

## Cour d'appel de Nimes, 15 novembre 2018, n° 17/04727

**ARRÊT N°**

R.G. : N° 17/04727

ACA

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AVIGNON

11 décembre 2017

RG:16/03061

E...

C/

C...

Grosse délivrée

le

à

**COUR D'APPEL DE NÎMES**

**CHAMBRE CIVILE**

**2ème chambre section A**

**ARRÊT DU 15 NOVEMBRE 2018**

**APPELANT :**

**Monsieur G... E...**

né le ... à ...)

...

...

Représenté par Me Jean-Philippe BOREL, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'AVIGNON

**INTIMÉ :**

**Monsieur F... C...**

né le ... à ...)

...

...

1

Représenté par Me Florence ROCHELEMD... de la SELARL BONNENFANT-ROCHELEMAGNE-GREGORI-ROUSSEL HEYER, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'AVIGNON

**Statuant sur appel d'une ordonnance de référé**

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :**

Monsieur Joël BOYER, Président,

Mme Anne-Claire ALMUNEAU, Conseiller,

Mme Nathalie ROCCI, Conseiller,

**GREFFIER :**

Mme Véronique LAURENT-VICAL, Greffier, lors des débats et du prononcé de la décision

**DÉBATS :**

à l'audience publique du 11 Septembre 2018, où l'affaire a été mise en délibéré au 08 Novembre 2018 prorogé à ce jour.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel ;

**ARRÊT :**

Arrêt contradictoire, prononcé et signé par Monsieur Joël BOYER, Président, publiquement, le 15 Novembre 2018, par mise à disposition au greffe de la Cour

Par acte du 22 décembre 2008, M. F... C... a acquis trois lots dans un petit immeuble en copropriété à Sorgues (84700), au n°254, rue du Mont Ventoux et au 20, rue Marius Chastel :

- le lot n°5 à usage de cour donnant sur la rue Marius Chastel,

- le lot n°6 correspondant à un appartement au premier étage de l'immeuble desservi par un escalier débouchant rue Marius Chastel,

- le lot n°7 à usage de toit-terrasse dans le prolongement de l'appartement du lot n°6.

L'immeuble comprend un autre appartement situé au rez-de-chaussée et formant le lot n°3.

L'acte de vente précisait que M. F... C... devait prendre à sa charge les travaux nécessaires à la mise en place d'un système individuel d'écoulement des eaux usées de manière à ce que chaque appartement ait une évacuation distincte, ces travaux devant être réalisés dans le délai de 8 mois à compter de la vente.

M. F... C... s'est également engagé à réaliser les travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse dans un délai de six ans.

Le 30 juillet 2010, M. G... E... a acquis les lots n°3 et 4 de l'immeuble, soit l'appartement en rez-de-chaussée de l'immeuble et un garage-atelier situé sous la

toiture-terrasse.

Le 29 octobre 2011, M. G... E... a subi un dégât des eaux dans la pièce à usage d'atelier.

Le 21 mai 2013, l'entreprise Becker sollicitée par M. F... C... a procédé à des travaux d'imperméabilisation de la toiture-terrasse.

Ces travaux n'ont pas été efficaces puisque M. G... E... a subi un second sinistre le 21 octobre 2013 dans la pièce atelier.

M. G... E... a également constaté que M. F... C... n'avait pas installé un système d'évacuation autonome desservant son appartement, qu'il avait au contraire raccordé son système d'évacuation des eaux usées sur celui de l'appartement du rez-de-chaussée, ce qui provoquait de fréquents bouchons dans les canalisations.

M. G... E... reproche aussi à M. F... C... d'avoir condamné le conduit d'évacuation des fumées de la cheminée de l'appartement du rez-de-chaussée, pour l'utiliser pour son propre usage.

Par acte du 1er juin 2015, M. G... E... a fait délivrer à M. F... C..., une assignation devant le juge des référés aux fins de désignation d'un expert en bâtiment.

Par ordonnance du 28 juillet 2015, le juge des référés du tribunal de grande instance d'Avignon a désigné en qualité d'expert M. K... I... dont le rapport déposé en l'état le 9 juin 2016 a confirmé que M. F... C... n'avait pas respecté ses obligations en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et les travaux d'étanchéité de la terrasse, que le conduit d'évacuation des fumées ne pouvait être utilisé par M. G... E... du fait de M. F... C....

