

Cour d'appel, 26 septembre 2019, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA FAUSTA » c/ Société civile immobilière MONCAL

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 septembre 2019
<i>IDBD</i>	18449
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit de propriété ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2019/09-26-18449>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Servitudes - Vues et ouvertures - Détermination - Question de fait - Appréciation souveraine du juge du fond - Vue - Définition - Vues droites - Définition - Suppression ou modification - Appréciation souveraine du juge du fond
Troubles de voisinage - Trouble anormal de voisinage - Appréciation in concreto - Dommages-intérêts (oui)

Résumé

La détermination du caractère des vues et ouvertures pratiquées sur l'héritage d'autrui est une question de fait qu'il appartient aux juges du fond de trancher souverainement. Une vue se définit comme une ouverture non fermée, ou pourvue de fenêtres pouvant s'ouvrir, laisser passer l'air et permettre d'apercevoir le fonds voisin. Au cas d'espèce, il ne peut être contesté que des coursives, parfois qualifiées de balcons dans les pièces de la procédure, constituent des saillies au sens de l'article 563 du Code civil.

Lorsqu'il existe un balcon ou une saillie assimilable à un balcon, comme en l'espèce, la distance se compte depuis sa ligne extérieure et non depuis celle du mur où il est accolé.

Les articles précités 563 et suivants du Code civil prévoient une distance minimale de 1,90 mètre entre deux fonds pour l'établissement de vues droites. Une vue est droite si l'on peut voir le fonds voisin sans s'écarter d'un axe fictif, partant en droite ligne de l'ouverture, et sans avoir à se pencher à l'extérieur, ni à se détourner à droite ou à gauche.

Les juges du fond statuent souverainement sur la suppression ou la modification des vues droites inférieures à la distance légale.

Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ou encore excédant les inconvénients normaux du voisinage. Pour être constitué, le trouble anormal de voisinage ne nécessite pas une faute, au sens de l'article 1229 du Code civil, et peut être constaté en dehors de toute violation d'une prescription légale ou réglementaire. À l'inverse, le non-respect de la loi, par l'auteur du trouble allégué, peut ne pas causer un trouble anormal de voisinage. Les juges du fond apprécient souverainement, in concreto, l'anormalité du trouble, selon le type de nuisances, les circonstances de temps et de lieu, la nature de l'environnement, et la situation des propriétés.

En l'espèce, si la présence, pendant plusieurs mois, d'un échafaudage ne peut être considéré comme un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage pas plus que celle d'un spot lumineux, il apparaît, pour le surplus, que, compte tenu de la contiguïté des deux fonds en cause, de l'environnement urbanisé, de la date de réalisation des travaux, de leur nature et des risques invoqués dus à la présence des coursives des premier et deuxième niveaux en cause, risques avérés par les procès-verbaux de constat d'huissier versés aux débats, la SCI MONCAL démontre suffisamment l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et le préjudice subi, directement lié à ce trouble, consistant en une atteinte à sa sécurité et à un accès facilité à son fonds, préjudice qui sera entièrement réparé par l'allocation, à titre de dommages-intérêts, de la somme de 2 000 euros au paiement de laquelle sera condamné le syndicat des copropriétaires appelant, et ce par voie d'infirmité du jugement entrepris.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 26 SEPTEMBRE 2019

En la cause de :

- Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA FAUSTA », sis 12 boulevard de Suisse à MONACO (98000), pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL AGENCE M. immatriculée au RCI Monaco sous le n° AAA dont le siège social est sis à MONACO (98000) X1 prise en la personne de son gérant en exercice, y demeurant en cette qualité ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- La société civile immobilière MONCAL, dont le siège social est sis X2 à MONACO (98000), prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame c. B. demeurant à la même adresse ;

Ayant primitivement élu domicile en l'Étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la même Cour et plaidant par Maître Philippe DEPRET, avocat au barreau de Nice ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 5 avril 2018 (R.4123) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 12 juin 2018 (enrôlé sous le numéro 2018/000159) ;

Vu les conclusions déposées les 9 octobre 2018, 23 avril 2019 et 25 juin 2019 par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SCI MONCAL ;

Vu les conclusions déposées les 12 mars 2019 et 25 juin 2019 par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA ;

Vu les conclusions déposées le 25 juin 2019 par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI MONCAL ;

À l'audience du 2 juillet 2019, où les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 5 avril 2018.

Considérant les faits suivants :

La société civile immobilière (SCI) MONCAL est propriétaire d'un bien immobilier sis à MONACO, mitoyen avec celui appartenant à la copropriété VILLA FAUSTA.

La copropriété VILLA FAUSTA a obtenu le 15 janvier 2014 une autorisation pour la construction d'un nouvel ascenseur et la création d'un accès extérieur au moyen de coursives.

Le 8 juillet 2015, la même copropriété a obtenu une autorisation de construire modificative, dont l'objet était la création de coursives extérieures devant desservir l'immeuble depuis un ascenseur extérieur accessible aux personnes à mobilité réduite.

Par exploit d'huissier délivré le 20 juin 2016, la SCI MONCAL a saisi le Juge des référés d'une demande d'expertise.

Par ordonnance du 5 octobre 2016 le magistrat des référés a constaté que l'urgence requise par l'article 414 du Code de procédure civile n'était pas caractérisée, a dit qu'il n'y avait pas lieu à référé et, en conséquence, a débouté la SCI MONCAL de sa demande d'expertise.

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2016, la SCI MONCAL a fait assigner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA, représenté par son syndic en exercice, la SARL AGENCE M. devant le Tribunal de Première Instance, aux fins de le voir condamné à :

- modifier les ouvrages réalisés, pour que soient supprimées toutes les vues droites ainsi créées se trouvant à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété,
- modifier les ouvrages réalisés, notamment la coursive au niveau du jardin de la SCI MONCAL et celle se trouvant à l'étage au-dessus, afin de rendre impossible tout accès par ces deux coursives au jardin de la SCI MONCAL,
- démolir totalement ou partiellement les coursives créées pour que leurs bords extérieurs se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite de propriété, si la suppression des vues droites ou l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour opérer les modifications est impossible, et ce sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard passé le délai d'un mois après la signification de la présente décision,
- lui verser les sommes de :

*10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des atteintes aux vues droites et des risques créés pour la sécurité depuis la réalisation des travaux,

*10 000 euros à titre de dommages-intérêts.

