

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

Troisième Chambre

JUGEMENT

20 JUIN 2024

N° RG 21/04747 - N° Portalis DB22-W-B7F-QDIX

Code NAC : 58Z

A.G.

DEMANDEUR :

Le syndicat des copropriétaires [REDACTED]

[REDACTED], société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED] et disposant d'un établissement secondaire [REDACTED], prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représenté par Maître Charles GUIEN de la SCP GUIEN LUGNANI & ASSOCIES, avocat plaçant au barreau de PARIS et par Maître Anne-Laure DUMEAU, avocat postulant au barreau de VERSAILLES.

DÉFENDERESSES :

1/ La société [REDACTED]

[REDACTED], société d'assurance mutuelle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED], agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

2/ La société [REDACTED], société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

représentées par Maître Mohamed ZOHAIR de la SCP SOULIE COSTE-FLORET & ASSOCIES, avocat plaidant au barreau de PARIS et par Maître Anne-Lise ROY, avocat postulant au barreau de VERSAILLES.

* * * * *

ACTE INITIAL du 25 Août 2021 reçu au greffe le 01 Septembre 2021.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 19 Mars 2024, après le rapport de Madame GARDE, Juge désigné par le Président de la Chambre, l'affaire a été mise en délibéré au 20 Juin 2024.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. JOLY, Vice-Président
Madame GARDE, Juge
Madame VERNERET-LAMOUR, Juge placé

EN PRÉSENCE DE :

Madame Agathe RUELLAN, Auditrice de justice

GREFFIER : Madame LOPES DOS SANTOS

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

La [REDACTED], située [REDACTED] à [REDACTED] [REDACTED] composée de cinq bâtiments, est soumise au statut de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires [REDACTED] a souscrit, le 7 avril 2006, une police d'assurance "Assurance des parcs immeubles collectifs" auprès de la société [REDACTED], aux droits de laquelle se trouvent les sociétés [REDACTED] et [REDACTED]. La police d'assurance comprend notamment une garantie "dégât des eaux" et une garantie optionnelle "effondrement".

Le 2 juillet 2010, le syndic de l'immeuble a adressé une première déclaration de sinistre "dégât des eaux" et "effondrement" à son assureur en raison de basculements et de fissurations affectant le bâtiment B de la résidence. Les investigations diligentées ont permis d'établir un basculement du bâtiment B vers le Nord-Ouest ainsi que des défauts d'étanchéité des canalisations enterrées d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales. Une seconde déclaration de sinistre a été effectuée le 10 août 2011.

Par courriers des 29 novembre et 16 décembre 2011, l'assureur a dénié sa garantie aux motifs que les canalisations enterrées fuyardes n'étaient pas couvertes par la police et qu'aucun effondrement partiel ou total du bâtiment n'avait été observé.

Saisi à l'initiative du syndicat des copropriétaires, le juge des référés de Versailles a, le 26 juillet 2012, ordonné une expertise judiciaire et commis Monsieur [REDACTED] pour y procéder. Il lui a confié comme mission d'examiner les désordres, de déterminer les solutions réparatoires et d'établir les responsabilités sur le plan technique. Monsieur [REDACTED] a été remplacé, par décision du 6 août 2012, par Monsieur [REDACTED].

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 5 juin 2014. Il impute les mouvements du bâtiment à trois causes conjuguées : le ravinement des fines dans les alluvions sous le radier par les fuites des réseaux qui sont en mauvais état, conduisant à des déstructurations de l'assise du radier ; des déjaugages et re-jaugages facilités par les déstructurations du sol d'assise sous le radier par les infiltrations d'eaux dues aux intempéries ; l'imbibition des inclusions argileuses plastiques et gonflantes contenues dans les alluvions fines.

Le 17 février 2016, l'assemblée générale des copropriétaires a voté la reprise des désordres affectant les canalisations enterrées au niveau du bâtiment B sinistré, pour un montant de 82.165,60 €, sous la maîtrise d'oeuvre de Monsieur [REDACTED], architecte de la copropriété. Puis, le 12 février 2021, l'assemblée générale des copropriétaires a voté la réfection des autres canalisations enterrées de la résidence, pour un montant de 579.925,50 €.

