

**EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE**

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 8**

ARRET DU 07 JANVIER 2026
(n° 2026/ 03 , 7 pages)

**Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/18169 - N° Portalis
35L7-V-B7I-CKISW**

**Décision déférée à la Cour : Ordonnance du juge de la mise en état du 17 octobre 2024
- Tribunal judiciaire de PARIS - RG n° 22/11835**

APPELANTE

**ASSOCIATION MEKOR HAIM, prise en la personne de son représentant légal
domicilié en cette qualité audit siège
75 rue Compans
75019 PARIS**

Représentée par Me Laurent-haim BENOUAICH de la SELARL BBO Société d'avocats,
avocat au barreau de PARIS, toque : R57

INTIMEE

**S.A. ALLIANZ IARD, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en
cette qualité audit siège
immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 542 110 291
1 Cours Michelet - CS 30051
92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX**

Représentée par Me Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAUX de la SELARL
CABINET DECHEZLEPRETRE, avocat au barreau de PARIS, toque : E1155

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 906 du code de procédure civile,
l'affaire a été débattue le 20 octobre 2025, en audience publique, les avocats ne s'y étant
pas opposés, devant Madame CHAMPEAU-RENAULT, Présidente de chambre, chargée
du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée
de :

Madame CHAMPEAU-RENAULT, Présidente de chambre
Madame FAIVRE, Présidente de chambre
Monsieur SENEL, Conseiller

TRIBUNAL DE PARIS
CHAMBRE DE PREMIERE INSTANCE

Greffier lors des débats : Fanny MARCEL

ARRET :

- Contradictoire

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

- signé par Madame CHAMPEAU-RENAULT, Présidente de chambre et par Fanny MARCEL, greffière, présente lors de la mise à disposition.

L'association MEKOR HAIM est locataire de locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 75 rue Compans à PARIS 19^{ème}, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, la copropriété étant assurée par la SA ALLIANZ IARD (ci-après dénommée ALLIANZ).

Le 12 juin 2019, elle a subi un dégât des eaux en provenance de l'appartement de Mme DE MANGOU, copropriétaire occupante à l'étage supérieur, assurée auprès de la MATMUT et les locaux occupés par l'association MEKOR HAIM ont été endommagés.

Une expertise amiable contradictoire a été organisée en présence du cabinet SEDGWICK, mandaté par la MATMUT, et du cabinet TEXA, mandaté par la SA ALLIANZ, assureur de la copropriété, à l'issue de laquelle il a été procédé à une évaluation des dommages subis par l'association MEKOR HAIM.

Contrairement à la MATMUT, la SA ALLIANZ a refusé d'indemniser l'association MEKOR HAIM.

Bien qu'ayant accepté l'indemnisation de la MATMUT, l'association MEKOR HAIM, considérant que la canalisation à l'origine du sinistre constitue une partie commune, a assigné la SA ALLIANZ devant le juge des référés près le tribunal judiciaire de PARIS aux fins de condamnation de cette dernière à lui régler la somme provisionnelle de 87 523,73 euros au titre de ses dommages matériels, conformément au chiffrage contradictoire des cabinets SEDWICK et TEXA, et de désignation d'un expert judiciaire.

La SA ALLIANZ a ensuite assigné en intervention forcée Mme de MANGOU et la MATMUT en vue de leur condamnation à la relever et garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Par ordonnance en date du 15 juin 2022, les demandes de l'association MEKOR HAIM ont été rejetées en raison de contestations sérieuses soulevées par les parties.

C'est dans ces conditions que, par acte de commissaire de justice du 30 septembre 2022, l'association MEKOR HAIM a assigné la SA ALLIANZ, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 75 rue Compans à Paris 19^{ème}, devant le tribunal judiciaire de PARIS, afin de solliciter, à titre principal, la condamnation de l'assureur à lui payer la somme de 87 523,73 euros au titre des dommages matériels, sa condamnation sous astreinte à lui communiquer dans les quatre mois de la décision le chiffrage des dommages immatériels, et à titre subsidiaire, la désignation d'un expert judiciaire.