Par jugement contradictoire en date du 5 avril 2018, le Tribunal de Première Instance a statué ainsi qu'il suit :

« - Dit que les coursives de la copropriété de l'immeuble VILLA FAUSTA ne respectent pas les distances prévues aux articles 563 et 565 du Code civil et créent des vues droites, ainsi qu'un trouble anormal excédant les inconvénients normaux du voisinage, avec un risque pour la sécurité de la SCI MONCAL,

- *En conséquence, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à :*
- *modifier les ouvrages qu'il a fait réaliser, pour que soient respectées les dispositions de l'article 563 du Code civil et que soient supprimées toutes les vues droites ainsi créées se trouvant à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété,*
- *modifier la coursive qu'il a fait édifier au niveau du jardin de la SCI MONCAL et celle se trouvant à l'étage au-dessus, pour rendre impossible tout accès au jardin de la SCI MONCAL par ce biais.*

- *Dit que si le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA ne parvient pas à supprimer ces vues droites ou n'obtient pas les autorisations administratives nécessaires pour opérer les modifications permettant le respect des dispositions susvisées, il sera condamné à démolir totalement ou partiellement les coursives, pour que leurs bords extérieurs se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite de propriété,*
- *Dit que cette condamnation sera assortie d'une astreinte de 500 euros par jour de retard dans l'exécution des travaux commençant à courir six mois après la signification de la présente décision,*
- *Dit n'y avoir lieu à ordonner une mesure d'expertise,*
- *Déboute la SCI MONCAL de sa demande de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des atteintes aux vues droites et des troubles anormaux du voisinage,*
- *Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à verser à la SCI MONCAL la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,*
- *Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA de sa demande de dommages et intérêts,*
- *Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».*

Par exploit d'appel et assignation délivré le 12 juin 2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA a relevé appel de cette décision.

Au terme de cet exploit et des conclusions qu'il a déposées le 12 mars 2019 et le 25 juin 2019, l'appelant demande à la Cour de :

« - *Le recevoir en son appel, le dire bien fondé et y faire entièrement droit,*

- *par voie de conséquence, infirmer en toutes ses dispositions la décision entreprise, sauf en ce qu'elle a débouté la SCI MONCAL de sa demande de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant des atteintes aux vues droites et des troubles anormaux de voisinage,*
- *et statuant à nouveau,*
- *constater et dire que les PV de constat d'huissier en date du 23 mai 2016, 13 octobre 2016 et 20 juillet 2017 produits aux débats par la SCI MONCAL (pièces adverses n° 6, 7 et 11) ne mentionnent aucune distance pour les coursives situées aux 2e, 3e et 4e niveaux de l'immeuble VILLA FAUSTA,*
- *dire et juger que la SCI MONCAL ne rapporte nullement la preuve du non-respect par le syndicat des copropriétaires appelant des distances prévues aux articles 563 et 565 du Code civil pour les coursives,*
- *constater et dire que les coursives donnent sur le toit fermé de la maison de la SCI MONCAL,*
- *dire et juger dès lors que la SCI MONCAL ne démontre pas une atteinte aux vues droites s'agissant des coursives situées en façade Est de l'immeuble VILLA FAUSTA,*
- *dire et juger que les coursives ne créent pas de vues droites au sens de l'article 563 du Code civil,*
- *dire et juger que la SCI MONCAL ne rapporte pas davantage la preuve d'un trouble de voisinage et de son caractère anormal,*
- *dire et juger qu'en tout état de cause, la SCI MONCAL, personne morale, ne rapporte nullement la preuve d'un préjudice qui lui serait direct et personnel,*
- *dire n'y avoir lieu à modification ou démolition des ouvrages réalisés par le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA,*
- *débouter la SCI MONCAL de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions en ce qu'elles sont inopérantes et sans fondement,*
- *à titre reconventionnel, condamner la SCI MONCAL au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre des frais exposés en justice par le syndicat des copropriétaires appelant,*
- *si, par impossible, la Cour d'appel devait confirmer la décision entreprise, notamment au regard de l'astreinte ordonnée, voir dire que celle-ci ne commencera à courir que six mois à compter de l'obtention d'une autorisation administrative de démolir et de construire ou de modification de l'ouvrage ou de la coursive concernée,*

- de même, si la Cour d'appel devait confirmer la décision querrellée, dire que les modifications, les démolitions partielles ou totales ne pourraient s'appliquer qu'à la coursive ou à l'ouvrage situé au premier niveau (au niveau du jardin de SCI MONCAL) et non pas aux coursives ou ouvrages situés aux 2e, 3e et 4e niveaux de l'immeuble VILLA FAUSTA,
- si la Cour estimait utile de désigner tel expert, en l'absence de tout élément de preuve probant de la part de la SCI MONCAL, ou de tout autre élément susceptible de contribuer à la solution du litige, donner acte au syndicat concluant de ce qu'il ne s'y oppose pas et que les frais y afférents, le cas échéant, devront être supportés par cette société qui l'a sollicitée,
- voir compléter la mission de l'expert qui sera, le cas échéant, nommé, comme suit :
- dire si les vues s'exercent sur un toit fermé, sans aucune ouverture ou sur un toit pourvu d'ouvertures assez éloignées qui ne permettent pas de vue sans accès sur ce toit,
- dire à quelle distance se trouve la maison appartenant à la SCI MONCAL depuis les coursives de la copropriété VILLA FAUSTA,
- condamner enfin la SCI MONCAL aux entiers dépens, tant de première instance que d'appel, en ce compris tous frais et accessoires, tels que frais de greffe et d'enregistrement, frais d'huissier, procès-verbaux de constat, sommations, frais d'expertise et de traduction éventuels, dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit ».