De nouveau saisi par le syndicat des copropriétaires, le juge des référés de Versailles a, le 9 novembre 2017, ordonné une nouvelle mesure d'expertise judiciaire et commis Monsieur [REDACTED] pour y procéder. Il lui a confié comme mission d'examiner les désordres de basculement du bâtiment B de la copropriété, les relevés trimestriels des jauges Saugnac mises en place sur les préconisations de Monsieur [REDACTED] et de donner son avis sur les solutions réparatoires préconisées par le précédent expert. Monsieur [REDACTED], décédé en cours d'expertise, a été remplacé, le 15 novembre 2021, par Monsieur [REDACTED]. L'expertise est, à ce jour, toujours en cours.

C'est dans ces conditions que, par exploit introductif d'instance signifié le 25 août 2021, le syndicat des copropriétaires [REDACTED], située [REDACTED] à [REDACTED], a fait assigner les [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Versailles aux fins de mobilisation des garanties de l'assureur, indemnisation d'une partie des préjudices et sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Dans une ordonnance rendue sur incident le 5 janvier 2023, le juge de la mise en état a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par les [REDACTED].

Aux termes de ses dernières conclusions, notifiées au greffe par voie électronique le 1^{er} septembre 2023, le syndicat des copropriétaires [REDACTED], située [REDACTED] à [REDACTED], représenté par son syndic, la société [REDACTED], demande au tribunal de :

- Dire et juger que le sinistre réunit les conditions d'application de la garantie dégât des eaux prévue au contrat d'assurance,
- Dire et juger que le sinistre réunit les conditions d'application de la garantie effondrement prévue au contrat d'assurance,
- Constater la renonciation implicite de la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] à se prévaloir des refus de garantie notifiés dans le cadre amiable,
- Constater que les opérations d'expertise de Monsieur l'expert judiciaire [REDACTED] sont toujours en cours,

En conséquence,

- Condamner la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] à garantir l'intégralité des conséquences préjudiciables du sinistre au titre de la garantie dégât des eaux et/ou de la garantie effondrement,
- Condamner la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] à verser au Syndicat des copropriétaires [REDACTED] une somme de 111.797,27 € TTC (montant à parfaire) au titre des préjudices d'ores et déjà subis consécutivement au sinistre,
- Surseoir à statuer sur les autres postes de préjudices dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise de Monsieur l'expert [REDACTED]

À titre subsidiaire,

- Surseoir à statuer sur l'entier litige dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise de Monsieur l'expert [REDACTED]

En tout état de cause,

- Condamner la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] à verser au Syndicat des copropriétaires [REDACTED] la somme de 30.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamner la société [REDACTED], venant aux droits de la société [REDACTED] aux entiers dépens, en ce compris l'intégralité des frais d'expertise versés à Monsieur [REDACTED], à Monsieur [REDACTED] et à Monsieur [REDACTED].
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution ni garantie.