Par conclusions d'incident communiquées par voie électronique le 6 décembre 2023, la SA ALLIANZ IARD a demandé au juge de la mise en état, au visa des articles 31, 32, 132, 133, 134, 699, 700, 779, 780 et 788 et suivants du Code de procédure civile, de prononcer l'irrecevabilité de l'action de MEKOR HAIM et de la condamner à lui payer la somme de 3 000 euros au titre

de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

En réplique, par conclusions d'incident notifiées par voie électronique le 5 septembre 2024, l'association MEKOR HAIM a conclu sur l'incident et a essentiellement demandé au juge de la mise en état, outre de la déclarer recevable et bien fondée en son action, de condamner la SA ALLIANZ à lui régler une provision d'un montant de 87 523,73 euros, subsidiairement de désigner un expert judiciaire selon la mission et les modalités précisées dans son dispositif, et de condamner la SA ALLIANZ au paiement d'une somme de 3 000 euros, au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile, et de l'ensemble des dépens.

Par ordonnance du 17 octobre 2024, le juge de la mise en état près le tribunal judiciaire de Paris a :

- déclaré l'association MEKOR HAIM irrecevable en l'intégralité de ses demandes formées à l'encontre de la S.A. ALLIANZ, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 75 rue Compans à PARIS 19^{ème}, dans le cadre de la présente instance ;
- condamné l'association MEKOR HAIM aux entiers dépens ;
- accordé le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile;
- condamné l'association MEKOR HAIM à payer à la S.A. ALLIANZ, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 75 rue Compans à PARIS 19^{ème}, la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- débouté les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes.

Par déclaration électronique du 25 octobre 2024, enregistrée au greffe le 6 novembre 2024 l'association MEKOR HAIM a interjeté appel de cette ordonnance, intimant la SA ALLIANZ, en précisant que l'appel tend à faire infirmer l'ordonnance en ses chefs expressément critiqués, soit dans son intégralité.

Selon avis du 20 décembre 2024, l'affaire a été fixée à bref délai en application de l'article 906 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives en réponse à incident notifiées par voie électronique le 5 septembre 2025, l'association MEKOR HAIM demande à la cour, au visa du Code de procédure civile, et notamment ses articles 125, 455, et 789, de l'article 4 du Code civil, des articles 3 et 14 de la loi du 10 juillet 1965 relative aux statuts de la copropriété, de l'article 1242 du code civil – Responsabilité du fait des choses, des articles L.121-1 et L.124-3 du Code des assurances – Action directe, de l'article 1554 du code de procédure civile – Valeur probante de l'expertise amiable, des articles 2044 et 2052 du code de procédure civile – Transaction, de l'article 700 du Code de procédure civile, du règlement de copropriété, silencieux en ce qui concerne la canalisation privative encastrée, du chiffrage contradictoire des cabinets SEDGWICK et TEXA, de la demande d'indemnisation intégrale pour les dommages déjà chiffrés, des pièces versées aux débats, de :

- constater que la transaction avec la MATMUT est partielle et hors dommages immatériels pour la somme de 672 000 euros ;
- déclarer l'association MEKOR HAIM recevable et bien fondée en son appel ;
- INFIRMER l'ordonnance rendue le 17 octobre 2024 en ce qu'elle a :
- déclaré l'association MEKOR HAIM irrecevable en l'intégralité de ses demandes formées de la S.A. ALLIANZ, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 75 rue Compans à Paris 19^{ème}, dans le cadre de la présente instance enregistrée sous le numéro de RG 22/11835 ;
- condamné l'association MEKOR HAIM aux entiers dépens ;
- accordé le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile à Maître Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAUX, membre de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE ;
- condamné l'association MEKOR HAIM à payer à la S.A. ALLIANZ, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 75 rue Compans à Paris 19^{ème}, la

somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté l'association MEKOR HAIM du surplus de ses demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de ses autres demandes ;

STATUANT A NOUVEAU

A titre principal,

- condamner la compagnie ALLIANZ au règlement de la somme provisionnelle de 87 523,73 euros correspondant au règlement immédiat, entre les mains de l'association MEKOR HAIM, quant aux dommages matériels et immatériels consécutifs ainsi qu'aux frais supplémentaires, conformément aux chiffrages établis au contradictoire des cabinets SEDGWICK et TEXA, mandatés par les assureurs ;

En tout état de cause,

- rejeter l'ensemble des demandes de la compagnie ALLIANZ ;
- condamner la compagnie ALLIANZ au paiement d'une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- condamner la compagnie ALLIANZ au paiement de l'ensemble des dépens.

