

Cour de révision, 13 mai 1992, Syndicat des copropriétaires du Château Périgord c/ M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	13 mai 1992
<i>IDBD</i>	26155
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Tribunal de première instance, 6 avril 1989 ^[1 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1992/05-13-26155>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Parties communes - Nuisances provenant de la chaufferie - Action contre vendeur et constructeur - Désistement après réparation du préjudice. Irrecevabilité de l'action ultérieure contre le syndicat des copropriétaires

Résumé

Un copropriétaire, qui après avoir assigné le constructeur et le vendeur de son appartement en cessation de nuisances provenant de la chaufferie s'est désisté de cette instance en admettant que son préjudice serait réparé par l'exécution des travaux préconisés par un expert antérieurement nommé en référé et qui a assigné ultérieurement le syndicat des copropriétaires aux mêmes fins ne peut qu'être débouté, dès lors qu'il n'apporte pas la preuve d'une aggravation des nuisances depuis l'exécution des travaux.

La Cour de révision,

Attendu que le 12 décembre 1972 la SCI Antinea, promoteur-constructeur d'un ensemble immobilier dénommé « Le Château Périgord » à Monte-Carlo, a vendu à dame J. un appartement de trois pièces principales ;

Que dès le 23 janvier 1973 dame J. a revendu ce logement aux époux M. ; que ceux-ci se sont plaints aussitôt du bruit provenant de la chaufferie collective installée dans des locaux contigus et ont demandé en référé la désignation d'un expert qui a constaté un bruit pouvant atteindre 42 décibels, supérieur au niveau fixé par ordonnance du 31 juillet 1973 et a proposé divers travaux d'isolation phonique ; que le 24 avril 1974 les époux M. ont assigné la dame J., venderesse, et la « SCI Périgord » en homologation du rapport d'expertise ;

Attendu que le 20 juin 1974 a été établi, entre les époux M., la dame J. et la société Antinea, déclarant se substituer à la SCI Périgord, un procès-verbal de conciliation valant désistement d'instance et d'action selon lequel la société Antinea s'engageait à exécuter à ses frais les travaux prévus par l'expert, sous le contrôle de ce dernier, les époux M. déclarant que cette exécution « mettra fin à tout litige, pour quelque cause que ce soit concernant ledit appartement, sans restriction ni réserve, vaudra renonciation à tous griefs et réclamations et emportera solde de tous comptes entre les parties » ; que l'expert a constaté le 25 février 1975 qu'après exécution des travaux le bruit avait été réduit à 34 décibels ; que par jugement du 28 octobre 1976 le Tribunal de première instance a constaté qu'il avait été mis fin au litige ;

Attendu que le 18 avril 1986 les époux M., invoquant à nouveau des nuisances sonores provoquées par la chaufferie, ont obtenu en référé la désignation d'un nouvel expert qui a relevé un niveau sonore de 32 à 35 décibels dans l'appartement et a décrit des travaux destinés à faire cesser ce trouble ; qu'au vu de ce rapport les époux M. ont assigné devant le Tribunal de première instance le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Château Périgord » qui a appelé en garantie la société Antinea, constructeur et la société Soleco chargée de la chaufferie ;

Attendu que par jugement du 6 avril 1989 dont appel le tribunal a déclaré le syndicat responsable des nuisances affectant le logement M., l'a condamné sous astreinte à faire exécuter dans les 6 mois les travaux préconisés par l'expert, l'a condamné à payer aux époux M. 50 000 F pour troubles de jouissance et 5 000 F pour résistance abusive, enfin a débouté le syndicat de ses demandes en garantie, le tout avec exécution provisoire ;

Attendu qu'après avoir rejeté le 28 novembre 1989 les défenses à exécution provisoire, la Cour d'appel a confirmé le jugement le 23 octobre 1990 mais que cet arrêt a été cassé dans toutes ses dispositions par la Cour de révision, le 3 octobre 1991 ;

