

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



8^{ème} chambre
3^{ème} section



N° Portalis
352J-W-B7H-CZGII

N° MINUTE :

JUGEMENT
rendu le 5 septembre 2025

Assignation du :
13 mars 2023

DEMANDERESSE



*représentée par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire #E483*

DÉFENDEUR



Copie exécutoire délivrée le:
à Me ZEITOUN

Copie certifiée conforme délivrée le:
à Me TRONCQUEE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Marie-Charlotte DREUX, première vice-présidente adjointe
Madame Lucile VERMEILLE, vice-présidente
Monsieur Cyril JEANNINGROS, juge

DÉBATS

A l'audience du 13 juin 2025 tenue en audience publique devant Cyril JEANNINGROS, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
Premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Par act

7 et 40.

A l'occasion de travaux privatifs au sein de l'appartement, en octobre 2019, ont notamment été constatés par l'architecte de la copropriété la présence d'infiltrations en provenance de l'étage supérieur, ainsi que le pourrissement d'une partie du solivage en bois constituant le plancher haut.

■ a fait procéder aux travaux d'aménagement prévus. En mai 2020, le syndicat des copropriétaires lui a demandé de déposer un faux-plafond, les cloisons de la salle de bains, ainsi que le bac de douche et son raccordement afin de permettre l'accès aux parties communes. Un étayage a été installé dans l'appartement le 5 juin 2020.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 3 septembre 2020, les copropriétaires ont notamment voté la réalisation de travaux de traitement du plancher haut mis à nu dans l'appartement de ■ ; de réfection du solivage ; et de réfection du faux-plafond du premier étage du bâtiment B, suivant les devis établis par les sociétés Pharmaboïs, TAC et EFB.

Ces travaux ont été réceptionnés par la copropriété le 29 avril 2022 et le 9 mai 2022.

Lors de l'assemblée générale du 22 novembre 2022, les copropriétaires ont °40) ayant pour objet l'indemnisation amiable de [redacted] au titre de la « *privation totale temporaire de jouissance* » de son lot « *dans le cadre des travaux de renforcement de la structure du plancher haut de son appartement* ».

[redacted] e de commissaire de justice signifié le 13 mars 2023, [redacted] a fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal judiciaire de Paris, pour l'audience d'orientation du 10 mai 2023.

[redacted] les biens dont elle était à Paris.

PRETENTIONS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 30 ao [redacted] articles 9 et 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, [redacted] demande au tribunal de :

[redacted] son syndic, le [redacted]
la somme de 45.915 euros
décompos nte :
o 10.065 euros au titre des frais de remise en état,
o 4.500 euros au titre des frais d'investigation,
o 31.350 euros au

[redacted] r son syndic, le [redacted]
la somme de 5.000 euros au
titre de so

[redacted] r son syndic, le [redacted]
la somme de 4.000 euros au
titre de l' de procédure civile, outre les entiers

[redacted] de toute participation à la dépense
cédure dont la charge sera répartie entre les
autres copropriétaires.

*

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 15 novembre 2024 par voie électronique, et au visa des articles 9 et 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires demande au tribunal de :

- **Débouter** [redacted] de l'ensemble de ses demandes,

Subsidiaire

- **Débouter** [redacted] [redacted]
matériel, immatériel et moral, et a
préjudices à une somme symbolique en rapport avec le litige,

En tout état de

- **Condamner** [redacted] à payer au syndicat des
copropriétaires une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article
700 du Code

- **Condamner** [redacted] aux entiers dépens.

* * *

Le juge de la mise en état a ordonné la clôture de l'instruction le 2 avril 2025, et l'affaire a été appelée à l'audience de plaidoiries (juge rapporteur à la collégialité) du 13 juin 2025. A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 5 septembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1 – Sur les demandes indemnitaires

L'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose notamment que *« les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité (...) L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux ».*

dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Il résulte de ces dispositions un régime de responsabilité objective, propre au syndicat des copropriétaires, qui rend ce dernier responsable de tout

*

En l'espèce, [REDACTED] sollicite l'indemnisation des quatre chefs de préjudice qu'elle estime avoir subis en raison de l'état dégradé de parties communes de l'immeuble, qui l'aurait empêchée de faire réaliser des travaux d'aménagement et ainsi causé une perte totale de jouissance de son appartement.

