

Tribunal de première instance, 6 avril 1989, Époux M. c/ Syndicat de la copropriété du C. P., S.C.I. Antinea, S.A. Soleco.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	6 avril 1989
IDBD	25534
Matière	Civile
Décision postérieure	Cour d'appel, 28 novembre 1990 ^[1 p.6]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Copropriété ; Immobilier - Général ; Responsabilité (Contrats)

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1989/04-06-25534>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Action d'un copropriétaire recevable - Trouble de jouissance : nuisances sonores - Obligation de la copropriété de réparer les désordres

Responsabilité du constructeur

Action en garantie décennale - Non-application de l'article 1630 du Code civil - Non-affectation du gros œuvre - Appareils mécaniques ne constituant pas des ouvrages - Extinction de l'action : article 2090 du Code civil

Résumé

Un copropriétaire, se plaignant de nuisances sonores, dépassant le seuil de décibels fixé par l'article 6 de l'ordonnance souveraine n° 5178 du 31 juillet 1973 relative à l'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation, provoquées par le fonctionnement du chauffage central collectif, est recevable à exercer une action individuelle à l'encontre du syndicat de la copropriété.

Indépendamment des obligations imparties au syndic par le règlement de copropriété, en l'état de l'article 6, alinéa 1er, de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, qui régit le statut de la copropriété, imposant au syndic « de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes », il s'ensuit que le syndicat de la copropriété qui a l'administration et la garde des parties communes doit répondre du trouble de jouissance provenant du fonctionnement des chaudières qui sont des parties communes.

L'action récursoire du syndicat de copropriété contre le promoteur-constructeur ne saurait prospérer, du fait de l'insuffisance d'isolation phonique, à supposer qu'elle caractérise un vice caché, n'affecte qu'un seul appartement et non pas le gros œuvre, à défaut d'engendrer une généralisation des désordres qui rendraient l'immeuble impropre à sa destination.

De surcroît, plus de dix ans s'étant écoulés entre la date de réception de l'immeuble, survenue lors de l'année 1967, et celle à laquelle le syndicat des copropriétaires a introduit son instance au fond par exploit du 26 mai 1988, cette garantie se trouverait de toute manière éteinte par la prescription édictée par l'article 2090 du Code civil.

Par ailleurs, s'agissant d'appareils mécaniques installés en l'état où ils sont livrés, ceux-ci ne peuvent être considérés comme ouvrages au sens de l'article 1630 du Code civil ce qui exclut par là même l'application des règles de la garantie décennale du constructeur.

L'action en garantie contre l'entreprise chargée de l'entretien des installations de chauffage central ne peut davantage prospérer étant donné que les nuisances proviennent du fonctionnement même des chaudières ce qui met uniquement en cause la conception et l'installation de celles-ci.

Le Tribunal,

Attendu que des éléments de la cause résulte la relation suivante des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties ;

Suivant acte authentique en date du 12 décembre 1972, la société civile immobilière Antinea, promoteur constructeur de l'immeuble dénommé « C. P. » a vendu à M.-R. F. épouse J. un appartement au premier étage du bloc « L » dudit immeuble situé . ;

Aux termes d'un acte authentique du 23 janvier 1973, les époux M.-C. ont acquis le même appartement de la dame J. ;

Par Ordonnance du 9 mai 1973, une expertise a été prescrite à la diligence des époux M. au contradictoire de la dame J. et de la SCI Antinea pour rechercher les causes et les remèdes des désordres affectant leur lot privatif ;

Aux termes de son rapport déposé le 26 mai 1974, l'expert Ledentu ayant notamment conclu que les bruits provenant de la chaufferie de l'immeuble et dépassant les tolérances admissibles constituaient une gêne indiscutable pour les époux M., ceux-ci, par exploit du 24 avril 1974, faisaient assigner la dame J. et la SCI Antinea aux fins de condamnation solidaire à exécuter les travaux préconisés par l'expert pour ramener le niveau sonore régnant dans leur appartement lors du fonctionnement de la chaufferie de 42 décibels à 30 décibels ;

