

Tribunal de première instance, 6 avril 1987, C. c/ S.C.I. du Château des Lignes - S.A.M. Richelmi.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	6 avril 1987
<i>IDBD</i>	25312
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1987/04-06-25312>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Troubles de voisinage

Tirs de mines - Responsabilité du maître de l'ouvrage - Action récursoire ou subrogatoire à l'encontre de l'entreprise

Résumé

Des tirs de mines répétés émettant des ondes vibratoires qui sont la cause génératrice de désordres occasionnés à un immeuble voisin, constituent des troubles de voisinage engageant la responsabilité du maître de l'ouvrage, sans préjudice pour celui-ci de l'exercice des actions récursoires ou subrogatoires à l'encontre de l'entreprise qui a effectué les tirs au cas de défaillance de celle-ci dans l'exécution de ses obligations contractuelles, de faute extérieure au contrat ou de transfert de la garde du chantier.

LE TRIBUNAL,

Attendu que par jugement du 21 mars 1985, auquel il y a lieu de se référer pour l'exposé des faits de la cause, le tribunal, saisi à la requête de M. C. d'un litige l'opposant à la S.C.I. du Château des Ligures, a joint les instances engagées par assignations des 8 mars et 15 juin 1983 et a ordonné une mesure d'expertise sur laquelle il sera revenu ci-après ; qu'après dépôt du rapport, l'affaire a été renvoyée devant le tribunal par le juge chargé de suivre l'expertise, expertise sur les conclusions de laquelle il y a lieu de statuer ;

Attendu que l'expert a reçu mission de :

1er point. - En ce qui concerne l'immeuble 29 ter, . :

- a) Préciser au vu du constat établi le 22 novembre 1978 par Me Escaut-Marquet les dégâts subis par l'immeuble, dire si ces dégâts ont été réparés conformément à l'engagement souscrit par la Société du Château des Ligures suivant convention notariée du 11 avril 1979 ;
- b) Rechercher si postérieurement au 11 avril 1979 et notamment par comparaison avec le constat établi les 24 août et 21 décembre 1978 par Me Escaut-Marquet, des dégâts ont été occasionnés à l'immeuble dans le cadre des travaux de construction de l'immeuble L. L. ;
- c) Décrire ces dégâts notamment au vu du constat établi le 6 février 1980 par Me Escaut-Marquet ;
- d) En préciser l'origine et dire plus particulièrement s'ils sont la conséquence des tirs de mines effectués au cours des travaux de terrassement ;
- e) Décrire les travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble, en chiffrer le coût ;

Réponses de l'expert :

- a) Les désordres constatés suivant procès-verbal du 22 novembre 1978 ont été réparés par la Société Château des Ligures, conformément à son engagement ;
- b) Il n'existe pas de moyens pour vérifier si les dégâts constatés sont postérieurs au 11 avril 1979 ; ils sont nécessairement apparus entre le 24 août 1978 (date du premier constat) et le 6 février 1980 (date du 2e constat) ;
- c) Les désordres qui consistent essentiellement en des fissures et des boursoflures sur les plafonds, les murs intérieurs et les façades de l'immeuble, ont été exactement répertoriés par le constat du 3 février 1980, à cela près que certains murs intérieurs affectés de fissures ayant été repeints ou tapissés avant l'expertise, l'expert n'a pu constater dans ces cas la concordance des désordres avec ceux relatés par le procès-verbal ;
- d) L'immeuble 29 ter et la construction édifée par la Société du Château des Ligures se situent sur la même butte rocheuse, ce qui procure aux ondes vibratoires provoquées par les tirs de mines un effet de propagation maximal ; l'expert estime donc qu'il y a de fortes présomptions pour que les désordres soient la conséquence des tirs de mines ; il écarte comme autre cause des désordres, d'une part, le tassement naturel de l'immeuble qui se produit dans les premières années de la construction (1936) et, d'autre part, sa vétusté relative car les fissures ne sont apparues qu'après le début des travaux ; enfin, l'expert pense que la proximité et la durée des tirs de mines, celle-ci relevée par Mme C., (d'octobre 1978 à août 1979 et d'août 1980 à février 1981) peut expliquer le nombre des fissures relevées ;
- e) L'expert chiffre à 144 301 F TTC, valeur septembre 1985, les travaux qu'il décrit dans son rapport pour la remise en état de l'immeuble ; l'expert n'a pris en considération ni les légères fissures au droit des dormants des portes qui résultent des dilatations différentielles entre le plâtre des murs et le bois des portes, ni la réparation du carrelage de l'appartement et de la terrasse d'entrée à l'appartement de M. C., car les désordres invoqués n'apparaissent pas comme la conséquence des tirs de mines ;