Par acte du 22 août 2016, M. G... E... a saisi le tribunal de grande instance d'Avignon, de demandes tendant à la condamnation sous astreinte de M. F... C... à procéder aux travaux de mise en place d'un système d'évacuation individuel des eaux usées, aux travaux d'étanchéité de la terrasse, de remise en état du conduit d'extraction des fumées et à la pose de gouttières dans les règles de l'art, à payer la somme de 16 692 au titre du préjudice de jouissance subi, à payer la somme de 1355,38 au titre des travaux de reprise rendus nécessaires dans l'appartement du rez-de-chaussée, la somme de 3000 en réparation du préjudice corporel et moral.

M. F... C... a répondu que M. G... E... ne démontrait pas les préjudices dont il faisait état.

Par jugement du 11 décembre 2017, le tribunal de grande instance d'Avignon :

- a condamné M. F... C... à payer à M. G... E... la somme de 1000 à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance,
- a débouté M. G... E... du surplus de ses demandes,
- a condamné M. G... E... aux dépens dont distraction au profit de Me Rochelemagne, avocat au barreau d'Avignon,
- a condamné M. G... E... à payer à M. F... C... la somme de 1200 au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

3

Par déclaration du 22 décembre 2017, M. G... E... a interjeté appel du jugement rendu.

L'irrecevabilité des conclusions notifiées le 16 avril 2018 par M. F... C... a été constatée par un arrêt rendu le 7 juin 2018 par cette cour.

Au terme de ses conclusions signifiées le 12 février 2018, M. G... E... demande à la cour, d'infirmer le jugement,

- à titre principal, de dire et juger que son action fondée sur la responsabilité contractuelle de M. F... C... est recevable et à titre subsidiaire, de dire et juger que son action fondée sur la responsabilité délictuelle de M. F... C... est recevable,
- de dire et juger que M. F... C... a porté atteinte à son droit de propriété en obstruant le conduit de cheminée,
- de condamner M. F... C... à procéder aux travaux d'évacuation des égouts individuels, aux travaux d'étanchéité de la terrasse et d'évacuation des eaux de la terrasse, de remise en état du conduit d'extraction de fumée dans les règles de l'art sous astreinte de 100 par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt,
- de condamner M. F... C... au paiement de la somme de 16 965 en réparation de son préjudice de jouissance, sauf à parfaire en fonction de la date de l'arrêt à intervenir,
- de condamner M. F... C... au paiement de la somme de 1355,38 en réparation de son préjudice matériel,
- de condamner M. F... C... au paiement de la somme de 1000 de dommages et intérêts au titre de son préjudice corporel et moral,
- de condamner M. F... C... à lui payer la somme de 2000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter la charge de tous les frais et dépens de première instance et d'appel.

**Ceci étant :**

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a retenu que l'action de M. G... E... ne pouvait être fondée que sur la responsabilité délictuelle de M. F... C..., qu'aucun désordre n'avait été constaté sur le réseau d'évacuation, que M. G... E... devait être débouté de ce chef de demande, que le fait que l'entreprise Becker n'ait pas travaillé dans les règles de l'art, n'était pas de nature à fonder la responsabilité délictuelle de M. C... dès lors qu'aucun désordre n'avait été constaté dans les lots de M. E... qui proviendrait de la toiture-terrasse, que s'il n'était pas contestable que M. F... C... utilisait à son seul usage, le conduit d'évacuation des fumées de l'appartement du rez-de-chaussée, M. G... E... n'avait pas mis en cause la copropriété alors même que les travaux préconisés par l'expert judiciaire concernaient les parties communes, qu'aucune fuite provenant des gouttières n'avait été constatée, que M. G... E... subissait un préjudice de jouissance résultant de la privation de son conduit de cheminée, préjudice dont l'indemnisation a été évaluée à la somme de 1000 .

Au soutien de son appel, M. G... E... fait valoir qu'il bénéficie des actions que son vendeur qui est leur auteur commun, aurait pu former contre M. F... C..., qu'il a donc la possibilité de mettre en cause la responsabilité contractuelle de M. F... C..., tout comme aurait pu le faire son vendeur s'il avait conservé la propriété des lots n°3 et 4.

4

L'acte du 22 décembre 2008 par lequel M. F... C... a acheté à M. J... A..., les lots n°5,6 et 7 de l'immeuble situé à Sorgues contenait une condition particulière qui a été littéralement retranscrite dans l'acte du 30 juillet 2010 par lequel M.G... E... a acquis la propriété des lots n°3 et 4.