Le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA fait grief aux premiers juges de n'avoir fondé leur décision que sur les seuls constats d'huissier produits par la SCI MONCAL sans tenir compte de l'emplacement précis de la ligne séparative entre les deux fonds.

Il fait valoir, sur ce point, que la comparaison entre le titre de propriété de la SCI MONCAL et le règlement de copropriété de la VILLA FAUSTA permet de douter de l'étendue de cette ligne séparative.

Il rappelle que la SCI MONCAL, à qui incombe la charge de la preuve, procède par voie de simples affirmations, à l'appui de trois procès-verbaux de constat d'huissier, après avoir échoué à obtenir une mesure d'expertise par voie de référé.

Il observe que ces procès-verbaux, qui sont imprécis quant à la méthodologie utilisée et aux mesures prises, ne permettent pas de s'assurer que les distances retenues s'appliquent effectivement à toutes les coursives et soutient que ces mesures ne concernent, en réalité, que l'unique coursive se situant au premier niveau de la copropriété et non les trois autres coursives. Il rappelle que la SCI MONCAL n'a jamais sollicité l'autorisation de la part de la copropriété pour se rendre sur les autres coursives afin de faire dresser un constat d'huissier.

Il expose que la SCI MONCAL ne dément pas ce point, qu'elle admet qu'aucune distance n'a été mesurée par l'officier ministériel concernant les trois autres coursives et qu'elle tente de renverser la charge de la preuve, ou d'opérer une simple déduction, en soutenant que les autres coursives ont exactement la même largeur de 1,40 mètre que celle située au premier niveau.

Il observe, en outre, que les trois autres coursives surplombent la propriété de la SCI MONCAL et donnent sur un toit aveugle.

Il rappelle que la jurisprudence française considère que les articles 678 et suivants du Code civil français, identiques aux articles 563 et suivants du Code civil monégasque, ne sont pas applicables si l'ouverture en cause ne permet pas une vue chez le voisin.

Il produit un procès-verbal de constat d'huissier établi le 11 juillet 2018 qui démontre, selon lui, que les vues à partir de la deuxième coursive surplombent le toit de la villa voisine et que la vue du 1er niveau donne sur des feuillages.

Il souligne que la société intimée ne démontre pas une quelconque atteinte aux vues droites.

Il ajoute que jusqu'à la construction de ces coursives, la SCI MONCAL n'avait formulé aucune réclamation et que le projet était conforme aux règlements d'urbanisme et à l'accord délivré par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Il rappelle la réglementation en matière d'espaces privatifs dans le secteur des quartiers ordonnancés, souligne que les coursives ont une largeur de 1,40 mètre pour permettre la circulation de personnes à mobilité réduite à la sortie de l'ascenseur et se réfère aux prescriptions fixées par l'arrêté ministériel du 8 mai 2009 fixant les règles de construction des ascenseurs pour indiquer que le remplacement de l'ancien ascenseur était impossible à réaliser dans les parties communes de l'immeuble.

Sur le trouble anormal de voisinage, le syndicat des copropriétaires relève que les premiers juges ne se sont fondés que sur les seuls éléments avancés par la SCI MONCAL et sur l'interprétation opérée par l'huissier de justice dans son procès-verbal de constat du 20 juillet 2017, relativement à un prétendu risque d'un accès à la propriété de la société intimée, et observe que si ce risque pouvait exister pendant la période des travaux, en raison notamment de la mise en place d'échafaudages, il est désormais sans objet, les échafaudages ayant été enlevés dès le 23 décembre 2016.

Il considère que la société intimée ne démontre pas l'anormalité d'un trouble, l'évocation d'un simple risque indéterminé et non avéré ne suffisant pas à la caractériser.

L'appelant ajoute que l'allégation d'un risque pour la sécurité et la vie privée de l'immeuble de la SCI MONCAL laisse à penser que l'immeuble VILLA FAUSTA ne présente pas toutes les garanties de sécurité, ce qui est contesté.

Il produit un procès-verbal de constat d'huissier établi le 11 juillet 2018 mettant en évidence les difficultés d'accès à la VILLA FAUSTA, qui ne comprend que quatre copropriétaires.

Sur les demandes de modification ou de suppression des ouvrages, il fait valoir, dans l'hypothèse d'une confirmation de la décision querellée, que l'astreinte de 1 000 euros par jour de retard, telle que sollicitée en cause d'appel, est vexatoire et irréalisable, compte tenu des contraintes administratives.

En outre, dans une telle hypothèse, le syndicat des copropriétaires sollicite que le point de départ de l'astreinte soit reporté à l'obtention des autorisations administratives de démolir et de construire.

Enfin, il indique ne pas s'opposer à la demande d'expertise sollicitée à titre infiniment subsidiaire par la SCI MONCAL, sous réserve que les frais soient supportés par celle-ci, et suggère un complément de mission.

Par conclusions déposées le 9 octobre 2018 et conclusions récapitulatives du 23 avril 2019, la SCI MONCAL demande à la Cour de :