Aux termes d'un procès-verbal en date du 20 juin 1974, une transaction intervenait entre les parties par laquelle la demanderesse se désistait de son action moyennant l'accomplissement par la SCI Antinea et à ses frais des travaux prescrits par l'expert et sous son contrôle, lesquels étaient achevés en date du 26 novembre 1975 ;

Les époux M. ayant fait état de la persistance des troubles sonores postérieurement à la réalisation des travaux de réfection et sollicitant une nouvelle expertise, le Tribunal de ce siège par jugement du 28 octobre 1976, devenu définitif, les déclarait irrecevables en leur nouvelle demande en l'état de la transaction ayant mis fin au litige les opposant à leur venderesse et au constructeur de l'immeuble ;

Arguant des « nuisances sonores provoquées dans leur appartement par le fonctionnement de la chaufferie de l'immeuble » les époux M., obtenaient par Ordonnance de Référé du 18 avril 1986, rendue au contradictoire de la copropriété de l'immeuble « L. C. P. » et de la société Soleco, cette dernière chargée de l'entretien de la chaufferie, une expertise aux fins de déterminer les causes et les remèdes des bruits provenant de cette chaufferie ;

Aux termes de son rapport déposé le 19 décembre 1986, l'expert Cina a notamment conclu :

- que les bruits identifiés proviennent du fonctionnement des pompes de circulation d'eau chaude ainsi que du fonctionnement des brûleurs des chaudières ;
- que les niveaux de pression acoustiques relevés dans l'appartement des époux M. s'élèvent à 32 décibels lorsque seules les pompes sont en marche pour atteindre 35 décibels lorsque les pompes et les brûleurs fonctionnent en même temps ;
- que les niveaux ainsi relevés dépassent le seuil prescrit par l'Ordonnance Souveraine n° 5178 du 31 juillet 1973 qui est de 25 décibels lorsqu'il concerne le bruit engendré par un équipement collectif telle en l'espèce la chaufferie de l'immeuble ;
- que les travaux confortatifs destinés à faire cesser le trouble constaté estimés à la somme de 77 090 F., sont les suivants :

- a) déplacement des pompes de circulation à l'opposé de leur position actuelle,
- b) déplacement des équipements se trouvant à l'aplomb du mur séparatif de l'appartement de Monsieur M.,
- c) interposition sur les tuyauteries « aller et retour » des pompes de dispositifs antivibratifs,
- d) construction d'un mur séparatif en agglo de 0,20 entre la chaufferie et l'appartement de Monsieur M.,
- e) création d'une porte double lourde, permettant le remplacement des chaudières dans le mur ci-dessus et ne créant pas une perte d'isolement acoustique trop importante,
- f) mise en place de ventilateurs avec pièces à sons pour assurer la ventilation basse de la chaufferie ;

Se référant aux constatations de l'expert, les époux M.-C. ont, suivant exploit en date du 4 février 1987 (instance n° 357 du rôle général de 1987), fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « L. C. P. » pour obtenir, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, d'une part, la réalisation sous astreinte des travaux de réfection prescrits par l'expert, sous le contrôle de ce dernier, d'autre part, sa condamnation au paiement de la somme de 50 000 F. pour troubles de jouissance outre celle de 10 000 F. pour résistance abusive ;

Le syndicat de la copropriété « L. C. P. » a conclu à l'irrecevabilité de la demande tout en sollicitant par voie reconventionnelle la condamnation des époux M. au paiement de la somme de 20 000 F. pour procédure abusive en faisant valoir que, les bruits provenant des locaux de la chaufferie située en dessous de leur appartement, ils ont ainsi acquis celui-ci en parfaite connaissance de cause, qu'il s'agit donc d'un vice apparent dont ils ne sauraient se prévaloir, d'autant que dans une précédente instance les ayant opposés pour les mêmes faits à leur venderesse et au promoteur de l'immeuble, ils avaient obtenu la réalisation par ce dernier des travaux destinés à remédier à ces désordres, et que depuis lors il n'y avait eu aucune aggravation de ceux-ci ;