2e point. - En ce qui concerne l'immeuble 29 bis :

- a) Rechercher, notamment par comparaison avec le constat établi le 24 août 1978, si des dégâts ont été occasionnés à l'immeuble au cours des travaux de construction entrepris par la société du Château des Ligures ;
- b) Décrire ces dégâts, notamment au vu du procès-verbal de constat établi le 7 février 1980 par Me Escaut-Marquet ;

c) En préciser l'origine et dire plus particulièrement s'ils sont la conséquence des tirs de mines effectués au cours des travaux de terrassement de l'immeuble ;

d) Décrire les travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble ; en chiffrer le coût ;

Réponses de l'expert :

a) De la comparaison des procès-verbaux de constat établis les 24 août 1978 et 7 février 1980, il ressort que les désordres décrits dans le procès-verbal du 7 février 1980 dressé après les travaux de terrassement et les tirs de mines n'existaient pas avant la construction de l'immeuble L. L. ; ils se sont donc bien produits durant cette construction ;

b) Les désordres qui consistent essentiellement en des fissures sur les murs intérieurs, les plafonds et les façades de l'immeuble ont été exactement répertoriés par le constat du 7 février 1980, à cela près que certains murs intérieurs ayant été repeints et tapissés avant l'expertise, l'expert n'a pu constater dans ces cas la concordance des désordres avec ceux relatés dans le procès-verbal ;

c) Pour les mêmes raisons développées à propos de l'immeuble 29 ter, l'expert estime qu'il y a de fortes présomptions pour que les désordres relatés dans l'immeuble 29 bis soient la conséquence des tirs de mines ;

d) L'expert chiffre à 35 122 F TTC, valeur septembre 1985, les travaux qu'il décrit dans son rapport pour la remise en état de l'immeuble ;

3e point. - Dire si en dépit des réparations et compte tenu de leur éventuel état de vétusté, les immeubles 29 bis et 20 ter ont subi une dépréciation de leur valeur ; dans l'affirmative, en préciser la nature et en chiffrer le montant pour chaque immeuble :

Réponses de l'expert :

a) La désolidarisation des divers éléments constituant les structures de l'immeuble, ainsi qu'en témoignent les nombreuses fissures relevées, est irrémédiable ; les réparations préconisées ne sont destinées qu'à masquer les désordres car le rebouchement des fissures ne permettra jamais une liaison parfaite et solide entre les matériaux, comme elle existait à l'origine ; l'expert estime la dépréciation ainsi subie à 5 % pour l'immeuble 29 bis et à 8 % pour l'immeuble 29 ter,

b) L'expert ayant estimé à 8 500 F le mètre carré (compte tenu des difficultés d'accès : escalier de 148 marches) la valeur de l'immeuble 29 ter, la dépréciation subie par cet immeuble est de $390 \text{ m}^2 \times 8 500 \times 8 \% = 265 200 \text{ F}$; la même difficulté d'accès se retrouvant dans l'immeuble 29 bis, estimé à 6 500 F le mètre carré par l'expert, la dépréciation subie est de $200 \text{ m}^2 \times 6 500 \times 5 \% = 65 000 \text{ F}$;

4e point. - Fournir au tribunal tous éléments d'appréciation lui permettant de déterminer, compte tenu de la nature des travaux exécutés par la Société du Château des Lignes, le préjudice de jouissance qu'a pu subir M. C. :

Réponse de l'expert :

Le préjudice de jouissance est double :

- celui qui est consécutif aux tirs de mines a duré d'octobre 1978 à août 1979 (environ 330 jours) et du mois d'août 1980 à février 1981 (environ 210 jours) ;
- celui qui est consécutif aux travaux de remise en état des immeubles peut être évalué à 20 jours pour l'immeuble 29 bis et à 60 jours pour l'immeuble 20 ter,