Le syndicat des copropriétés expose, sur la garantie dégât des eaux, qu'en vertu des clauses plus favorables de l'intercalaire CBT de Clarens, l'assureur doit prendre en charge les désordres de basculement du bâtiment B (provoqués par des fuites sur les canalisations des eaux usées et eaux pluviales souterraines), mais aussi le coût de réfection des canalisations souterraines fuyardes (lesquelles constituent des biens assurés au contrat). Il souligne que l'intercalaire CBT de Clarens contient des extensions de garantie qui font partie intégrante de la police et prévalent tant sur les conditions générales que sur les conditions particulières de la police. Il indique, notamment, que la clause h) prévoit une extension de la garantie aux pertes et détériorations occasionnées aux biens assurés par des fuites ou ruptures de canalisations souterraines et de réservoirs d'eaux, sans autre forme de restriction, que ce soit sur la nature de la canalisation souterraine ou son emplacement. Il réplique que le lien de causalité entre les fuites des canalisations enterrées et les désordres affectant le bâtiment B est démontré, la seconde expertise judiciaire ayant un objet différent de la première et ne remettant pas en cause les conclusions de M. [REDACTED]. Il relève également qu'aux termes de l'intercalaire CBT de Clarens, sont assurées toutes les canalisations enterrées ou non, situées à l'intérieur ou à l'extérieur des parties communes ou privatives. Il observe, sur ce point, qu'aucune clause d'exclusion n'a pour effet d'exclure la prise en charge, par l'assureur, du coût des travaux de réfection des canalisations enterrées, y compris en cas de défaut d'entretien de l'assuré. Il considère, partant, qu'en vertu des dispositions d'ordre public de l'article L. 113-1, alinéa 1, du code des assurances, les pertes et dommages occasionnés sont à sa charge. Il rétorque que la faute dolosive est caractérisée lorsque le comportement de l'assuré rend inéluctable la survenance du dommage et que l'assuré avait conscience que ce comportement entraînerait de manière inéluctable un dommage, faisant disparaître le caractère aléatoire du risque garanti. Il souligne, en l'espèce, que le sinistre était déjà réalisé au jour de la découverte de la défektivité des canalisations enterrées (au mois d'août 2010). Il ajoute que les travaux de réfection ont été entrepris avec célérité, selon une chronologie justifiée par les pièces versées aux débats.

Il soutient, sur la garantie effondrement, que sa mise en oeuvre est subordonnée à la réunion de deux conditions cumulatives : un effondrement total ou partiel de la structure du bâtiment nécessitant la réalisation de travaux de remplacement ou de reconstruction. Il observe, en l'occurrence, que la survenance du sinistre à terme est certaine et qu'il appartient donc à l'assureur de mobiliser sa garantie pour financer les travaux de reprise des fondations, assurer la stabilité du bâtiment B et éviter son effondrement. Il reproche à l'assureur de se contredire, celui-ci ayant reconnu, au mois de décembre 2011, que le risque d'effondrement était bien réel.

Il estime qu'en demandant à l'expert judiciaire de l'autoriser à financer, en qualité de donneur d'ordre, des investigations techniques nécessaires à la détermination des travaux réparatoires, d'assurer le financement des honoraires de maîtrise d'oeuvre et de lui accorder un délai supplémentaire pour formuler une proposition de chiffrage, l'assureur a implicitement renoncé à son refus de garantie initial.

Il évalue ses préjudices à hauteur de :

- 22.236,77 € au titre du coût des investigations et études préalables,
 - 82.165,60 € au titre des travaux de réfection des canalisations,
 - 7.394,90 € au titre des honoraires de maîtrise d'oeuvre (l'intercalaire CBT de Clarens prévoyant la prise en charge par l'assureur de ces frais dans la limite de 10 % du montant de l'indemnité principale),
- et demande un sursis à statuer sur la question des travaux de reprise en sous-oeuvre, les opérations d'expertise se poursuivant sur ce point.

Il réplique que l'intérêt d'une bonne administration de la justice doit être apprécié au regard de l'exigence de célérité. Il prétend que la mesure d'expertise en cours est indifférente à l'examen des chefs de préjudices soumis puisqu'elle concerne exclusivement la question de la reprise en sous-oeuvre du bâtiment sinistré.

Aux termes de leurs dernières conclusions, notifiées au greffe par voie électronique le 7 juillet 2023, les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] demandent au tribunal de :

- *Déboutter le syndicat des copropriétaires [REDACTED] de toutes ses prétentions, demandes, fins et conclusions,*
- *Condamner le syndicat des copropriétaires [REDACTED] à verser aux sociétés [REDACTED] et [REDACTED] une somme de 10.000 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile,*
- *Condamner le syndicat des copropriétaires [REDACTED] aux entiers dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Anne-Lise Roy, avocat.*

A titre subsidiaire,

- *Surseoir à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire,*
- *Réserver les dépens.*