Il soutient par ailleurs que sa responsabilité ne pourrait être recherchée, s'agissant en l'espèce d'un vice affectant la chaufferie installée lors de l'édification de l'immeuble et donc avant la création de la copropriété ;

Les époux M. ont réitéré leur demande initiale en soutenant que l'existence de la précédente procédure les ayant opposés notamment à leur vendeur démontre par elle-même qu'il s'agissait en l'espèce d'un vice caché auquel il n'avait été que partiellement remédié ;

Ils font par ailleurs valoir qu'ils sont en droit dans le cadre de la présente instance d'agir contre le syndicat des copropriétaires, responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, ainsi que le permet la loi du 10 juillet 1965 régissant la copropriété en France, aucune disposition contraire n'existant dans la législation monégasque alors, d'autant, que le règlement de copropriété de l'immeuble « L. C. P. » stipule dans son article 43 que « l'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative, la direction des travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, seront confiées à un syndic... » ;

Suivant exploit en date du 19 mai 1988 (instance n° 532 du rôle général de 1988), le syndicat de la copropriété de l'immeuble « L. C. P. » a fait assigner en intervention forcée d'une part la société civile immobilière Antinea, d'autre part la société anonyme Soleco, sollicitant leur condamnation à le relever et garantir de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre à la requête des époux M., ainsi que la jonction de cette instance avec l'instance principale en l'état de la connexité existant entre elles ;

Il fait valoir au soutien de son appel en garantie que les désordres affectant le local d'habitation des époux M. ne pourraient être que la conséquence soit d'un vice de conception de l'ouvrage mettant en cause la responsabilité de la SCI Antinea constructeur de l'immeuble, soit d'un défaut d'entretien de la chaufferie incombant à la société Soleco ;

La SCI Antinea a conclu à l'irrecevabilité et en tout cas au rejet de la demande formée à son encontre en soutenant que sa responsabilité ne saurait être recherchée, en raison de la nature des travaux à l'origine des désordres concernant la chaufferie et du fait du temps écoulé depuis la livraison de l'immeuble ;

La société Soleco a conclu à sa mise hors de cause et formé une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 10 000 F. à titre de « *frais irrépétibles* » en faisant valoir que le marché la liant à la copropriété ne concerne que la surveillance et l'entretien des installations de chauffage central alors que les nuisances dont il est fait état proviennent d'un défaut dans la conception de la chaufferie incombant au constructeur ;

Sur ce,

Attendu, sur la jonction, que tant la demande originaire que la demande en garantie étant en état d'être jugées, il convient dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de se prononcer sur celles-ci par un seul et même jugement et d'ordonner en conséquence la jonction des instances portant les numéros 357 de 1987 et 532 de 1988 en application des dispositions de l'article 271 du Code de Procédure Civile ;

Sur la demande principale des époux M.-C. :

Attendu, sur sa recevabilité, que l'on ne saurait tout d'abord utilement opposer aux époux M. la chose jugée dans l'instance qui les a précédemment opposés à leur venderesse ainsi qu'au promoteur de l'immeuble à défaut d'identité entre les parties concernées par cette instance et la présente, alors surtout que les règles afférentes à la garantie par le vendeur du vice caché et celles relatives à la responsabilité du constructeur sont distinctes des obligations de la copropriété quant aux parties communes de l'immeuble concerné ;

Que par ailleurs, les époux M. sont recevables à exercer leur action individuelle de copropriétaire à l'encontre du syndicat de la copropriété dès lors qu'ils invoquent un vice provenant du fonctionnement d'un élément d'équipement commun qui affecte la jouissance de leur lot privatif ;