Cette condition particulière est ainsi rédigée :

*'Comme condition essentielle des présentes, vendeur et acquéreur ont convenu ce qui suit : à ce jour, les biens et droits immobiliers objet des présentes (lots 5-6 et7) disposent d'un égout commun avec le lot n°3 (logement du rez-de-chaussée).*

*Il est expressément prévu que l'acquéreur prendra à sa charge les travaux nécessaires à la mise en place d'un système individuel d'écoulement de manière à ce que chaque lot ait une*

*évacuation distincte. Ces travaux devront être réalisés dans un délai de 8 mois à compter de ce jour.*

*En outre l'acquéreur s'engage également à réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse (formant le lot n°7) dans un délai de six ans à compter de ce jour.*

*Pour se faire l'acquéreur déclare avoir fait faire des devis et s'être renseigné auprès de professionnels pour connaître l'étendue et le coût des travaux à effectuer. Ils devront être réalisés conformément aux règles de l'art en la matière.'*

Par exception à l'effet relatif des contrats, M. G... E... dispose donc, sur un fondement contractuel, à l'encontre de M. F... C..., de tous les droits et actions attachés au bien vendu et qui auraient pu être exercés par le vendeur, M. J... A....

A ce titre, M. G... E... peut donc exiger l'exécution des obligations contractuelles pesant sur M. F... C..., dans les termes de l'engagement pris par celui-ci dans l'acte du 22 décembre 2008 et expressément rappelé dans l'acte du 30 juillet 2010.

Bien que M. K... I... ait été contraint de déposer son rapport d'expertise en l'état, en l'absence d'une consignation complémentaire, il ressort sans ambiguïté de ce rapport que M. F... C... n'a pas fait de branchement indépendant, qu'il a raccordé l'évacuation de ses eaux usées, au conduit d'évacuation desservant l'appartement acquis par M. G... E....

Cette obligation contractuelle n'a donc pas été respectée.

L'appartement du premier étage (lot n°6) acquis par M. F... C... est prolongé par une terrasse (lot n°7) qui sert de toiture au lot n° 4 à usage de garage et d'atelier acheté par M. G... E....

Contrairement à ses engagements contractuels, M. F... C... n'a pas réalisé des travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse conformes aux règles de l'art codifiées dans le DTU 43.1 : l'expert judiciaire a observé qu'il n'y a pas d'étanchéité à proprement parler sur la terrasse, que le brai bitumineux posé en 2013, ne peut être considéré comme un pare-vapeur, que la dalle en béton armé susceptible de servir de support à l'étanchéité n'est pas en pente, que la pente réalisée sous le carrelage est insuffisante, qu'il n'y a pas de relevé d'étanchéité, que les trois évacuations sont de section insuffisante, qu'il n'y a pas de trop-plein ni de boîte à eau, ce qui provoque des traces de coulure sur l'enduit du mur extérieur, que l'entreprise Becker qui a réalisé les travaux sur la toiture-terrasse est une entreprise de maçonnerie sans compétence dans le domaine de l'étanchéité.

5

La réalité des infiltrations dans le garage a été contestée en première instance et il a été fait grief à M. G... E... d'avoir utilisé une partie du garage pour créer une pièce habitable à usage de chambre, cette pièce présentant des phénomènes de condensation plutôt que des infiltrations par défaut d'étanchéité de la toiture-terrasse.

Mais M. G... E... démontre qu'il a été victime après les travaux effectués au mois de mai 2013 par l'entreprise Becker sur la toiture-terrasse, d'un dégât des eaux en date du 28 juillet 2013.

L'expert mandaté par l'assureur de M. G... E... a indiqué dans un rapport du 16 juillet 2014, que les photographies communiquées par M. G... E... montraient d'importantes coulures d'eau sur les murs de la chambre.

Au cours du seul accédit de ses opérations, l'expert n'a pas noté d'infiltrations en provenance de la toiture-terrasse tout en indiquant que l'étanchéité réalisée sur cette toiture-terrasse n'était pas un ouvrage pérenne et ne pouvait assurer dans le temps, le couvert du bien de M. G... E....

La cave située au-dessous de la pièce jouxtant le garage ne peut être à l'origine de l'humidité ambiante constatée par l'expert, puisque cette cave bénéficie d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée et que ses parois sont sèches. Cette humidité intérieure ne peut provenir de la condensation qui se manifesterait aussi sur la paroi des murs et sur les fenêtres.

Il est donc cohérent de considérer que l'absence de pare-vapeur dans la réalisation de l'imperméabilisation de la toiture-terrasse, provoque l'humidité ambiante relevée à un taux important de 80% dans la pièce exposée aux infiltrations.

Les dernières constatations faites les 26 et 28 janvier 2018 par Me H... B..., huissier de justice associé à Avignon, confirment la réalité des infiltrations que subit la pièce jouxtant le garage, en partie haute des murs, à la jonction avec le plafond.