Par conclusions n°2 notifiées par voie électronique le 8 septembre 2025, la SA ALLIANZ IARD demande à la cour, au visa des articles 132, 133, 134, 779, 780 et 788 et suivants du Code de procédure civile, ensemble les articles 31 et 32, 699 et 700 du Code de procédure civile, du jugement entrepris, de:

- CONFIRMER l'ordonnance entreprise en tous ses points ;
- prononcer l'irrecevabilité de l'action de l'association MEKOR HAIM ;
- condamner l'association MEKOR HAIM à payer à ALLIANZ la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAU, membre de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE, avocat aux offres de droit en applications des dispositions de l'Article 699 du Code de procédure civile.

Pour plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties, il convient de se reporter aux conclusions ci-dessus visées conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 6 octobre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de l'association MEKOR HAIM soulevée par la SA ALLIANZ

Au visa des dispositions de l'article 789 et de l'article 122 du Code de procédure civile, ainsi que de l'article 2044 du Code civil, le juge de la mise en état a jugé l'association MEKOR HAIM irrecevable en l'intégralité de ses demandes formées à l'encontre de la SA ALLIANZ.

L'association MEKOR HAIM sollicite l'infirmerie de l'ordonnance sur ce point, soutenant essentiellement que :

- il est démontré qu'il n'y a pas d'indemnisation intégrale du litige et par conséquent son action est parfaitement légale sur un plan juridique, moral et économique ; aucune transaction n'a été établie avec ALLIANZ conformément à l'article 2044 du Code civil ; la demande d'irrecevabilité de l'assureur doit être rejetée du fait de l'absence de toute base légale ; aucune clause avec renonciation à tout recours réciproque n'a été contractée avec cette compagnie ; les seules parties à la transaction sont MEKOR HAIM et la MATMUT ; ALLIANZ qui y est étrangère, ne peut l'invoquer ; le règlement définitif avec la MATMUT ne peut être regardé comme absolu et donc interdire toute autre action contre un autre adversaire.

La SA ALLIANZ sollicite la confirmation de ce chef, faisant notamment valoir que :

- l'association a été intégralement indemnisée par la MATMUT ; les désordres sont d'origine privative ; la cause du sinistre est une fuite sur la canalisation d'alimentation de l'appartement de Mme de MANGOU ; il résulte de l'article 6 du Règlement de Copropriété que cette canalisation est une canalisation intérieure et à usage exclusif de Mme de MANGOU ; le caractère privatif ne saurait être contesté ; le règlement de copropriété a entendu le terme de « canalisations intérieures » au sens large sans contradiction avec le reste dudit règlement et il n'y a aucun silence dans le règlement de copropriété sur les canalisations encastrées : elles sont intérieures au lot et de surcroît à usage privative du copropriétaire ; ni Mme de MANGOU ni son assureur, qui assure les désordres en provenance des parties privatives de l'appartement de son assurée et qui a intégralement indemnisé l'association MEKOR HAIM à titre transactionnel, ne remettent en cause ce caractère privatif ; la canalisation étant privative, elle n'était pas sous la garde du syndicat des copropriétaires ; par ailleurs, la transaction conclue entre la MATMUT et l'association a une portée globale et il n'a pas été prévu que le sinistre soit pris en charge par les deux assureurs ; dès lors, du fait de la transaction régularisée avec la MATMUT, l'association est dépourvue d'intérêt à agir au sens de l'article 32 code de procédure civile, la demande n'étant pas légitime au sens de l'article 31 du même code ;

- si ALLIANZ devait être condamnée à indemniser l'association, alors il serait logique, en équité, que cette dernière rembourse à la MATMUT les sommes perçues.

Sur ce,

L'article 122 du Code de procédure civile dispose que : *“Constitue une fin de non recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée”*.

En application de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1103 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige, issue de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations, du régime général et de la preuve des obligations, *“les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits”*.

L'article 1104 de ce même code ajoute que *“Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public”*.

Par ailleurs, l'article 1353 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement qui a produit l'extinction de son obligation.