Attendu que par conclusions additionnelles le syndicat des copropriétaires soutient que la réclamation des époux M. manque de base légale ; qu'en tout état de cause, il est fondé à se prévaloir à leur encontre du protocole transactionnel du 20 juin 1974 suivi du jugement du 28 octobre 1976 ; qu'il avait valablement attiré aux débats la SCI Antinea constructeur et l'entreprise Soleco tenue par les obligations de son marché d'entretien de la chaufferie ; qu'enfin le syndicat demande à la Cour de condamner les époux M. à lui payer la somme de 290 570 F TTC représentant le coût des travaux mis en œuvre pour le profit exclusif de leur lot, celle de 50 000 F à titre de dommages-intérêts et celle de 30 000 F à titre de frais irrépétibles ;

Attendu que la SCI Antinea prétend que sa responsabilité ne saurait être recherchée pour quelque cause que ce soit et conclut au débouté de l'appel du syndicat et de son appel en garantie ;

Attendu que la société Soleco qui s'en rapporte à justice sollicite sa mise hors de cause au motif que les désordres invoqués relèvent d'un vice de conception et de construction auquel elle n'a jamais eu à participer et demande 5 000 F à titre de dommages-intérêts « sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile » ;

Attendu que les époux M., qui n'ont pas déposé de conclusions additionnelles, avaient conclu à la confirmation du jugement ;

Attendu sur la demande principale que si, faute d'identité de parties, le syndicat des copropriétaires ne peut invoquer l'autorité du jugement du 28 octobre 1976, il n'en demeure pas moins que l'action des époux M., quelle que soit l'analyse

qu'on en fasse, est fondée depuis l'origine sur le trouble provenant du fonctionnement de la chaufferie collective de l'immeuble et spécialement sur l'infraction à l'article 6 de l'ordonnance n° 5178 du 31 juillet 1973 qui limite à 25 décibels le niveau de pression acoustique du bruit engendré dans les pièces principales d'un logement par un équipement collectif ;

Attendu que les époux M. ont expressément admis en 1974 que le préjudice né de ce trouble et de cette infraction serait réparé par l'exécution de certains travaux ; qu'il est constant que ces travaux ont été exécutés ; que les intimés n'apportent pas la preuve d'une aggravation ultérieure des nuisances alléguées puisque le niveau sonore constaté dans leur appartement est resté le même ; que dès lors ils ne justifient, à l'encontre du syndicat des copropriétaires d'aucun préjudice nouveau ou plus ample que celui qui a été déjà réparé ; d'où il suit que leur demande ne peut être accueillie ;

Attendu qu'en conséquence les appels en garantie formés par le syndicat contre la SCI Antinea et contre la SA Soleco sont sans objet, que les dépens afférents à ces appels en garantie incombent au syndicat qui en est l'auteur, étant observé qu'aucun texte du Code de procédure civile ne permet d'accorder à une partie des dommages-intérêts pour frais non compris dans les dépens ;

Attendu, sur les dommages-intérêts, que le syndicat des copropriétaires demande réparation du préjudice subi depuis le jugement du fait de l'exécution provisoire qui l'a obligé, selon lui, à réaliser des travaux importants pour le seul profit des époux M. qui avaient bénéficié, en 1973, d'une réduction du prix d'achat de leur appartement en raison des inconvénients inhérents au voisinage de la chaufferie et qui pourront désormais revendre leur bien à un prix normal ;

Attendu cependant que les travaux effectués depuis le jugement du 6 avril 1989 ne bénéficient pas personnellement aux époux M. ; que ceux-ci ont pu se méprendre sur l'étendue de leurs droits et n'ont commis aucune faute ; que la demande en dommages-intérêts du syndicat n'est pas fondée ;

Attendu que la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Infirme le jugement du 6 avril 1989 ;

Déboute les époux M. de leurs demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Château Périgord » ;

Dit sans objet les appels en garantie du syndicat contre la SCI Antinea et contre la SA Soleco ;

MM. J. Bel, prem. prés. ; H. Charliac, Cons. et rapp. ; M. Monegier du Sorbier, cons. ; Mes Leandri, Sbarrato, Blot, Karczag-Mencarelli, av. déf. ; Palmero, av. ; Cermolacce, av. au barr. de Marseille ; Gaultier, av. barr. de Nice.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

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