Attendu que les parties ont conclu ainsi qu'il suit :

M. C., le 4 décembre 1985, sollicite l'homologation du rapport d'expertise et la condamnation de la S.C.I. Château des Lignes à lui payer, avec intérêts de droit à compter de l'assignation, les sommes de :

- 179 423 F représentant le coût de la remise en état des deux immeubles ;
- 330 200 F représentant la dépréciation subie par les deux immeubles ;
- 50 000 F en réparation du préjudice de jouissance pour les deux immeubles ;

Qu'il sollicite, en outre, l'exécution provisoire de la décision à intervenir, motif pris de l'ancienneté des désordres ;

La S.C.I. Château des Lignes, s'appuyant sur le rapport d'expertise duquel il résulterait des incertitudes quant à l'origine des fissures constatées, demande au tribunal de dire et juger que ces fissures ne sont que partiellement imputables aux tirs de mines et qu'elles sont pour une partie, qu'elle laisse au tribunal le soin d'apprécier, imputables à la vétusté des immeubles ; que la Société Château des Lignes estime que le coût des dommages sur lequel elle ne formule pas de critique, doit être limité aux proportions des sinistres imputables aux tirs de mines et mis à la charge « *de la partie qui sera déclarée responsable du sinistre* » ;

Qu'elle estime, en outre, que l'indemnisation du trouble de jouissance allégué par M. C. doit être limitée dans de très sensibles proportions à l'appréciation du tribunal car, selon elle, les tirs de mines se seraient échelonnés sur 240 jours pour l'ensemble du chantier ; qu'elle conclut par ailleurs au déboutement du demandeur en ce qui concerne sa demande en réparation de la dépréciation qu'auraient subie les immeubles, car la remise en état desdits immeubles excluerait toute dépréciation ; qu'enfin, rappelant qu'elle a appelé en garantie la Société Richelmi, la Société Château des Lignes

demande au tribunal de dire et juger que l'appelé en garantie devra la relever des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre en principal, intérêts et dépens ;

La Société Richelmi, le 5 janvier 1986, demande au tribunal :

- à titre principal, de constater que l'action en indemnisation introduite par C. à l'encontre de la Société Château des Lignes est fondée sur les troubles anormaux de voisinage que la société lui aurait occasionnés en ayant fait exécuter des tirs à proximité de ses propriétés ;
- de constater que cette société n'établit pas l'existence d'une faute délictuelle dans l'exécution de tirs de terrassement à l'occasion desquels la société d'Études, Génie Civil et Coordination, sous-traitante, a effectué les tirs de mines ;
- de déclarer la Société Château des Lignes irrecevable et infondée à appeler en cause la Société Richelmi ;
- à titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal retiendrait la responsabilité de la Société Richelmi, de réduire dans de notables proportions le montant de l'indemnité destinée à la remise en état des propriétés ;
- de fixer à 2 000 F au plus le montant de l'indemnité compensatrice du trouble de jouissance ;
- de débouter C. de ses demandes tendant à la réparation du préjudice consécutif à une prétendue dépréciation des immeubles ;

La Société Château des Lignes, répondant le 24 février 1987 à ces conclusions, relève d'une part que les rapports la liant à la Société Richelmi sont de nature contractuelle puisque c'est par l'effet d'un marché de travaux passé entre elles deux que la Société Richelmi, chargée du gros-œuvre, a exécuté les travaux de terrassement au cours desquels les tirs de mines ont été opérés, d'autre part que le cahier des prescriptions spéciales d'octobre 1978 comporte une disposition par l'effet de laquelle « l'entreprise » sera entièrement responsable vis-à-vis des tiers (immeubles voisins), leur devra réparation en cas de destruction partielle ou totale sans pouvoir échapper à cette responsabilité pour quelque cause que ce soit et devra indemniser le maître de l'ouvrage de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui par des tiers victimes de la construction ; qu'en outre, l'annexe au cahier des prescriptions spéciales prévoit également que l'entrepreneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger les propriétés voisines contre la chute des matériaux, la dispersion de la poussière, devra faire son affaire des moyens de remédier aux risques que les voisins pourraient subir à son égard et qu'il sera responsable des dégâts causés aux tiers ;