« - Débouter la copropriété VILLA FAUSTA de son appel,

- recevoir la SCI MONCAL en son appel incident,
- confirmer le jugement du 5 avril 2018 en ce qu'il a constaté que les coursives de la copropriété de l'immeuble VILLA FAUSTA ne respectent pas les distances prévues aux articles 563 et 565 du Code civil, et ont créé un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, et l'a condamnée à modifier les ouvrages réalisés, ou à démolir totalement ou partiellement les coursives, sous astreinte,
- confirmer le jugement du 5 avril 2018 en ce qu'il a débouté la copropriété VILLA FAUSTA de ses demandes reconventionnelles,
- réformer le jugement du 5 avril 2018 pour le surplus,
- statuant à nouveau,
- débouter la copropriété VILLA FAUSTA de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- dire et juger que les coursives de la copropriété VILLA FAUSTA ne respectent pas les distances prévues aux articles 563 et 565 du Code civil, et créent des vues droites, ainsi qu'un trouble anormal excédant les inconvénients normaux du voisinage avec un risque pour la sécurité de la SCI MONCAL,
- condamner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA à modifier les ouvrages qu'il a fait réaliser pour que soient strictement respectées les dispositions de l'article 563 du Code civil et que soient supprimées toutes les vues droites ainsi créées se trouvant à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété,
- condamner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA à modifier ses ouvrages, notamment la coursive au niveau du jardin de la SCI MONCAL et celle se trouvant à l'étage au-dessus, pour rendre impossible tout accès par ces deux coursives au jardin de la SCI MONCAL,
- condamner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA si elle ne parvenait pas à supprimer ces vues droites, ou n'obtenait pas notamment les autorisations administratives nécessaires pour opérer les modifications permettant le respect de ces dispositions, à démolir dans cette hypothèse, totalement ou partiellement lesdites coursives afin que leurs bords extérieurs se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite de propriété,
- fixer pour ce faire à 1 000 euros par jour de retard, l'astreinte à la charge du syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA, passé le délai d'un mois après la signification de la décision à intervenir,
- condamner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA à payer à la SCI MONCAL :

* la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts pour l'indemnisation du préjudice du fait des atteintes aux vues droites, depuis la réalisation des travaux, ce jusqu'à la décision à intervenir,

* la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts pour les troubles anormaux résultant d'un accès facilité et des risques créés par l'échafaudage puis les ouvrages de la copropriété VILLA FAUSTA, et ce jusqu'à la décision à intervenir,

* la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts du fait de l'obligation pour la SCI MONCAL de régulariser la présente procédure après l'opposition farouche de la copropriété VILLA FAUSTA à la demande d'expertise qui ne lui aurait causé aucun préjudice,

- voir condamner le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA aux entiers dépens, en ce compris tous frais et accessoires, tels que frais de greffe et d'enregistrement, d'huissier, procès-verbaux de constat, sommations, frais d'expertise, distraits au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation de droit,

– à titre infiniment subsidiaire, si la Cour s'estimait insuffisamment informée, désigner tel expert qu'il plaira avec pour mission notamment de :

* se rendre sur les lieux,

* recueillir des parties l'ensemble des pièces nécessaires au déroulement de sa mission,

* prendre connaissance de l'autorisation de construire et de l'ensemble des plans et devis obtenus par la copropriété VILLA FAUSTA pour la réalisation de son ascenseur et les coursives,

* dire si les travaux réalisés par la copropriété VILLA FAUSTA sont strictement conformes à l'autorisation de construire du 8 juillet 2015, et ses éventuelles modifications postérieures,

* fournir au Tribunal (SIC) toutes les mentions sur les distances depuis la ligne extérieure des coursives, jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés, et les atteintes aux vues droites, qui résultent de cette construction,

* fournir au Tribunal (SIC) tout élément pour permettre d'apprécier si la réalisation de ces coursives est susceptible de permettre un accès aisé ou facilité, sur le terrain de la SCI MONCAL,

* décrire les travaux, ou les mesures nécessaires pour mettre fin à chacun de ces postes,

* si les parties se conciliaient en cours d'expertise, dresser procès-verbal,

* à défaut, rédiger un pré-rapport en laissant un délai de six semaines aux parties pour faire part de leurs observations ».

La SCI MONCAL fait valoir que selon le procès-verbal de constat d'huissier qu'elle a fait établir le 23 mai 2016, la distance entre la façade Est de la copropriété VILLA FAUSTA et le mur mitoyen est de 1,84 mètre et la largeur de ce mur est de 0,43 mètre. Elle invoque le procès-verbal de constat d'huissier du 13 octobre 2016 qui détermine que les coursives créées par la copropriété ne respectent pas la distance puisque leur bord extérieur se trouve à 43 cm du mur mitoyen. Elle rappelle que toutes les mesures de ce constat sont confirmées par un constat ultérieur établi le 20 juillet 2017 alors que les coursives étaient terminées et les garde-corps mis en place.

Elle indique que les contestations émises par l'appelant sur les mesures réalisées par les huissiers de justice doivent être écartées et souligne que le syndicat des copropriétaires n'a jamais contesté que le bord des coursives soit bien à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété. Elle précise que le constat que l'appelant a fait établir le 11 juillet 2018 ne contredit aucune des mesures auxquelles elle a fait procéder.

Elle observe que l'article 563 du Code civil s'applique dès qu'un seul point du balcon ou de la saillie ne respecte pas la distance, sans qu'il soit nécessaire de vérifier si ce non-respect existe, ou non, sur toute la longueur, soulignant, en outre, qu'une distance est un fait qui se prouve par tous moyens.

La SCI MONCAL remarque que le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA ne produit aucune mesure à même de contester celles qu'elle a elle-même fait réaliser, ajoutant que l'appelant n'a, en outre, jamais communiqué les plans côtés de la construction litigieuse.

Elle estime qu'à supposer même qu'il y ait une erreur de la part de l'huissier quant aux mesures constatées, il est, en toute hypothèse, constant, que le bord extérieur des coursives se trouve à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété.

Elle souligne que la référence au titre de propriété de la SCI MONCAL est dénuée d'intérêt. Elle rappelle que les coursives doivent respecter les dispositions de l'article 563 du Code civil.

Elle considère que les photographies du constat d'huissier du 11 juillet 2018 ne présentent aucune utilité dans la mesure où elles ont été choisies avec des angles de vue ou des premiers plans les plus favorables à la copropriété et affirme que l'article 563 du Code civil, qui utilise le terme de « vues », ne s'applique pas aux vues directes, mais ne se réfère qu'à une notion de distance.