Les [REDACTED] exposent, sur la garantie dégât des eaux, que l'article 22 des conditions spéciales du contrat d'assurance a pour objet le remboursement à l'assuré des dommages causés aux biens assurés par les conduites souterraines. Elles relèvent, pourtant, que le lien de causalité entre la défectuosité du réseau de canalisation et l'existence de dommages aux biens assurés n'est pas démontré. Elles ajoutent que seules sont incluses dans la garantie les canalisations situées à l'intérieur des locaux, jusqu'au droit des murs extérieurs. Elles observent, enfin, que le contrat ne prévoit pas la prise en charge par l'assureur du coût de remplacement des canalisations elles-mêmes. Elles concluent ainsi à l'absence de mobilisation de leur garantie.

Elles font encore grief au syndicat des copropriétaires, auquel incombe l'entretien de ses biens et équipements, de n'avoir procédé aux travaux de réfection qu'en 2016, soit cinq années et demie après la découverte du caractère défectueux du réseau. Elle considère qu'en agissant ainsi, le syndicat des copropriétaires a fait disparaître l'aléa attaché à la couverture du risque et commis une faute dolosive, au sens de l'article L. 113-1, alinéa 2, du code des assurances.

Elles soutiennent, sur la garantie effondrement, qu'aucun effondrement partiel ou total des fondations, de l'ossature, du clos et du couvert n'est avéré à ce jour, alors même que le phénomène de basculement est constaté depuis plus de dix ans. Le risque d'effondrement n'étant pas établi, elles s'estiment fondées à dénier leur garantie.

Elles réfutent avoir renoncé à leurs droits, leurs dires ayant toujours été communiqués sous les plus expresses réserves de garantie. Elles ajoutent que leur participation aux opérations d'expertise était normale, *a fortiori* pour déterminer les travaux éventuellement nécessaires pour remédier aux désordres.

Elles demandent, à titre subsidiaire, qu'un sursis à statuer soit prononcé dans l'attente du dépôt du second rapport d'expertise judiciaire.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 novembre 2023.

MOTIFS

Les dispositions issues de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations étant applicables aux contrats conclus à compter du 1^{er} octobre 2016, il sera fait référence, dans le présent jugement, à l'ancienne numérotation du code civil.

Sur la garantie dégât des eaux

Sur les conditions de mobilisation de la garantie

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il incombe à l'assuré, afin de bénéficier des prestations d'assurance, de prouver que les conditions de mobilisation de la garantie souscrite auprès de son assureur sont remplies. Si tel est le cas, il appartient alors à l'assureur de rapporter la preuve d'une déchéance ou exclusion de garantie susceptible de faire obstacle à sa garantie.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires verse aux débats :

- les conditions particulières du contrat n°113512818 avec refonte à effet du 29 mars 2006, signées le 7 avril 2006,
- les conditions générales n° 250 b,
- les conventions spéciales n° 108 d,
- un intercalaire multirisques immeubles 

En application des conditions particulières signées par les parties, l'intercalaire CBT de Clarens fait partie intégrante du contrat. Ses extensions prévalent ainsi sur les conditions générales et particulières du contrat (dont les conventions spéciales), la clause la plus favorable profitant à l'assuré.

L'article 19 des conventions spéciales, consacré à la garantie "Dommages causés par les liquides et le gel", porte sur les dommages matériels subis par les biens assurés et causés par 1) des fuites de liquides, ruptures, débordements, engorgements accidentels, y compris ceux consécutifs au gel survenant à l'intérieur de bâtiments normalement chauffés, provenant exclusivement des conduites non souterraines, de tous appareils fixes à effet d'eau ou de vapeur ou de chauffage, de la rupture ou de l'engorgement des chéneaux ou des conduits d'évacuation des eaux pluviales ; 2) des infiltrations ou pénétrations accidentelles des eaux provenant de la pluie, la neige ou la grêle, au travers des toitures, des façades, des balcons formant terrasses ; 3) des infiltrations provenant des joints d'étanchéité des installations sanitaires ; 4) des fuites d'eau accidentelles provenant des installations d'extincteurs automatiques d'incendie.

