

Cour d'appel, 28 novembre 1990, Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Le Chateau Périgord c/ les époux M., le S.C.I. Antinea et S.A. Soleco.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	28 novembre 1990
<i>IDBD</i>	25616
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Tribunal de première instance, 6 avril 1989 ^[1 p.4]
<i>Décision postérieure</i>	Cour de révision, 3 octobre 1991 ^[2 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/11-28-25616>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Exécution provisoire

Exécution provisoire facultative - Conditions - Urgence et absence d'effets irréparables : travaux aux fins de supprimer des nuisances de bruit préjudiciables

Copropriété

Nuisances de bruit

Résumé

Aux termes de l'article 11 alinéa 2 de l'ordonnance souveraine sur l'appel du 21 mai 1909, « l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution, dans tous les cas d'urgence, à moins qu'elle ne soit de nature à produire des effets irréparables ».

Les nuisances sonores, affectant l'appartement d'une copropriété, provenant du fonctionnement des pompes et brûleurs de la chaudière, dont les niveaux de pression acoustique excèdent le seuil de tolérance prescrit par l'ordonnance souveraine du 31 juillet 1973 et génèrent des troubles préjudiciables à la santé physique et psychique d'un copropriétaire (perturbation du sommeil), justifient l'urgence qui s'attache à réaliser des travaux préconisés par un expert judiciaire, lesquels ne sont point de nature à produire des effets irréparables.

LA COUR,

Statuant sur les défenses à exécution provisoire formées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Château Périgord, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance en date du 6 avril 1989 ;

Il ressort des éléments de la cause, la relation suivante des faits et de la procédure ;

Aux termes du jugement susvisé dont le syndicat de la copropriété du Château Périgord a régulièrement relevé appel par acte du 26 mai 1989, le tribunal, statuant sur la demande des époux M. telle que résultant de leur exploit introductif d'instance du 4 février 1987, a déclaré le syndicat précité responsable des nuisances (bruits provenant du fonctionnement des pompes de circulation d'eau chaude et du fonctionnement des brûleurs des chaudières générateurs d'un dépassement du seuil de 25 décibels prescrit par l'Ordonnance Souveraine du 31 juillet 1973 en matière d'équipements collectifs) affectant l'appartement desdits époux M. et décrites par l'expert Cina dans son rapport déposé le 19 décembre 1986, l'a condamné à faire exécuter et achever par toute entreprise de son choix, dans le délai de 6 mois à compter de la signification du jugement dont s'agit, les travaux destinés à y remédier préconisés par l'expert susnommé et ce, sous le contrôle de bonne fin de ce dernier, et a ordonné de ce chef l'exécution provisoire au motif que celle-ci était justifiée par l'urgence s'attachant « à la réparation de nuisances anciennes et reconnues » ;

Au soutien de son assignation, en date du 27 juillet 1989, tendant à se voir accorder des défenses à ladite exécution provisoire sur le fondement de l'article 13 de l'Ordonnance souveraine sur l'appel du 21 mai 1909, et après avoir rappelé que des travaux, expertalement prescrits en 1973 à l'effet de réduire le niveau sonore de l'appartement des époux M. tel que résultant du fonctionnement de la chaufferie de l'immeuble « Château Périgord », avaient déjà été réalisés à la demande desdits époux par la S.C.I. Antinea, promoteur constructeur dudit immeuble, le syndicat des copropriétaires fait valoir que, si elle était maintenue, la mesure ordonnée par les premiers juges serait de nature à lui occasionner un préjudice irréparable au sens de l'article 11 de l'ordonnance souveraine susvisée dès lors qu'elle aboutirait à la transformation complète de l'installation de la chaufferie et à l'exécution de travaux excédant par leur nature et leur importance un simple travail d'entretien au sens de l'article 43 du règlement de copropriété et de l'article 6 de l'Ordonnance n. 662 du 23 mai 1959 ;

Estimant de surcroît qu'il « ne saurait être placé dans l'obligation de financer des travaux d'un coût de plus de dix fois supérieur à une estimation sommaire de l'expert » au seul bénéfice d'un copropriétaire qui a accepté d'acquiescer un lot affecté, à l'évidence, d'un vice apparent que la copropriété ne saurait être tenue de réparer en égard aux circonstances de la cause, le syndicat demande en définitive à la cour d'ordonner « le sursis à l'exécution provisoire » querellée ou au besoin, la jonction des procédures d'appel et de défenses pour être statué sur le tout ainsi qu'il appartiendra ;

En réponse et pour faire échec aux prétentions du syndicat des copropriétaires du Château Périgord, les époux M. invoquent l'altération de leur état de santé attestée par des certificats médicaux produits aux débats et selon eux incompatible avec la perdurance d'une situation locative - du fait des nuisances litigieuses - à la limite du supportable en période hivernale ;

Ils rappellent, en outre, que les travaux préconisés par l'expert Cina dont les conclusions ont été homologuées par le jugement déféré, ont été évalués à la somme de 77 090 F et apparaissent exclusifs de la nécessité de procéder à la transformation complète des installations de la chaufferie en sorte que leur réalisation ne saurait être réputée génératrice, au plan financier, de conséquences irréparables pour la copropriété ;