La société intimée souligne que le syndicat des copropriétaires appelant essaie de prétendre que la preuve ne serait pas rapportée que les coursives des niveaux supérieurs seraient également en violation de la distance prévue par l'article 563 du Code civil.

Elle soutient d'une part, qu'une telle argumentation est en contradiction avec les propres pièces du syndicat des copropriétaires qui démontrent que toutes les coursives ont exactement la même largeur de 1,40 mètre.

Elle soutient d'autre part, que les articles 563 et 565 du Code civil ne prévoient aucune dérogation selon la hauteur ou le niveau des ouvrages qui ne respectent pas les distances.

Par ailleurs, la SCI MONCAL fait valoir que les coursives réalisées ne comportent aucune sécurité et permettent, sinon un accès direct du moins un accès extrêmement aisé à la propriété voisine.

Elle conclut au rejet de la demande subsidiaire du syndicat des copropriétaires appelant tendant à voir limiter la démolition aux ouvrages situés au premier niveau.

Elle observe que si la copropriété VILLA FAUSTA a augmenté son dispositif de sécurité en installant un portail avec digicode, cette situation n'empêchera pas un nombre important de personnes d'accéder à la copropriété et donc aux coursives, sachant en outre que le portail de la copropriété reste régulièrement ouvert, qu'aucun gardien ne contrôle l'accès à celle-ci et que le fait qu'aucune intrusion ne serait intervenue depuis le début des travaux n'est pas de nature à exclure tout risque.

Elle soutient que la pose de l'échafaudage pendant toute la durée des travaux a créé un risque qui, même s'il ne s'est pas réalisé, lui a causé un préjudice et ajoute que depuis le début de la procédure d'appel, des spots lumineux éblouissants

ont été placés en sous face des balcons, qui sont dirigés non seulement sur les coursives de la copropriété mais également sur son propre jardin, ce qui cause un préjudice excédant les inconvénients normaux du voisinage.

La société intimée fait valoir que les arguments invoqués par la copropriété sur les règles d'urbanisme sont inopérants dès lors que les autorisations de construire des 15 janvier 2014 et 8 juillet 2015 ne peuvent en aucun cas porter atteinte aux droits des tiers, de même qu'est inopérant le fait que la copropriété aurait respecté le droit d'urbanisme ainsi que les normes de sécurité des ascenseurs et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Elle rappelle qu'en cas d'atteinte aux vues droites, les juges du fond sont souverains pour prononcer la suppression de la vue ou de la saillie inférieure à la distance égale et que, s'agissant de la violation d'un droit réel, il n'est pas nécessaire d'établir préalablement la gêne encourue par le propriétaire du fonds voisin.

Elle s'estime, dès lors, bien fondée à demander la condamnation de la copropriété VILLA FAUSTA à modifier les ouvrages réalisés en violation des articles 563 et suivants du Code civil.

Sur l'astreinte, la SCI MONCAL rappelle que la copropriété a été informée avant même le début effectif des travaux qu'il y avait une violation de l'article 563 du Code civil et que malgré cela, elle a décidé de poursuivre et de terminer les travaux litigieux. Elle estime que la copropriété a largement disposé du temps nécessaire pour anticiper et obtenir une autorisation administrative aux fins de modification des ouvrages litigieux. Elle en conclut d'une part, que le point de départ de l'astreinte doit être réduit au plus bref délai, d'autre part que l'astreinte ne saurait être conditionnée à une autorisation administrative.

Elle conclut à la réformation du jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour les préjudices résultant des vues droites et les troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Elle estime qu'un préjudice si faible soit-il doit être indemnisé dès lors qu'il a été constaté, sauf pour la juridiction à ordonner une expertise.

Elle considère qu'elle doit également être indemnisée en raison des frais qu'elle a exposés pour la présente procédure.

Enfin, à titre infiniment subsidiaire, et si la Cour s'estimait insuffisamment informée sur l'importance de l'empiètement des coursives par rapport aux vues droites et sur leurs conséquences afin de déterminer les atteintes qui ont été portées aux droits de la SCI MONCAL, elle sollicite qu'une mesure d'expertise soit ordonnée.

Par conclusions dites de déconstitution, déposées le 25 juin 2019, Maître Didier ESCAUT expose qu'il ne se constitue plus aux intérêts de la SCI MONCAL.

Par conclusions dites de constitution, déposées le 25 juin 2019, Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, précise qu'elle se constitue aux intérêts de la SCI MONCAL.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

Attendu que les appels, principal et incident, relevés dans les conditions prescrites par le Code de procédure civile, sont réguliers et recevables ;

Attendu que l'article 563 du Code civil énonce qu'on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 1,90 mètre de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage ;

Que l'article 565 de ce code dispose, en son alinéa premier, que la distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés ;

Attendu que la détermination du caractère des vues et ouvertures pratiquées sur l'héritage d'autrui est une question de fait qu'il appartient aux juges du fond de trancher souverainement ;

Qu'une vue se définit comme une ouverture non fermée, ou pourvue de fenêtres pouvant s'ouvrir, laisser passer l'air et permettre d'apercevoir le fonds voisin ;

Attendu qu'au cas d'espèce, il ne peut être contesté que des coursives, parfois qualifiées de balcons dans les pièces de la procédure, constituent des saillies au sens de l'article 563 précité ;

Qu'il n'est pas davantage contesté que les fonds en cause sont contigus ;

Qu'au soutien de ses demandes, la SCI MONCAL produit trois constats d'huissier respectivement établis les 23 mai 2016, 13 octobre 2016 et 20 juillet 2017 ;

Qu'il ressort du premier procès-verbal de constat que les mesures n'ont pas été prises par l'huissier de justice mais par la gérante de la SCI MONCAL, en sorte que les énonciations qui y figurent ne peuvent être considérées comme suffisamment probantes ;

Que le second procès-verbal de constat fait état des constatations suivantes de l'huissier de justice :