Attendu, sur le fond, qu'il résulte des investigations non contestées de l'expert, que le bruit invoqué par les époux M. provient de la rotation des pompes de circulation d'eau chaude ainsi que du fonctionnement des brûleurs des chaudières du chauffage central de l'immeuble ; que l'expert a notamment constaté que les niveaux de pression acoustique relevés dans leur appartement qui s'élèvent respectivement à 32 décibels (bruits avec pompes) et à 35 décibels (bruits avec pompes et brûleurs) dépassent le seuil de 25 décibels fixé par l'article 6 de l'Ordonnance Souveraine n° 5178 du 31 juillet 1973 relative à l'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation, s'agissant d'un bruit engendré par un équipement collectif tel qu'en l'espèce la chaufferie, déclarée partie commune par le règlement de copropriété de l'immeuble « L. C. P. » ;

Attendu qu'en application de l'article 43 dudit règlement, le syndic, agent officiel des copropriétaires obligatoirement groupés en un syndicat, est notamment tenu de prendre « *l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes* » ;

Que, par ailleurs cette obligation résulte également des termes de l'article 6 alinéa 1er de l'Ordonnance-Loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété qui impose au syndic « *de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes* » ; qu'ainsi le syndicat de la copropriété qui a l'administration et la garde des parties communes de l'immeuble doit répondre du trouble de jouissance provenant du fonctionnement des chaudières qui sont des parties communes, d'autant que le niveau des nuisances sonores dans les pièces principales d'un logement n'a été considéré comme admissible par le législateur que jusqu'à la limite de 25 décibels ;

Attendu qu'il échet en conséquence de constater que la copropriété de l'immeuble « L. C. P. » qui a manqué à ses obligations, doit être déclarée responsable du préjudice subi par les époux M. au titre du trouble de jouissance que le Tribunal a les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à la somme de 50 000 F. compte tenu du caractère intermittent de ce trouble affectant leur habitation ;

Qu'en outre la copropriété doit être également condamnée à faire procéder, sous astreinte et contrôle de bonne fin de l'expert, aux travaux d'aménagement indispensables au bon fonctionnement des chaudières et de leur local, éléments d'équipement nécessaires et défectueux, à l'origine du trouble constaté, afin de faire cesser ledit trouble ;

Attendu d'autre part, que le refus de la copropriété de réparer un dommage dont elle a admis l'existence procède de la mauvaise foi et a occasionné aux époux M. en les contraignant à ester en justice un préjudice certain dont l'indemnisation doit être fixée à la somme de 5 000 F. ;

Qu'enfin, l'urgence qui s'attache à la réparation de nuisances anciennes et reconnues justifie l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les demandes en garantie du syndicat des copropriétaires :

Attendu que, si la copropriété s'est abstenue de préciser le fondement juridique de son appel en garantie à l'encontre de la SCI Antinea, promoteur constructeur, celui-ci tend nécessairement, en l'état du « *vice de conception de l'ouvrage* » qu'elle invoque dans ses écritures, à obtenir la condamnation de ladite SCI en application des règles concernant la garantie décennale du constructeur ;

Attendu qu'elle ne saurait être cependant suivie en son argumentation ; qu'en l'espèce, en effet, à supposer que les défauts incriminés, consistant en une insuffisante isolation phonique de l'immeuble, aient constitué un vice caché dès lors qu'ils seraient apparus à l'usage et après occupation des lieux par les époux M., dans la mesure où ce vice n'affecte qu'un seul appartement de l'immeuble et n'est invoqué que par un seul des copropriétaires de celui-ci, ce qui exclut par là même une généralisation de désordres qui rendraient l'immeuble impropre à sa destination, il ne saurait être considéré comme affectant le gros œuvre dont, par ailleurs, il ne compromet en rien la solidité ;