Objectant enfin l'inanité des arguments de fond exposés supplémentaires par le syndicat des copropriétaires à l'appui de ses défenses et l'impossibilité, pour la Cour de joindre, en l'état, l'incident au fond, ils concluent au rejet de la demande et à la condamnation dudit syndicat aux dépens ;

Autre intimée en la cause, la Société Soleco - qui assure la fourniture de chaleur, la surveillance technique, l'entretien, la maintenance et la garantie totale des installations de chauffage central et de production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble Château Périgord depuis 1975 - fait plaider que les nuisances acoustiques dont se plaignent les époux M. ne la concernent aucunement dès lors que les troubles litigieux trouvent, selon l'expert Cina, leur origine dans la conception de l'immeuble, circonstance en contemplation de laquelle les premiers juges ont d'ailleurs débouté le syndicat des copropriétaires dudit immeuble de la demande en garantie qu'il avait formée à son encontre ;

Elle demande en conséquence qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle n'est nullement concernée par la mesure d'exécution provisoire dont s'agit et de ce qu'elle s'en rapporte à justice, avec exonération à son endroit de tous dépens ;

La S.C.I. Antinea a déclaré pour sa part s'en rapporter à justice ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes de l'article 11 alinéa 2 de l'Ordonnance Souveraine sur l'appel du 21 mai 1909, « l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution, dans tous les cas d'urgence, à moins qu'elle ne soit de nature à produire des effets irréparables » ;

Considérant qu'il est constant, en l'espèce, que si tant est qu'à l'occasion d'un précédent litige ayant opposé en 1973 les époux M. à leur vendeuse et au promoteur-constructeur de l'immeuble Château Périgord, des travaux destinés à remédier aux nuisances sonores affectant l'appartement desdits époux et provenant des locaux de la chaufferie situés au-dessous ont été réalisés, l'expert Cina désigné par ordonnance de référé du 18 avril 1986 rendue au contradictoire de la copropriété et de la Société Soleco n'en a pas moins relevé une perduration desdites nuisances caractérisées par des niveaux de pression acoustique dans ledit appartement de 32 décibels en cas de seul fonctionnement des pompes de circulation d'eau chaude et de 35 décibels en cas de fonctionnement concomitant desdites pompes et des brûleurs des chaudières, niveaux excédant le seuil prescrit par l'Ordonnance Souveraine du 31 juillet 1973 ; qu'il a en outre estimé que si le niveau de 32 DB (A) relevé lors du seul fonctionnement en permanence des pompes pouvait être considéré comme celui d'un bruit de fond stable sans gêne pour le sommeil, en revanche « l'émergence de 3 DB (A) occasionnée la nuit par la mise en route aléatoire et intermittente des brûleurs » pouvait être « la cause d'une perturbation du sommeil » ;

Considérant que ces circonstances liées à l'ancienneté des troubles ainsi constatés et pour la suppression desquels l'expert Cina a préconisé l'exécution d'un certain nombre de travaux apparaissent suffisamment révélatrices de l'urgence s'attachant à la réalisation desdits travaux alors surtout que la persistance des troubles litigieux s'avère préjudiciables à la santé physique et psychique des époux M. qui en justifient par des certificats médicaux circonstanciés versés aux débats ;

Considérant que si, pour assurer la cessation des nuisances dont s'agit, l'expert Cina a cru devoir préconiser des travaux modificatifs et confortatifs de l'installation de chauffage à hauteur de 77 000 F ; il ne peut être sérieusement soutenu que l'exécution provisoire du jugement ayant condamné le syndicat des copropriétaires à faire exécuter et achever de tels travaux dans le délai de 6 mois de la signification dudit jugement était de nature à produire des effets irréparables ;

Qu'il doit être observé à cet égard qu'outre l'acquit que constituerait pour elle une installation de chauffage mieux protégée et partant expurgée de tout vice dommageable potentiel, la copropriété aurait la possibilité, si le montant ainsi évalué expertalement des travaux mis à sa charge s'avérait excessif, de réclamer tous dommages-intérêts devant le juge du fond ;

Considérant qu'il apparaît dès lors, que c'est à bon droit que les premiers juges ont assorti leur décision de l'exécution provisoire et qu'il échet par voie de conséquence de débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Château Périgord des fins de son exploit introductif d'instance ;

Considérant qu'il y a lieu de décerner à la Société Soleco le donné-acte tel que sollicité dans ses écritures et visé ci-avant ;

Considérant que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

En la forme, reçoit la demande en défenses à exécution provisoire formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Château Périgord » ;

Au fond, l'en déboute ;

Décerne à la Société Soleco le donné-acte par elle, sollicité et visé aux motifs ;

MM. Huertas, prem. prés. Serdet, prem. subt. proc. gén. Mes Léandri, Sbarrato, Marquet et Karczag-Mencarelli, av. déf. Gaultier, av. barr. de Nice. Cernolacce, av. barr. de Marseille.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1989/04-06-25534>

2. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1991/10-03-26099>