« Une coursive est en cours de construction le long du mur Ouest délimitant la propriété de ma requérante ; la dalle de celle-ci est élevée à une distance de 43 cm du mur mitoyen à la Villa Fausta Helvetia ; cette dalle est coulée sur environ 11 mètres et des étais sont en place au rez-de-chaussée et au premier niveau ; le coffrage est encore en place au deuxième niveau, également à 43 cm du mur dont s'agit ; trois fenêtres en façade sont visibles au niveau 1, dont une en cours d'agrandissement et une autre est ouverte ;

Un échafaudage est installé sur cinq niveaux et ses piliers sont apposés contre le mur de la propriété de ma requérante, à l'angle nord-ouest du jardin de celle-ci ; cet échafaudage comporte six niveaux pour recevoir une cage d'ascenseur ; des trappes et des escaliers qui en permettent l'accès donnent directement sur le mur de clôture Ouest de la villa Le Sphinx »

Que le troisième procès-verbal comporte les constatations suivantes :

« Au moyen d'un mètre ruban en bois de marque CONNOMETAL D29223, j'ai mesuré la largeur du mur mitoyen entre les deux villas, qui est de 43,8 cm. Depuis ce mur de clôture, il est aisé pour une personne debout dans le jardin de la villa Le Sphinx d'attraper le garde-corps de la coursive, ce qui laisse supposer qu'il est tout aussi aisé d'enjamber ce garde-corps pour sauter le mur de clôture et accéder à la propriété de la SCI MONCAL.

Munie d'un télémètre de marque STANLEY TMS 99, si, j'ai tenté de mesurer la distance entre le bord du mur de clôture et le pignon Est de la Villa Fausta, mais le point de visée de l'appareil bute contre les éléments d'échafaudage et contre une planche posée sur le garde-corps en fer forgé de la coursive du premier niveau.

J'ai donc procédé aux mesures suivantes au moyen du mètre ruban CONNOMETAL D29223, précité :

- distance entre le bord extérieur du mur de clôture et le garde-corps de la coursive = 37,5 cm,*
- distance entre le bord extérieur du mur de clôture et la dalle de la coursive = 43,5 cm,*
- hauteur du garde-corps à partir de la dalle de la coursive = 1,14 m,*
- mesure entre le bord externe du mur de clôture et le mur pignon Est de la Villa Fausta = 1,84 m ».*

Qu'il apparaît que les mesures ainsi relevées par l'huissier de justice permettent de vérifier la conformité des ouvrages aux dispositions précitées du Code civil ;

Qu'en effet, lorsqu'il existe un balcon ou une saillie assimilable à un balcon, comme en l'espèce, la distance se compte depuis sa ligne extérieure et non depuis celle du mur où il est accolé

Qu'il ressort de ces deux constats la preuve que le bord extérieur de la coursive du premier niveau, créée par le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA, se trouve à moins de 1,90 mètre de la limite séparative des deux propriétés ;

Qu'en dépit de la critique émise par l'appelant sur l'imprécision des mesures prises par l'huissier de justice au moyen d'un mètre ruban en bois, et à supposer même qu'une faible erreur puisse affecter ces mesures, il n'en demeure pas moins que la distance séparant le bord extérieur de la coursive à la limite séparative entre les deux propriétés est très largement inférieure à 1,90 mètre ;

Qu'au reste, le procès-verbal de constat d'huissier dressé le 11 juillet 2018, à la requête du syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA, ne fait état d'aucune mesure et n'apporte, de ce fait, aucune contradiction aux mesures contenues dans les constats ci-dessus produits par la SCI intimée ;

Que le syndicat des copropriétaires soutient, sans toutefois en rapporter la démonstration, que la comparaison entre le titre de propriété de la SCI MONCAL et le règlement de copropriété de la VILLA FAUSTA autoriserait un doute sérieux sur l'étendue de la ligne séparative ;

Que le syndicat des copropriétaires fait également valoir que les mesures contenues dans les procès-verbaux de constat d'huissier ne concernent que la coursive se situant au premier niveau de la copropriété, soit au niveau du jardin de la SCI MONCAL, et non les trois autres coursives, la société intimée soutenant, à l'inverse que toutes les coursives ont la même largeur de 1,40 mètre que celle située au premier niveau ;

Mais attendu que la pièce intitulée « *Projet de modification d'un ascenseur & création de balcons sur la façade Est* » – pièce 3 de l'appelant – mentionne que le projet consiste en la création de quatre balcons, et détaille les caractéristiques suivantes :

« - Agrandissement des balcons afin de permettre à une personne en fauteuil roulant de faire un virage pour accéder à la porte des parties communes à chaque palier. Leur profondeur sera de 1,40 mètre au lieu de 1,20 mètre » (page 1) ;

« - Chaque balcon sera de même dimension et composé d'une structure en acier » (page 5) ;

Qu'il ressort en outre de ce document que le descriptif de tous les balcons situés du 1er au 4e étage est libellé de manière identique dans les termes qui suivent :

« Création d'un balcon en structure métallique muni d'un garde-corps périphérique (voir descriptif dans le chapitre AC-02- État existant-Façades-État projeté-Façades) » ;

Que cette pièce est confirmée par le courrier écrit le 2 juin 2016 par le cabinet d'architecture NOTARI qui précise :

« Les coursives prévues sur le projet ont une largeur de 1,40 mètre afin de permettre la circulation d'une personne à mobilité réduite à la sortie de l'ascenseur » ;

Qu'enfin, il ressort des différentes photographies et plans produits aux débats que les balcons créés sont de même dimension, ce que le syndicat des copropriétaires appelant ne conteste pas vraiment puisqu'il reconnaît dans ses écritures « *Les coursives prévues sur le projet ont une largeur de 1,40 mètre afin de permettre la circulation d'une personne à mobilité réduite à la sortie de l'ascenseur* », sans opérer de distinction entre les quatre niveaux de l'immeuble ;

Qu'en conséquence, le moyen soutenu sera rejeté ;

Attendu que, par ailleurs, une autorisation administrative ne peut en aucun cas porter atteinte aux droits des tiers ;