A – Sur la responsabilité

[REDACTED] recherche la responsabilité de la copropriété sur le fondement de l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et soutient que les dommages qu'elle estime avoir subis trouveraient leur origine dans la dégradation de solives composant le plancher haut de son appartement.

* A l'examen des pièces versées aux débats, il apparaît que ces dégradations sont caractérisées. L'architecte de la copropriété, intervenu sur les lieux le 21 octobre 2019, a notamment relevé qu'une « zone de solivage en bois formant le plancher haut est pourrie », et préconisé la réalisation de travaux de traitement et de confortement des bois.

La société TAC, dans son rapport daté du 3 juillet 2020, indique avoir constaté « des dé [REDACTED] ur le solivage du plancher haut de l'appartement de [REDACTED] cassures sur solives, dégradations par des attaques d'insectes à larves xylophages et pourriture suite à des dégâts des eaux. En parallèle, nous constatons la présence d'un champignon lignivore sur le solivage du plancher haut ».

Le technicien intervenu le 26 août 2020, à la demande de l'assureur de l'immeuble, a quant à lui relevé que « *les causes des désordres sont liées à l'ancienneté et la vétusté de la structure bois, immeuble du début du 19^{ème} siècle, plusieurs dégâts des eaux à répétition et la présence d'insectes xylophages et de champignons lignivores* ».

Il est par ailleurs constant que lors de l'assemblée générale du 3 septembre 2020, la copropriété a fait engager des travaux de traitement du plancher haut mis à nu dans l'appartement de [REDACTED] suivant les devis établis par les sociétés Pharmabois, TAC et EFB.

Ces éléments de preuve démontrent que le solivage composant [REDACTED] premier étage était dans un état de dégradation privant [REDACTED] de la possibilité de réaliser des travaux d'aménagement au sein de son appartement.

* A titre liminaire, alors que les parties débattent à propos de l'existence d'un défaut d'entretien des parties communes, il doit être relevé que la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être engagée du simple constat d'un dommage ayant son origine dans une partie commune de l'immeuble. L'existence d'un défaut d'entretien est par conséquent sans incidence sur l'issue du litige.

Pour cette raison, la question de la cause de la dégradation des parties communes et de l'éventuelle existence d'infiltrations en provenance de [REDACTED]

ce dernier, qu'il estime responsable de la dégradation des parties communes.

C'est pourquoi le technicien intervenu le 26 août 2020 a à juste titre estimé que le syndicat des copropriétaires était responsable, bien que la dégradation progressive des parties communes résulte de causes multiples, dont des dégâts des eaux à répétition en provenance de parties privatives.

De même, si les délais mis par la copropriété pour réaliser les travaux de réfection nécessaires peuvent avoir une incidence au stade de l'évaluation du préjudice, ils n'ont pas d'incidence sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

[REDACTED] instance (préjudice moral, et préjudice financier résultant de la nécessité de se reloger).

Il est en effet [REDACTED] juillet 2021, [REDACTED] tribunal judiciaire de Paris (affaire [REDACTED]) assigner en intervention forcée la société Axiome Notaires, par acte du 28 octobre 2022 ; qu'aux termes d [REDACTED] ifiées pour l'audience [REDACTED]

euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ».

ème
[REDACTED]
[REDACTED] e numéro de

[REDACTED]
Comme le fait justement valoir le syndicat des copropriétaires, le principe de la réparation intégrale du dommage fait obstacle à ce qu'une juridiction indemnise deux fois un même chef de préjudice. Toutefois, rien n'interdit à une partie de solliciter l'indemnisation d'un même chef de préjudice dans plusieurs instances distinctes, dès lors que celles-ci n'ont pas encore abouti au prononcé d'une décision sur le fond.