Que la Société Château des Lignes estime que la Société Richelmi ne peut sérieusement soutenir que l'appel en garantie ne serait fondé à son encontre qu'à charge pour le maître de l'ouvrage d'établir une faute délictuelle alors que l'article 1229 du Code civil sanctionne la faute intentionnelle qui manifestement ne saurait être invoquée en l'espèce à l'encontre de la Société Richelmi, laquelle ne saurait valablement s'exonérer de sa responsabilité à l'occasion des dommages causés aux tiers au seul prétexte qu'elle n'aurait commis aucune faute dans l'exécution des travaux de terrassements de l'immeuble, puisque l'auteur des dommages est la Société Richelmi ;

Sur ce,

1. Sur l'action en indemnisation engagée par M. C. à l'encontre de la Société Château des Lignes :

a) Attendu qu'il ressort des constatations de l'expert que la nature rocheuse du sous-sol, sur lequel reposent tant les immeubles 29 bis et 29 ter que l'immeuble L. L., et la proximité des terrains ont constitué des conditions optimales pour la propagation des ondes vibratoires émises par les tirs de mines ; que l'expert estime en conséquence qu'il y a de fortes présomptions pour que les ondes vibratoires qui ont été émises par les tirs de mines soient la cause des fissures et des désordres constatés et qu'il écarte comme autres causes des désordres, tant la vétusté relative des immeubles datant respectivement de 1936 et de 1960, en raison du fait que les fissures incriminées ne sont apparues qu'après le début des travaux, que le tassement naturel des bâtiments qui se produit essentiellement dans les premières années de la construction, ou le tassement accidentel par le fait d'une arrivée d'eau ou de l'effondrement d'une caverne souterraine, impossible en raison de la nature rocheuse du terrain ;

Attendu que ces constatations et éléments d'appréciation établissent suffisamment la relation causale entre les désordres constatés et les tirs de mines effectués sur le chantier de l'immeuble L. L. ;

Attendu que, ainsi que l'a rappelé la Cour d'appel dans un arrêt du 14 décembre 1982, si ces désordres ne constituent pas à proprement parler des troubles de voisinage au vu de la doctrine car étant, quelle que soit leur importance, générateurs de responsabilité, la jurisprudence admet que le maître d'ouvrage soit responsable de tels dommages en application de la théorie des troubles de voisinage sans préjudice des actions récursoires ou subrogatoires qu'il pourrait éventuellement exercer contre les entrepreneurs ou techniciens en cas de défaillance de ceux-ci dans l'exécution de leurs obligations contractuelles, de faute extérieure au contrat, ou de transfert de la garde du chantier ;

Attendu que les désordres constatés par l'expert dans les immeubles 29 bis et 29 ter, qui excèdent à l'évidence la mesure des obligations coutumières du voisinage, constituent dès lors des troubles anormaux qui engagent la responsabilité de la S.C.I. Château des Lignes, maître de l'ouvrage, à l'initiative de qui a été construit l'immeuble, source de profit pour elle ;

Attendu que l'expert a fait une exacte appréciation du coût des travaux de remise en état des désordres occasionnés par les tirs de mines et qu'il y a lieu en conséquence de condamner la Société Château des Lignes à payer à M. C. la somme de 179 423 F et de dire que cette somme produira intérêts à compter de l'assignation ;

b) Attendu, sur la demande en paiement des sommes de 65 000 F et de 265 200 F à titre de dommages-intérêts pour dépréciation des immeubles 29 bis et 29 ter, présentée par M. C., que leur remise en état, en faisant disparaître les désordres apparents, ainsi que le relève l'expert, supprime toute dépréciation de leur valeur locative ; que toutefois l'ébranlement des structures des immeubles, provoqué par les tirs de mines, a atteint irrémédiablement l'homogénéité des divers éléments composant les constructions et qu'il y a lieu, en conséquence, de réparer le préjudice ainsi occasionné en allouant à M. C. une somme de 330 200 F, compte tenu des éléments d'appréciation dont le tribunal dispose ; que cette somme produira intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