Qu'à défaut de pouvoir être ainsi considéré un tel vice ne saurait impliquer la garantie décennale du constructeur fondée sur les articles 1630 et 2090 du Code Civil, étant par ailleurs observé que, plus de dix ans s'étant écoulés entre la date de

réception de l'immeuble survenue dans le courant de l'année 1967 et celle à laquelle le syndicat des copropriétaires a introduit sa demande au fond par exploit du 26 mai 1988, cette garantie se trouverait de toute manière atteinte par la prescription édictée par l'article 2090 du Code Civil ;

Attendu qu'au surplus, les désordres litigieux proviennent du fonctionnement des chaudières, seul mis en cause par les constatations de l'expert ; que, dès lors, s'agissant d'appareils mécaniques installés en l'état où ils sont livrés, ceux-ci ne peuvent être considérés comme ouvrages au sens de l'article 1630 du Code Civil et excluent par là même l'application des règles de la garantie décennale du constructeur ;

Qu'il échet en conséquence de débouter le syndicat de la copropriété de l'immeuble « L. C. P. » de sa demande en garantie à l'encontre de la SCI Antinea ;

Attendu que, pas davantage l'action en garantie de ce même syndicat ne saurait prospérer à l'encontre de la société anonyme Soleco, seulement chargée de l'entretien des installations de chauffage central de l'immeuble « L. C. P. » ; qu'il résulte en effet des investigations de l'expert, non contestées par les parties, que les nuisances sonores invoquées par les époux M., demandeurs originaires, proviennent du fonctionnement même des chaudières alimentant le chauffage de l'immeuble ce qui met uniquement en cause la conception et l'installation de celles-ci qui, dès lors, ne sauraient concerner la mission d'entretien impartie à la société Soleco par le marché de fournitures la liant à la copropriété ;

Qu'il s'ensuit qu'il convient également de débouter le même syndicat de sa demande en garantie à rencontre de la société Soleco ;

Attendu par ailleurs que la copropriété ayant agi avec une légèreté blâmable à l'égard de ladite société et l'ayant contrainte à ester en justice lui a causé un préjudice certain dont il lui appartiendra de l'indemniser à concurrence de la somme de 5 000 F. ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement ;

Joint les instances principale et en garantie portant les numéros 357 de 1987 et 532 de 1988 ;

Déclare le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « L. C. P. » responsable des nuisances affectant l'appartement des époux M.-C., décrites par l'expert Cina selon rapport du 4 décembre 1986, déposé le 19 décembre 1986 ;

Condamne ledit syndicat à faire exécuter et achever par toute entreprise de son choix, dans le délai de six mois à compter de la signification du présent jugement les travaux destinés à y remédier, préconisés aux termes dudit rapport par l'expert Cina et sous son contrôle de bonne fin ;

Le condamne à défaut de complet achèvement dans ledit délai, à payer aux époux M.-C., à titre d'astreinte, la somme de cinq cents F. par jour de retard pendant deux mois, passé lequel délai il serait à nouveau fait droit ;

Dit que l'expert Georges Cina demeurant . (AM), présentement commis, vérifiera la conformité des travaux de réfection aux prescriptions de son rapport et dressera procès-verbal de leur réception dès leur achèvement, qu'il remettra ensuite aux parties ;

Condamne en outre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « L. C. P. » à payer aux époux M.-C. la somme de cinquante mille F. (50 000 F.) à titre de dommages-intérêts en réparation du trouble de jouissance et celle de cinq mille F. (5 000 F.) pour résistance abusive ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « L. C. P. » de ses demandes en garantie à l'encontre de la société civile immobilière Antinea et de la société anonyme Soleco ;

Condamne ledit syndicat à payer à la société Soleco la somme cinq mille F. (5 000 F.) à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement du chef des travaux à exécuter ;

MM. Landwerlin prés., Serdet prem. subst. proc. gén., Mmes Sbarrato, Léandri, Marquet, Karczag-Mencarelli av. déf., Gaultier av. barreau de Nice, Cermolacce av. barreau de Marseille.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/11-28-25616>