En l'espèce, il est constaté que [REDACTED] ne forme pas, dans le seul cadre de la présente instance, de demandes susceptibles d'engendrer

[REDACTED]
Inversement, si le présent jugement intervient avant le prononcé [REDACTED]
ond dans l'affaire connexe, les demandes formées par [REDACTED]
se heurteront partiellement à l'autorité de chose jugée.

Le fait que les demandes reposent sur des fondements distincts est indifférent, seul étant pris en considération le chef de préjudice pour lequel il est demandé réparation.

* Le syndicat des copropriétaires soutient également que les désordres ne
ons dénoncées
[REDACTED]

ent à ce que fait valoir le défendeur, il apparaît que [REDACTED]
ne fonde pas ses demandes sur l'existence d'infiltrations dans l'appartement – bien que la question ait été évoquée lors des interventions de techniciens sur les lieux -, mais sur le fait que les parties communes sont dégradées au point de ne pas permettre l'achèvement de ses travaux privés.

Comme relevé précédemment, la cause de la dégradation des parties communes est indifférente quant à la responsabilité du syndicat des copropriétaires, qui se voit engagée dès lors qu'il est établi que l'état des parties communes rendait impossible l'avaux d'aménagement prévus dans l'appartement de [REDACTED]

Pour cette même raison, il ne peut être reproché à [REDACTED] de ne pas avoir agi à l'encontre de la copropriétaire qui pourrait être à l'origine de la dégradation des parties communes. Seul le syndicat des copropriétaires a intérêt et qualité à agir pour obtenir réparation des dommages causés aux parties communes de l'immeuble.

* Le syndicat des copropriétaires soutient ensuite que [REDACTED] ne pouvait ignorer l'état particulièrement dégradé des parties communes de l'immeuble, dans la mesure où des procès-verbaux d'assemblées générales prévoyant d'importants travaux lui avaient été communiqués à l'occasion de l'acquisition de ses lots.

[REDACTED]
1965. L'état de l'immeuble, connu ou inconnu de l'acquéreur, ne peut en aucun cas être pris en considération, étant rappelé que le syndicat des copropriétaires a l'obligation légale d'entretenir les parties communes.

* Enfin, le syndicat des copropriétaires expose qu'il a fait preuve de diligence dans la réalisation des travaux de réfection nécessaires, compte tenu de l'ampleur de l'opération à mener sur l'ensemble de l'immeuble, ainsi que des circonstances liées à l'épidémie de covid-19 à compter de janvier 2020.

tefois être précisé que contrairement à ce que soutient [REDACTED] les circonstances engendrées par la pandémie de covid-19 à partir de janvier 2020 ont nécessairement affecté la capacité du syndicat des copropriétaires et du syndic à mener à bien les travaux. Outre les trois périodes d'interdiction de déplacement (« confinements ») décrétées du 7 mars au 11 mai 2020, du 30 octobre au 15 décembre 2020 et du 3 avril au 3 mai 2021, il est constant que la pandémie a engendré une importante désorganisation du secteur du bâtiment (pénurie de main d'œuvre et de matériaux de construction, notamment) et provoqué ainsi un accroissement des délais.

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, la responsabilité du syndicat des copropriétaires sera engagée à raison des chefs de préjudice en lien de causalité direct et certain avec l'état dégradé du solivage du premier étage de l'immeuble.

B – Sur les préjudices

[REDACTED] réclame indemnisation au titre de quatre chefs de préjudice distincts : un préjudice matériel (frais de travaux de remise en état ; frais « d'investigation ») ; un préjudice immatériel consistant en une perte de jouissance de son appartement entre octobre 2019 et juin 2022 ; un préjudice moral qui résulterait de la dégradation de son état de santé.