Que dès lors, la circonstance que le projet réalisé par le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA soit conforme aux règlements d'urbanisme monégasques ainsi qu'aux autorisations de construire obtenues le 15 janvier 2014 et le 8 juillet 2015, est sans incidence sur la solution du litige, peu important que la SCI MONCAL n'ait pas contesté ces autorisations ;

Que du reste, les autorisations de construire ainsi obtenues l'ont été sans préjudice du droit des tiers ;

Que de même, le fait que les propriétés concernées soient situées dans un secteur urbanisé, soumises à la réglementation des quartiers ordonnancés, ne saurait exonérer le syndicat des copropriétaires du respect des dispositions des articles 563 et suivants du Code civil, pas plus que le fait que les coursives ainsi créées satisfassent aux prescriptions fixées par l'arrêté ministériel du 8 mai 2009, modifiant et complétant l'arrêté ministériel du 28 novembre 2007 fixant les règles générales de construction, d'installation, de contrôle et d'entretien des ascenseurs ;

Que le moyen invoqué de ce chef sera également écarté ;

Attendu que les articles précités 563 et suivants du Code civil prévoient une distance minimale de 1,90 mètre entre deux fonds pour l'établissement de vues droites ;

Qu'une vue est droite si l'on peut voir le fonds voisin sans s'écarter d'un axe fictif, partant en droite ligne de l'ouverture, et sans avoir à se pencher à l'extérieur, ni à se détourner à droite ou à gauche ;

Qu'au cas d'espèce, il résulte suffisamment des pièces produites aux débats, et en particulier du procès-verbal de constat d'huissier dressé le 11 juillet 2018 par Maître NOTARI, à la requête du syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA, qu'il existe :

- une vue droite sur l'héritage de la SCI MONCAL, depuis la coursive du premier niveau, le fait qu'actuellement, une haie de lierre masquerait la vue étant sans incidence sur l'existence d'une telle vue dès lors qu'il s'agit là d'un élément de décoration temporaire ;
- une vue droite sur l'héritage de la SCI MONCAL depuis la coursive du deuxième niveau, le constat d'huissier précité faisant clairement apparaître une vue directe sur les trois fenêtres de l'étage supérieur de la Villa Sphinx ;

Qu'il ressort suffisamment des deux constats d'huissier des 13 octobre 2016 et 20 juillet 2017 que le bord extérieur de la coursive du premier niveau se trouve à moins de 1,90 mètre de la limite séparative des deux propriétés et ne respecte pas la distance minimale exigée par l'article 563 du Code civil ;

Attendu que cependant, il ne ressort pas des pièces de la procédure (procès-verbaux de constats d'huissier, plans, photographies versés aux débats) qu'une vue droite sur l'héritage de la SCI MONCAL existerait depuis les coursives du troisième niveau et du quatrième niveau ;

Qu'il apparaît en effet que la vue s'exerce depuis ces coursives, en surplomb du fonds voisin, en se penchant à l'extérieur, sur un toit, dont il n'est pas allégué, et encore moins démontré, que la petite ouverture qu'il présente, visible sur les photographies à côté de la cheminée, desserve une pièce destinée à l'habitation ;

Que la SCI MONCAL prétend que les photographies prises par l'huissier l'auraient été dans des angles de vue favorables au syndicat des copropriétaires ;

Que cependant, elle n'en rapporte pas la preuve, la Cour relevant en outre que la SCI MONCAL ne produit aucune pièce susceptible de démontrer l'existence de vues droites sur son fonds depuis les coursives des troisième et quatrième niveaux de l'immeuble VILLA FAUSTA ;

Qu'il en résulte que la SCI MONCAL, à qui incombe la charge de la preuve, ne démontre pas que les vues qui s'exercent depuis les coursives des troisième et quatrième niveaux de l'immeuble VILLA FAUSTA sont des vues droites, non conformes aux articles 563 et 565 du Code civil ;

Que dès lors, elle sera déboutée de l'ensemble des demandes qu'elle a formulées de ce chef relativement aux coursives des troisième et quatrième niveaux, par voie d'infirmité du jugement entrepris ;

Qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit que les coursives des premier et deuxième niveaux de la copropriété de l'immeuble VILLA FAUSTA ne respectent pas les distances prévues aux articles 563 et 565 du Code civil et créent des vues droites sur l'héritage de la SCI MONCAL et infirmé s'agissant des coursives des troisième et quatrième niveaux ;

Attendu que, par ailleurs, les juges du fond statuent souverainement sur la suppression ou la modification des vues droites inférieures à la distance légale ;

Qu'au cas d'espèce, au vu des irrégularités constatées, la SCI MONCAL est bien fondée à demander la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à modifier les ouvrages qu'il a fait réaliser au premier niveau et au second niveau de l'immeuble afin que soient respectées les dispositions de l'article 563 du Code civil et que soient supprimées toutes les vues droites ainsi créées se trouvant à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété, le jugement entrepris étant confirmé de ce chef et infirmé s'agissant des coursives des troisième et quatrième niveaux ;

Que le jugement doit également être confirmé en ce qu'il a dit que si le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA ne parvenait pas à supprimer ces vues droites ou n'obtenait pas les autorisations administratives nécessaires pour opérer les modifications permettant le respect des dispositions susvisées, il serait condamné à démolir totalement

ou partiellement les coursives, pour que leurs bords extérieurs se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite de propriété, sauf à préciser que cette disposition ne s'appliquera qu'aux coursives des premier et deuxième niveaux ;

Attendu que les premiers juges ont, à juste titre, fixé le montant de l'astreinte à la somme de 500 euros par jour de retard dans l'exécution des travaux, montant suffisant pour contraindre le syndicat des copropriétaires à exécuter son obligation de faire, sans qu'il y ait lieu de l'augmenter ;

Que s'agissant du point de départ de l'astreinte, il ne peut être fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires tendant à ce qu'il soit reporté à l'obtention des autorisations de démolir ou de construire, sauf à le faire dépendre du bon vouloir de l'appelant ;