L'article 22 des conventions spéciales, consacré à la garantie "Dommages causés par les conduites souterraines" prévoit le remboursement des dommages causés aux biens assurés par 1) les conduites souterraines d'adduction et de distribution d'eau comprises entre le compteur placé sur la conduite de raccordement au service public ou privé de distribution d'eau et de chauffage et les canalisations intérieures desservant le bâtiment ; 2) les conduites souterraines d'évacuation et de vidange situées à l'intérieur des locaux jusqu'au droit des murs extérieurs.

L'intercalaire CBT de Clarens inclut, au titre des biens assurés, les bâtiments, tous aménagements, équipements, canalisations enterrées ou non, installations, piscines, tennis, meubles, immeubles par nature ou par destination, situés à l'intérieur ou à l'extérieur des parties communes ou privatives, dont l'assuré est propriétaire, détenteur ou gardien, les arbres et plantations ainsi que les compteurs et installations dont l'assuré est dépositaire ou locataire.

Il prévoit par ailleurs l'extension de la garantie dégât des eaux et autres liquides aux pertes et détériorations occasionnées aux biens assurés par les fuites ou les ruptures de canalisations souterraines et de réservoirs d'eau.

Il s'ensuit que toutes les ruptures de canalisations sont concernées, quelle que soit leur situation géographique.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires rapporte la preuve d'un net basculement du bâtiment situé [REDACTED] à [REDACTED] matérialisé par :

- une ouverture en tête de plusieurs centimètres au niveau du joint séparant le [REDACTED] du [REDACTED] (selon les termes de l'expertise de 2014),
- plusieurs fissures apparentes situées sur le pignon Est et les murs de l'escalier de descente au sous-sol (selon les termes de l'expertise de 2014),
- un phénomène de torsion de l'angle supérieur de l'immeuble du 25, au droit du joint de dilatation, qui entraîne plusieurs fissurations horizontales de la façade au niveau des nez de dalles béton des deux derniers niveaux, y compris sur l'immeuble du [REDACTED] (selon les termes de la note de 2019).

Il démontre également, sur le fondement du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [REDACTED] et la note aux parties définissant les orientations retenues par Monsieur [REDACTED] que le basculement provoqué par les mouvements du bâtiment est dû à trois causes conjuguées responsables, chacune, pour un tiers des désordres dénoncés :

- le ravinement des fines dans les alluvions sous le radier par les fuites des réseaux qui sont en mauvais état, conduisant à des déstructurations de l'assise du radier,
- les déjaugeages et re-jaugeages (facilités par les déstructurations du sol d'assise) sous le radier par des infiltrations d'eau dues aux intempéries,
- les imbibition des inclusions argileuses plastiques et gonflantes contenues dans les alluvions fines.

Ces constatations sont corroborées par l'étude géotechnique sommaire de la société [REDACTED] et l'inspection caméra du réseau de canalisations de tout-à-l'égout de l'immeuble entreprise par la société [REDACTED].

En conséquence, il existe un lien de causalité direct et certain entre les fuites des réseaux de canalisations souterraines et la survenance des désordres, à hauteur de 33 %.

Le syndicat des copropriétaires prouve ainsi l'existence de détériorations occasionnées à son bâtiment et à ses canalisations enterrées, biens assurés, par des fuites ou des ruptures de canalisations souterraines.

En conséquence, les conditions de mobilisation de la garantie des [REDACTED] sont vérifiées.

Sur l'exclusion de garantie

En vertu de l'article L. 113-1, alinéa 2, du code des assurances, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré.

La faute intentionnelle est celle qui implique la volonté de l'assuré de causer le dommage tel qu'il est survenu tandis que la faute dolosive s'entend d'une prise de risque délibérée de l'assuré, toutes deux faussant l'élément aléatoire du contrat.

En l'espèce, il est établi que le syndicat des copropriétaires a été informé de l'état désastreux du réseau de canalisations souterraines de l'immeuble au mois d'août 2010, à l'issue des travaux de contrôle et de recherches de fuite entrepris par la société [REDACTED].