En matière d'assurance, il appartient à l'assuré, qui sollicite l'application de la garantie, d'établir que le sinistre répond aux conditions de cette garantie et notamment de démontrer qu'il est survenu dans les circonstances de fait conformes aux prévisions du contrat. Il appartient par ailleurs à l'assureur, qui invoque une clause d'exclusion de garantie, d'établir que le sinistre répond aux conditions de l'exclusion.

En l'espèce, il est rappelé qu'il ressort des éléments de la procédure et des pièces produites qu'à la suite du sinistre “dégâts des eaux” survenu en juin 2019, provenant d'alimentations encastrées dans le sol *“partant sous le ballon de la chambre dans le placard jusqu'à la cuisine”* de l'appartement de Mme DE MANGOU, une expertise amiable a été organisée au contradictoire des assureurs de Mme DE MANGOU et du syndicat des copropriétaires, ayant donné lieu à un chiffrage des dommages matériels subis par l'association MEKOR HAIM, lesquels ont été évalués en février 2021 à la somme globale (sans prise en compte d'un coefficient de vétusté) de 107 636, 40 euros.

A la suite de cette évaluation, tenant compte de l'origine du sinistre ainsi que des stipulations du règlement de copropriété désignant dans les parties privatives les accessoires des locaux privatifs, dont les "*canalisations intérieures*", affectées à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, la MATMUT, agissant en qualité d'assureur de Mme DE MANGOU, a formulé une offre d'indemnité transactionnelle à l'association MEKOR HAIM, qui l'a acceptée le 12 mars 2021 et a signé une quittance transactionnelle le 9 décembre 2021.

Le jugement a jugé par des motifs pertinents que la cour adopte que :

- aux termes de cette transaction l'association MEKOR HAIM a accepté de la MATMUT le règlement intégral transactionnel de 100 000 euros en remboursement de l'intégralité de ses "*dommages*", tous "*frais compris*", sans application de vétusté et de franchise, à titre transactionnel et "*pour solde de tout compte*";
- l'objet de cette transaction est donc d'indemniser l'association MEKOR HAIM de l'intégralité des préjudices subis consécutivement au sinistre "*dégâts des eaux*" survenu le 10 juin 2019 ;
- or, l'association réclame l'indemnisation des mêmes postes de préjudices que ceux ayant fait l'objet de l'accord transactionnel conclu avec la MATMUT, assureur de Mme DE MANGOU, en violation du principe selon lequel il ne peut y avoir de double indemnisation des mêmes préjudices ;
- l'association MEKOR HAIM, qui a bénéficié d'une réparation intégrale de ses préjudices (matériels et immatériels) n'est donc pas fondée à recourir pour ces mêmes préjudices à l'égard de la compagnie ALLIANZ recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires et doit être déclarée irrecevable.

Le jugement sera ainsi confirmé en ce qu'il a considéré que l'association MEKOR HAIM est irrecevable.

Sur les demandes de provision et d'expertise judiciaire formées par MEKOR HAIM

En conséquence des motifs qui précèdent, la décision sera confirmée en ce qu'elle a jugé que la demande de provision se heurte à des contestations sérieuses et qu'il n'y a pas lieu à expertise judiciaire.

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

L'ordonnance du juge de la mise en état sera également confirmée en ce qu'elle a :

- condamné l'association MEKOR HAIM aux entiers dépens,
- accordé le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile à Maître Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEaux, membre de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE,
- condamné l'association MEKOR HAIM à payer à la S.A. ALLIANZ IARD, recherchée en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires, la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes.

En cause d'appel, l'association MEKOR HAIM est condamnée à payer à la SA ALLIANZ IARD la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens de l'instance d'appel. Elle sera déboutée de ses propres demandes de ces chefs.

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant en dernier ressort, contradictoirement et publiquement par mise à disposition de la décision au greffe,

CONFIRME l'ordonnance dans toutes ses dispositions soumises à la cour ;

Y ajoutant,

Condamne l'association MEKOR HAIM aux entiers dépens de la procédure d'appel ;

Condamne l'association MEKOR HAIM à payer à la SA ALLIANZ IARD la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Déboute l'association MEKOR HAIM de ses propres demandes de ces chefs.

La greffière

La présidente de chambre

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier. La présente formule exécutoire a été signée par le directeur de greffe de la cour d'appel de Paris.
Le directeur du greffe

