une très forte humidité tant sur les murs de cette cave que sur les murs de l'appartement localisé au dessus de la cave.

L'expert amiable a constaté sans aucune ambiguïté que cette inondation résultait des travaux de démolition de l'immeuble jouxtant l'immeuble de Monsieur P S. Ces travaux de démolition ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la SARL C et sous la maîtrise d'oeuvre de la SARL C, ce qu'aucune de ces deux sociétés ne contestent.

Plus précisément, l'expert amiable souligne que suite à ces travaux de démolition, aucun travaux d'étanchéité n'a été réalisé, les enduits de façade ont été dégradés et un relevé maçonné a été laissé sans protection le long l'immeuble. Les photographies jointes aux pages 10 à 12 du rapport d'expertise amiable mettent en évidence deux pièges à eau créés par les travaux de démolition réalisés au niveau de la cave inondée.

La SARL C et la SARL C ne versent aux débats aucun élément, notamment aucun compte-rendu de chantier, de nature à démentir les constatations de l'expert amiable ou encore préciser les conditions dans lesquelles les travaux de démolition ont été réalisés.

Ainsi, contrairement à ce que prétendent les deux sociétés, le rapport d'expertise amiable est suffisant pour constater que les désordres dénoncés par Monsieur P. S sont la conséquence directe des travaux de démolition réalisés sans aucune précaution pour le compte de la SARL C sous la maîtrise d'oeuvre de la SARL C.

La responsabilité des deux sociétés, à raison de leur négligence, est donc engagée in solidum pour les dommages subis par Monsieur F. S.

Le rapport d'expertise amiable ne chiffre pas le coût de la remise en état des désordres constatés, mais met en évidence la nécessité de procéder à l'assèchement des lieux et à la reprise de la plupart des revêtements de l'appartement et la cage d'escalier y conduisant.

Dans ces conditions, il convient de mettre à la charge des deux sociétés demandereses le coût de la facture de la SARL S en date du 30 avril 2013 d'un montant total de 2 286,46 euros.

Cette facture confirme l'existence d'une surconsommation électrique liée à l'utilisation des appareils nécessaires à l'assèchement des lieux. Au vu des factures d'électricité communiquées par Monsieur P. S, il convient d'évaluer à la somme de 369,68 euros, soit le montant de la facture pour la période du 26 décembre 2012 au 12 avril 2013, le montant de la surconsommation ainsi engendrée.

Monsieur P. S. affirme avoir réalisé les travaux de remise en état de l'appartement par lui-même et produit un devis réalisé par un professionnel uniquement à titre de comparaison.

L'état des lieux d'entrée joint au bail conclu le 1^{er} mai 2013 confirme que l'appartement a effectivement été remis à neuf.

En conséquence, il convient de mettre à la charge de la SARL C et la SARL C les factures de matériaux communiquées pour un montant total de 616,01 euros, étant précisé que ces factures correspondent toutes à des achats réalisés entre le 4 février et le 10 avril 2013 et ne sont pas excessives.

Il convient également d'évaluer à la somme de 800,00 euros l'indemnisation du temps passé à ces travaux par Monsieur P. S.

Pour les travaux de la cage d'escalier, en présence d'un unique devis fourni à titre de comparaison, il n'est guère possible d'évaluer à plus de 300,00 euros le montant des travaux à réaliser par Monsieur P S.

Ce dernier justifie également de la perte de loyer alléguée en fournissant le témoignage écrit de Madame M G et le bail meublé signé avec celle-ci le 1^{er} mai 2013 pour un loyer mensuel de 450,00 euros. Il est donc justifié d'allouer la somme totale de 1 350,00 euros à ce titre, soit trois mois de loyer.

Le rapport d'expertise, ayant permis à Monsieur P S d'établir la responsabilité des deux sociétés défenderesses, il convient d'en mettre le coût à la charge de ces dernières sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, soit 1 073,65 euros TTC.

En définitive, il convient de condamner in solidum la SARL C et la SARL C à verser à Monsieur P S les sommes suivantes en réparation de son préjudice :

- ▶ 4 372,15 euros au titre de la remise en état des lieux,
- ▶ 1 350,00 euros au titre de la perte de loyers subie,
- ▶ 1 073,65 euros en remboursement des honoraires d'expertise amiable.

Chargée de la direction et de l'exécution des travaux à l'origine des dommages subis par Monsieur P S, la SARL C doit être condamnée à garantir la SARL C de l'ensemble des sommes mises à sa charge par le présent jugement, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

De même, au vu des conditions particulières et générales du contrat d'assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage fournies, la société INSURANCE COMPANY doit être condamnée à garantir la SARL C pour l'ensemble des sommes mises à sa charge par le présent jugement, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

III - Sur les demandes accessoires :

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, les trois sociétés défenderesses, parties perdantes, doivent supporter in solidum les dépens.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur P S les frais non compris dans les dépens qu'il a été contraint d'avancer pour la défense de ses intérêts en justice. En compensation, il convient de lui allouer la somme de 1 000,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ancienneté du litige justifie le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort,

CONDAMNE in solidum la SARL C. et la SARL C à verser à Monsieur P S. les sommes suivantes :

- ▶ 4 372,15 euros au titre de la remise en état des lieux,
- ▶ 1 350,00 euros au titre de la perte de loyers subie,
- ▶ 1 073,65 euros en remboursement des honoraires d'expertise amiable exposés,
- ▶ 1 000,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum ou solidairement la SARL C. et la société INSURANCE COMPANY à garantir et relever indemne la SARL C de l'ensemble des condamnations précitées, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ci-dessous,

REJETTE le surplus des demandes,

MET les dépens à la charge in solidum de la SARL C, la SARL et la société INSURANCE COMPANY,

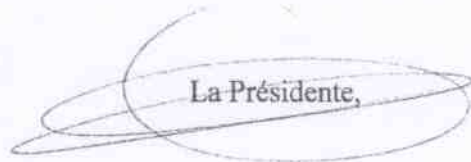
ORDONNE l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jour, mois et an que dessus,

Le Greffier,



La Présidente,



Pour copie certifiée conforme

 Le Greffier en Chef