Alors que le syndicat des copropriétaires reproche à [REDACTED] de « garder le silence quant aux conditions dans lesquelles est intervenue la vente et quant au prix », il doit être relevé à titre liminaire que ceci ne concerne aucunement la copropriété. Le prix de vente, à le supposer supérieur au prix d'acquisition, ne constitue en aucun cas une forme d'indemnisation, étant en outre indifférent qu'il ait été négocié au regard des travaux réalisés ou non. La réalisation d'une éventuelle plus-value ne présente pas de lien avec le droit à indemnisation dont bénéficie un copropriétaire victime de désordres ayant pour origine les parties communes.

De même, alors que le syndicat des copropriétaires fait valoir que la demanderesse ne justifie pas ne pas avoir été indemnisée par son assureur, il est rappelé que sauf à renverser la charge de la preuve, il n'appartient pas à la victime d'un dommage de démontrer qu'elle n'a pas d'ores et déjà perçu indemnisation.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires reproche à [REDACTED] de ne pas avoir contesté en justice la décision refusant de lui octroyer une indemnisation amiable prise lors de l'assemblée générale du 22 novembre 2022. Toutefois, les décisions d'assemblée générale ne sont pas revêtues d'une quelconque « autorité de chose jugée », et une telle décision de rejet non contestée ne constitue donc aucunement un « acquiescement » de la

indemnisation.

* Sur le préjudice matériel

■■■■■ dit avoir dû exposer des frais de travaux de remise en état de son bien d'un montant total de 10 065,00 euros, dans la mesure où elle n'aurait pas eu d'autres solutions pour se loger que de procéder à l'achèvement des travaux qu'elle avait engagés avant la découverte des désordres en parties communes.

Il est en effet établi que ■■■■■ a fait réaliser des travaux consistant notamment en la dépose de l'intégralité de son faux-plafond, de cloisons et du système électrique de son appartement.

Toutefois, ces travaux ne présentent pas un lien de causalité direct et certain avec les dégradations constatées sur le solivage (plancher haut du premier étage).

Il apparaît en effet que la dépose de ces éléments était non seulement envisagée dans le cadre des travaux d'aménagement prévus dans l'appartement, mais qu'elle a même été réalisée en octobre 2019 – ce qui a conduit à la découverte de l'état dégradé du solivage. Les travaux pour lesquels il est réclamé indemnisation devaient ainsi être réalisés en toute hypothèse, et ne découlent donc pas de la découverte des désordres en parties communes.

Si ■■■■■ soutient avoir dû achever ses travaux privatifs devant la nécessité de se loger, et que son préjudice proviendrait du fait d'avoir dû détruire les aménagements réalisés pour permettre à la copropriété d'intervenir, elle ne pouvait cependant valablement poursuivre ses travaux privatifs avant que les parties communes ne soient consolidées et mises en sécurité.

■■■■■ sollicite également le paiement d'une somme de 4 500,00 euros, au titre des frais qu'elle a exposés auprès du cabinet Vinatier Expertises. Il s'agit toutefois de frais engagés afin de renforcer

■■■■■

■■■■■

* Sur le préjudice immatériel

■■■■■ soutient avoir subi une perte de jouissance totale de son appartement entre octobre 2019 et juin 2022, et avoir ainsi dû se reloger durant cette période. Elle évalue son préjudice à la somme totale de 31 350,00 euros, correspondant au coût mensuel de son crédit ■■■■ ilier (950,00 euros) multiplié par une durée de 33 mois.

Il est établi par les pièces versées aux débats que ■■■■■ a subi une perte de jouissance totale de son appartement pendant la durée des travaux de réfection du solivage du premier étage.

Toutefois, alors que la demanderesse estime avoir subi une perte de jouissance dès le mois d'octobre 2019, il apparaît que celle-ci avait pour projet de réaliser des travaux d'aménagement avant d'occuper le bien, et qu'elle a par la suite fait réaliser ces travaux malgré la découverte de désordres en parties communes.