c) Attendu, sur la demande en paiement de dommages-intérêts-formulée par M. C. en réparation des troubles de jouissance consécutifs au bruit et aux vibrations que les tirs de mines ont engendrés, que le rapport d'expertise ne contient pas de précisions quant à l'intensité des tirs et donc des nuisances dont il est fait état ; qu'en ce qui concerne leur durée, l'expert, prenant à son compte l'estimation qu'en a faite l'épouse du demandeur, qui a consigné chaque tir sur un cahier, a mentionné 540 jours de tirs répartis entre le mois d'octobre 1978 et le mois d'août 1979, puis entre le mois d'août 1980 et le mois de février 1981 ; que la Société Château des Lignes conteste cette estimation et s'en tient au nombre de 240 jours indiqué par l'entreprise de gros-œuvre, la Société Richelmi, en soulignant qu'aucune infraction n'a été relevée tant en ce qui concerne la durée des campagnes de tirs que leur intensité ; que si les tirs ont nécessairement occasionné des nuisances par le bruit, la poussière et les vibrations qui en résultaient, M. C. n'établit cependant pas que le trouble de jouissance dont il se plaint ait excédé les inconvénients normaux du voisinage dans un quartier de forte densité urbaine qui a connu un essor important de la construction ; qu'il y a donc lieu de débouter M. C. de ce chef de demande ;

Attendu, enfin, que M. C., propriétaire de deux immeubles d'habitation loués, dont il n'occupe qu'une partie de l'un d'eux, n'est fondé à réclamer la réparation d'un préjudice de jouissance consécutif à la remise en état des constructions qu'en ce qui concerne l'appartement qu'il habite, pour la gêne que lui occasionneront les travaux de reprise limités à cet appartement ; que les sujétions qu'entraînent nécessairement de tels travaux justifient l'allocation, compte tenu des éléments d'appréciation dont le tribunal dispose, d'une somme de 5 000 F avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, au paiement de laquelle il y a lieu de condamner la Société Château des Lignes ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, l'urgence n'étant pas démontrée ;

2. Sur l'appel en garantie dirigé par la S.C.I. Château des Lignes à l'encontre de la Société Richelmi :

Attendu que la Société Château des Lignes produit à l'appui de son recours en garantie, d'une part le cahier des prescriptions spéciales daté de février 1979 aux termes duquel « *l'entreprise sera entièrement responsable vis-à-vis des tiers (immeubles voisins) en cas de destruction partielle ou totale desdits immeubles, et devra indemniser le maître de l'ouvrage de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui* », et d'autre part, l'annexe au cahier des conditions spéciales qui prévoit que l'entrepreneur devra notamment « *faire son affaire* » des moyens de remédier aux risques « *que les voisins pourraient présenter à son égard* » et sera responsable des dégâts causés aux tiers ;

Qu'il ressort de ces dispositions contractuelles, non déniés par la Société Richelmi, l'existence d'un engagement de garantie de la part de cette société qui doit en conséquence être condamnée sur la base de ses relations contractuelles à relever et garantir la Société Château des Lignes des condamnations prononcées contre elles en sa qualité de maître de l'ouvrage ;

Attendu que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Ayant tels égards que de droit à l'égard du rapport d'expertise déposé le 12 septembre 1985 au greffe général par l'Expert Gentric,

Condamne la S.C.I. Château des Lignes à payer à M. C., à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter du 8 mars 1983, date de l'assignation, les sommes de :

- 179 423 F, en réparation des désordres affectant les immeubles 29 bis et 29 ter ;
- 330 200 F, au titre de la dépréciation subie par les deux immeubles ;
- 5 000 F, en réparation du trouble de jouissance consécutif à la remise en état de son appartement ;

Déboute M. C. de toutes autres demandes d'indemnisation ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement de ces chefs ;

Faisant droit au recours en garantie exercé par le maître de l'ouvrage, condamne la Société Richelmi à relever et garantir la S.C.I. Château des Lignes des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière, en principal, intérêts et dépens ;

MM. Landwerlin, vice-prés. ; Truchi, prem. subst. ; MMe Lorenzi, Sanita, Clérissi, av. déf. ; Heinz, av. (Barreau de Nice).