Cependant, cette information du syndicat des copropriétaires est non seulement postérieure à la date d'apparition des désordres (fissures et basculement du bâtiment), mais également à la date de déclaration du sinistre, dont la société de courtage de Clarens a accusé réception le 23 septembre 2010.

C'est ce que souligne Monsieur [REDACTED], expert judiciaire, dans sa note *“En résumé, il s'agit bien d'une mise en cause de la défaillance des collecteurs enterrés d'eaux usées et d'eaux pluviales, dont les conséquences ne se sont révélées qu'après 2010 ; le comportement des sols étant resté normal depuis la construction de l'immeuble en 1970 - 71, soit quarante années.”*

Les [REDACTED] échouent ainsi à rapporter la preuve d'une faute intentionnelle ou dolosive du syndicat des copropriétaires commise préalablement à la réalisation du sinistre et de nature à supprimer l'aléa inhérent au contrat d'assurance.

Elles sont donc tenues de mobiliser leur garantie, ce qui rend sans objet les développements relatifs à la renonciation implicite de l'assureur à se prévaloir de ses refus de garantie.

Sur l'indemnisation du sinistre

L'intercalaire CBT de Clarens étend la garantie aux honoraires d'architecte, sans que ces derniers ne puissent excéder 10 % de l'indemnité principale.

Aux termes de son rapport d'expertise judiciaire, Monsieur [REDACTED] a distingué :

- les coûts des investigations et études préalables d'un montant total de 16.296,77 € (2.691 € pour le rapport d'étude [REDACTED] ; 1.136,20 € pour le bon de travaux du 14 janvier 2013 ; 3.812,85 € pour le rapport d'investigations géotechniques de [REDACTED] ; 2.176,72 € pour la pose et le compte rendu des suivis des jauges jusqu'au 7 janvier 2014 et 6.480 € pour le devis de suivi des jauges pendant 3 années à partir du 13 mai 2014),
- les travaux de réparation des réseaux enterrés d'un montant total de 81.328,50 € (devis de [REDACTED] n° BP11714 du 8 avril 2014).

Lors de l'assemblée générale du 17 février 2016, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé, aux termes de la résolution n° 5, d'effectuer les travaux de réfection des canalisations entre les tronçons du bâtiment [REDACTED] [REDACTED] pour un montant de 82.165,60 € selon devis de l'entreprise [REDACTED], majorés d'honoraires de maîtrise d'oeuvre assurée par Monsieur [REDACTED] d'un montant de 9 % hors taxes des travaux hors taxes (3.300 € + 4.094,90 €).

Le devis et les factures correspondantes, sur lesquels les [REDACTED] n'émettent aucune contestation utile, sont versés aux débats et permettent au tribunal, sans attendre le dépôt du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [REDACTED] dont l'objet est distinct (travaux de reprise en sous-oeuvre), de liquider les préjudices.

La défectuosité des canalisations n'étant qu'une des trois causes des dommages causés aux biens assurés, les [REDACTED] seront donc tenues d'indemniser 33 % du montant des sommes exposées par le syndicat des copropriétaires, soit 34.932,90 €.

Sur la garantie effondrement

Sur les conditions de mobilisation de la garantie

L'article 11 des conventions spéciales, relatif à la garantie "Dommages par effondrement des bâtiments", prévoit la prise en charge des dommages matériels subis par les biens assurés et causés par l'effondrement total ou partiel des fondations, de l'ossature, du clos (sauf s'il s'agit des seules parties mobiles) et du couvert, nécessitant le remplacement ou la reconstruction de la partie endommagée.

En l'espèce, il résulte de la note aux parties définissant les orientations retenues rédigée par Monsieur [REDACTED] le 18 juillet 2019 que le "stade de fatigue" de la structure est aujourd'hui atteint avec un phénomène de torsion de l'angle supérieur de l'immeuble du [REDACTED], au droit du joint de dilatation, qui entraîne plusieurs fissurations horizontales de la façade au niveau des nez de dalles béton des deux derniers niveaux, y compris sur l'immeuble du [REDACTED].