Il n'est donc pas rapporté la preuve d'une perte de jouissance de l'appartement avant la demande de dépose d'éléments privatifs formée par la copropriété en mai 2020, puis l'installation d'étais le 5 juin 2020.

La perte de jouissance subie par [REDACTED] a donc débuté en mai 2020 (inclus) pour s'achever en juin 2022 - soit un mois après la réception des travaux en parties communes par la copropriété le 29 avril 2022 et le 9 mai 2022.

Sur l'évaluation du p [REDACTED] opposent également quant à la valeur à considérer : [REDACTED] soutient qu'il conviendrait de retenir le montant de la mensualité de crédit [REDACTED] ilier payée, tandis que le syndicat des copropriétaires estime que doit être retenue la valeur locative, évaluée à partir des loyers de référence applicables aux logements parisiens (« encadrement des loyers »).

La juridiction devant indemniser la seule perte de jouissance du bien, elle ne peut évaluer le préjudice subi sur la base des mensualités de crédit [REDACTED] ilier payées par la demanderesse. Celles-ci intègrent en effet des coûts excédant la seule valeur locative, qui ne résultent pas des désordres affectant les parties communes et que le syndicat des copropriétaires ne peut donc être tenu de supporter (intérêts bancaires ; supériorité du coût de l'acquisition par rapport à la location [REDACTED] ilière).

La valeur locative du bien ne peut cependant être évaluée à partir des loyers de référence applicables aux logements parisiens, dans la mesure où il est constant que le bien ne devait pas être mis sur le marché locatif mais occupé à titre de résidence principale.

Au regard des caractéristiques de l'appartement (superficie, localisation, situation dans l'immeuble) et de l'état du marché de l [REDACTED] ilier d'habitation durant la période considérée, et en l'absence d'autres éléments permettant d'évaluer la valeur locative du bien, celle-ci devra être évaluée à la somme mensuelle de 700,00 euros.

Le préjudice immatériel subi par [REDACTED] en raison d'une perte de jouissance de son appartement sera ainsi évalué à la somme de 17 500,00 euros [700 euros x 25 mois].

* Sur le préjudice moral

[REDACTED] sollicite enfin indemnisation au titre du préjudice moral qu'elle estime avoir subi par la faute du syndicat des copropriétaires, à qui elle reproche d'avoir dû entreprendre de multiples démarches face à l'inaction du syndic. Elle fait également valoir qu'elle a développé des

La demanderesse, qui n'a pu occuper son logement comme elle l'envisageait et a en outre enduré tous les tracasseries, inquiétudes, contrariétés, pertes de temps, liés aux travaux mis en œuvre, a subi un préjudice moral qui sera réparé par une indemnité d'un montant de 2 000 euros.

2 - Sur les demandes accessoires

- Sur les frais communs de procédure

L'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige ».

Au regard de l'issue du litige, [REDACTED] sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Le syndicat des copropriétaires, partie perdant le procès, sera condamné au paiement des entiers dépens de l'instance.

- Sur les frais non compris dans les dépens

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

[REDACTED] ndicat des copropriétaires sera condamné à payer à [REDACTED] rais

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, au regard de la nature des condamnations prononcées et de l'ancienneté du litige, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par un jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique et par mise à disposition au greffe,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires à payer à [REDACTED] la somme totale de 18 500,00 euros en indemnisation de son préjudice, se décomposant comme suit :

- 17 500,00 euros au titre d'une perte de jouissance ;
- 2 000,00 euros au titre du préjudice moral ;

[REDACTED]

RAPPELLE que [REDACTED] sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires au paiement des entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires à payer à [REDACTED] [REDACTED] is irrépétibles, et le **DEBOUTE** [REDACTED]

DEBOUTE les parties de toutes demandes plus amples ou contraires ;

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

Fait et jugé à Paris, le 5 septembre 2025.

La greffière

La présidente