Cette situation corrobore le fait que M. F... C... n'a pas exécuté de travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse, conformes aux règles de l'art, le coût de ces travaux, soit 3118,35 selon facture du 13 mai 2013 étant sans commune mesure avec le coût réel de travaux d'étanchéité évalués à la somme de TTC de 13 200,94 par une entreprise spécialisée, selon devis du 24 juin 2016.

Le délai de six années qui a été laissé à M. F... C... pour effectuer les travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse avait pour objet de lui permettre de rassembler la somme nécessaire.

Or la mise en conformité de l'étanchéité existante implique la démolition du carrelage, de la forme de pente insuffisante, avant réfection complète et conforme aux règles de l'art par un professionnel compétent.

M. F... C... ne peut donc qu'être condamné à effectuer sous astreinte les travaux de reprise qui s'imposent.

En utilisant pour son propre usage, le conduit d'évacuation des fumées qui desservait l'appartement du rez-de-chaussée, M. F... C... qui a obstrué ce conduit, empêche M. G... E... d'utiliser un appareil de chauffage pour son agrément.

Il s'agit d'un véritable trouble de jouissance qui a été reconnu par le tribunal lequel a observé que les travaux préconisés par l'expert judiciaire affectaient les parties communes, que la

6

demande formulée de ce chef par M. G... E... devait donc être rejetée.

C'est à juste titre que M. G... E... fait observer que le conduit de cheminée en question est assimilé par le règlement de copropriété à une partie privative.

Pour remédier à cette situation qui est une véritable atteinte au droit de propriété de M. G... E..., l'expert judiciaire a préconisé la création d'un nouveau conduit, en applique sur le mur extérieur et en partie haute, une souche émergeant au-dessus du toit de l'auvent.

M. F... C... et M. G... E... étant les seuls copropriétaires, il leur appartient de définir les modalités des travaux qui devront être faits dans le délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt et à défaut sous astreinte à la charge de M. F... C....

La réalisation d'un conduit extérieur étant en tout cas possible en lecture du devis établi le 16 juin 2016 par la SAS Le Sarment.

L'inexécution de ses obligations contractuelles par M. F... C... et l'atteinte portée au droit de propriété de M. G... E... par l'obstruction pour son propre usage, du conduit de cheminée, créent au détriment de M. G... E..., un trouble de jouissance qui peut être évalué à la somme de 10 000 , le préjudice perdurant depuis l'entrée dans les lieux, au mois d'août 2010 de M. G... E..., pour le conduit de cheminée et depuis le mois de mai 2013 pour les dégâts des eaux après réalisation des travaux sur la toiture-terrasse.

Les dégâts matériels causés par les infiltrations nécessitent des travaux de peinture et de remise en état pour un montant évalué à 1130,25 , selon devis du 22 janvier 2018.

Cette somme est donc mise à la charge de M. F... C....

M. G... E... fait état d'un préjudice moral qu'il évalue à la somme de 1000 , préjudice lié à la dégradation de l'état de santé de sa compagne et de leur fils, en raison du trouble anormal de voisinage que leur fait subir M. F... C... qui se refuse à exécuter les travaux d'étanchéité nécessaires.

Il doit être fait droit à ce chef de demande.

M. F... C... est condamné à payer à M. G... E..., la somme de 2000 au titre des frais irrépétibles que celui-ci a dû supporter pour faire valoir ses droits.

Les dépens de première instance, en ce compris les frais d'expertise et les dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge de M. F... C...

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR**, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Statuant publiquement , contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Infirme le jugement rendu le 11 décembre 2017 par le tribunal de grande instance d'Avignon.

Statuant à nouveau,

Dit et juge que M.G... E... dispose d'une action contractuelle à l'encontre de M. F... C....

7

Constate que M. F... C... n'a pas exécuté ses engagements contractuels et qu'il a porté atteinte au droit de propriété de M. G... E....

Condamne M. F... C... à mettre en place un système indépendant d'évacuation de ses eaux usées, à réaliser une étanchéité dans les règles de l'art de sa toiture-terrasse, à remettre en état le conduit d'extraction des fumées ou à en créer un nouveau, sous astreinte de 100 par jour de retard passé le délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt.

Condamne M. F... C... à payer à M. G... E..., les sommes suivantes :

- 10 000 en réparation de son préjudice de jouissance,

- 1130,25 en réparation de son préjudice matériel,

- 1000 en réparation de son préjudice moral,

- 2000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne M. F... C... aux entiers dépens de première instance, en ce compris les frais d'expertise, de procédure d'appel avec distraction au profit de Me Jean-Philippe Borel, avocat, pour ceux dont il aurait fait l'avance.

Arrêt signé par Monsieur BOYER, Président et par Mme LAURENT-VICAL, Greffier.

**LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,**

8

---