L'expert précise qu'à compter du mois d'août 2018, trois jauges sur quatre sont sorties de leur encoche, ce qui signifie que l'immeuble est entré dans une phase de basculement accéléré du radier de fondation nécessitant des travaux de reprise en sous-oeuvre.

Le radier est une dalle porteuse continue de béton armé coulée à même le sol, qui sert d'assise stable à l'ensemble de la construction et également de plancher bas. Son basculement s'assimile ainsi à un effondrement ne serait-ce que partiel des fondations du bâtiment rendant nécessaire son remplacement ou sa reconstruction par des travaux de reprise en sous-oeuvre.

Dès lors, les conditions de mobilisation de la garantie sont réunies, nonobstant le fait que cet effondrement partiel des fondations n'ait pas encore provoqué l'effondrement de l'ossature, du clos ou du couvert du bâtiment, toutes mesures devant justement être prises pour l'éviter et préserver la sécurité des biens et des personnes.

Sur l'indemnisation du sinistre

En application des articles 378 et 379 du code de procédure civile, la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine. Le sursis à statuer ne dessaisit pas le juge. A l'expiration du sursis, l'instance est poursuivie à l'initiative des parties ou à la diligence du juge, sauf la faculté d'ordonner, s'il y a lieu, un nouveau sursis. Le juge peut, suivant les circonstances, révoquer le sursis ou en abrégé le délai.

En l'espèce, les opérations d'expertise confiées à Monsieur [REDACTED] en remplacement de Monsieur [REDACTED], relatives aux travaux nécessaires de reprise en sous-oeuvre se poursuivent (RG n° 17/01081 Chambre des référés de Versailles).

Partant, il sera sursis à statuer sur l'indemnisation du sinistre dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

Conformément aux dispositions 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.

Les [REDACTED], qui succombent en leurs demandes, seront condamnées aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire exposés dans le cadre des affaires enregistrées sous les RG n° 12/00759 et 17/01081(chambre des référés du tribunal judiciaire de Versailles).

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, 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 pas lieu à ces condamnations.

Les [REDACTED], parties tenues aux dépens, seront condamnées à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement mixte et contradictoire, rendu en premier ressort,

CONDAMNE les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires [REDACTED] à [REDACTED] [REDACTED], représenté par son syndic en exercice, la société [REDACTED], la somme de 34.932,90 € TTC au titre de la prise en charge du sinistre dégât des eaux déclaré en juillet 2010 et ayant affecté le réseaux de canalisations souterraines du bâtiment situé [REDACTED] comprenant les coûts des investigations et études préalables, les travaux de réparation des réseaux enterrés ainsi que les honoraires de l'architecte,

CONSTATE que les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] doivent leur garantie au syndicat des copropriétaires [REDACTED], représenté par son syndic en exercice, la société [REDACTED], au titre de l'effondrement partiel des fondations du bâtiment situé 25 [REDACTED] et de la prise en charge des travaux de reconstruction ou de remplacement nécessaires,

SURSOIT à statuer sur le montant de l'indemnisation due au titre de la garantie effondrement dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [REDACTED] relatif aux travaux nécessaires de reprise en sous-oeuvre (RG n° 17/01081, Chambre des référés de Versailles),

CONDAMNE les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire exposés dans le cadre des affaires enregistrées sous les RG n° 12/00759 et 17/01081 - Chambre des référés du tribunal judiciaire de Versailles,

CONDAMNE les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires [REDACTED] représenté par son syndic en exercice, la société [REDACTED], la somme de 8.000 € au titre des frais irrépétibles exposés,

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit,

ORDONNE la radiation de l'affaire du rôle de la 3^{ème} chambre civile du tribunal judiciaire de Versailles et dit qu'elle pourra y être rétablie, à l'initiative de la partie la plus diligente, sur production du rapport d'expertise judiciaire.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 20 JUIN 2024 par M. JOLY, Vice-Président, assisté de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquels ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER
Carla LOPES DOS SANTOS

LE PRÉSIDENT
Eric JOLY