Qu'il ne peut davantage être fait droit à la demande de la SCI MONCAL tendant à voir avancer le point de départ de l'astreinte à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de la décision, un tel délai étant manifestement insuffisant pour que le syndicat des copropriétaires puisse entreprendre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à la modification ou à la démolition des ouvrages ;

Que, dès lors, le point de départ de l'astreinte, fixé par les premiers juges à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification de la décision de justice la prononçant, doit être maintenu, sauf à préciser que le délai commencera à courir à compter de la signification du présent arrêt ;

Attendu que la Cour, pleinement informée par les éléments de la cause, dit qu'il n'y a pas lieu de recourir à une mesure d'expertise, et ce par voie de confirmation du jugement entrepris ;

Attendu que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ou encore excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Que la SCI MONCAL, à qui incombe la charge de la preuve, doit établir l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Que pour être constitué, le trouble anormal de voisinage ne nécessite pas une faute, au sens de l'article 1229 du Code civil, et peut être constaté en dehors de toute violation d'une prescription légale ou réglementaire ;

Qu'à l'inverse, le non-respect de la loi, par l'auteur du trouble allégué, peut ne pas causer un trouble anormal de voisinage ;

Que les juges du fond apprécient souverainement, *in concreto*, l'anormalité du trouble, selon le type de nuisances, les circonstances de temps et de lieu, la nature de l'environnement, et la situation des propriétés ;

Qu'au cas particulier, la SCI MONCAL invoque un trouble anormal de voisinage résultant, selon elle, d'un accès facilité à son fonds et des risques, pour sa sécurité, créés par l'échafaudage et par les ouvrages litigieux ;

Que si la présence, pendant plusieurs mois, d'un échafaudage ne peut être considéré comme un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage pas plus que celle d'un spot lumineux, il apparaît, pour le surplus, que, compte tenu de la contiguïté des deux fonds en cause, de l'environnement urbanisé, de la date de réalisation des travaux, de leur nature et des risques invoqués dus à la présence des coursives des premier et deuxième niveaux en cause, risques avérés par les procès-verbaux de constat d'huissier versés aux débats, la SCI MONCAL démontre suffisamment l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et le préjudice subi, directement lié à ce trouble, consistant en une atteinte à sa sécurité et à un accès facilité à son fonds, préjudice qui sera entièrement réparé par l'allocation, à titre de dommages-intérêts, de la somme de 2 000 euros au paiement de laquelle sera condamné le syndicat des copropriétaires appelant, et ce par voie d'infirmerie du jugement entrepris ;

Attendu que par une motivation que la Cour fait sienne, non démentie par les débats en cause d'appel, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné, sur le fondement des troubles anormaux du voisinage, le syndicat des copropriétaires à modifier les coursives des premier et deuxième niveaux pour rendre impossible, depuis celles-ci, tout accès à la propriété de la SCI MONCAL ;

Attendu que tout fait de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ;

Qu'il ressort suffisamment du point 2 de l'arrêt, que le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA a méconnu, pour la construction des coursives des premier et deuxième niveaux de l'immeuble, les dispositions édictées par les articles 563 et 565 du Code civil ;

Que ce faisant, il a commis une faute qui a généré un préjudice pour la SCI MONCAL, résultant directement de la violation de ces dispositions et de la création de vues droites sur le fonds de celle-ci depuis le début des travaux ;

Que ce préjudice personnel, consistant dans une immixtion chez autrui, sera entièrement réparé par l'allocation d'une somme de 3 000 euros de dommages-intérêts, et ce par voie d'infirmerie du jugement ;

Attendu qu'enfin, la SCI MONCAL sollicite une indemnisation à hauteur de 10 000 euros du fait de l'obligation « de régulariser la présente procédure après l'opposition farouche de la copropriété VILLA FAUSTA à la demande d'expertise qui ne lui aurait causé aucun préjudice » ;

Mais attendu que la défense à une action judiciaire est un droit, dont il n'est pas démontré, au cas d'espèce, un usage abusif, en sorte que la SCI MONCAL sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts de ce chef, et ce par voie d'infirmerie du jugement entrepris ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires appelant sollicite la condamnation de la SCI MONCAL au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre des frais de justice qu'il a exposés ;

Que cette demande, non motivée en cause d'appel, a justement été rejetée par les premiers juges dont la décision sera confirmée de ce chef ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA en supportera les entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit les appels principal et incident formés contre le jugement rendu le 5 avril 2018 par le Tribunal de Première Instance,

Infirmes le jugement en ce qu'il a dit que les coursives des troisième et quatrième niveaux de la copropriété de l'immeuble VILLA FAUSTA ne respectaient pas les articles 563 et 565 du Code civil, en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à modifier ces ouvrages pour qu'ils soient en conformité avec ces textes, en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires à les démolir s'il n'obtenait pas les autorisations nécessaires, en ce qu'il a débouté la SCI MONCAL de ses demandes de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant des atteintes aux vues droites et des troubles anormaux du voisinage, et en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à verser à la SCI MONCAL la somme de 2 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,

Statuant à nouveau des chefs infirmés,

Déboute la SCI MONCAL de l'ensemble de ses demandes relatives aux coursives des troisième et quatrième niveaux de l'immeuble VILLA FAUSTA,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à payer à la SCI MONCAL la somme de 2 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du trouble anormal de voisinage,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA FAUSTA à payer à la SCI MONCAL la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la création de vues droites en méconnaissance des articles 563 et 565 du Code civil,

Déboute la SCI MONCAL de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive, Confirme ce jugement pour le surplus,

Condamne le syndicat des copropriétaires VILLA FAUSTA aux entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Madame Claire GHERA, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 26 SEPTEMBRE 2019, par Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller faisant fonction de Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général.

Arrêt signé par Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, en l'état de l'empêchement de signer de Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, (article 60 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires).