

Tribunal de première instance, 1 février 1990, B. c/ M. Syndicat de la Copropriété de l'immeuble I. et tous autres.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	1 février 1990
<i>IDBD</i>	25576
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Normes techniques et de sécurité de construction

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1990/02-01-25576>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Action d'un copropriétaire contre le syndicat - Parties communes : terrasse - toiture - défaut d'étanchéité - Obligation d'entretien à la charge de la copropriété - Décision de l'assemblée générale à la majorité faisant supporter la réparation par un seul copropriétaire : modification du règlement de copropriété - Non-effet de cette décision

Résumé

Du règlement de copropriété précisant, que la terrasse-toit faisant partie d'un lot de copropriété, ne peut être considérée comme partie privative que sur l'aire qu'elle occupe, son but primordial étant d'assurer la couverture d'un bâtiment, partie commune et qu'ainsi « l'étanchéité, l'ossature, le plancher la soutenant, en un mot, toutes les grosses structures de base sont et restent parties communes à tous », en sorte que « l'entretien de l'étanchéité ou sa réfection restent à la charge de la collectivité », il s'évince que tous les copropriétaires, conformément à l'article 4 alinéa 2 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, obligatoirement groupés en syndicat, sont tenus, solidairement et indivisément, d'assurer l'entretien et la conservation des parties communes de la copropriété, telle que la terrasse-toiture susvisée dont le défaut d'étanchéité a provoqué des infiltrations dommageables au copropriétaire du dessous ; il y a lieu de rappeler que les parties communes affectées à la jouissance exclusive des propriétaires d'un lot n'en conservent pas moins leur nature juridique de parties communes.

Le syndicat de la copropriété ne saurait se soustraire à une telle obligation en excipant de la résolution votée par l'assemblée générale, tendant à faire supporter par un seul copropriétaire la totalité de la réfection de la terrasse, étant donné qu'une telle résolution constitue une modification dans la répartition des charges, relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes, instaurée par le règlement de copropriété ; que cette modification apparaît sans effet de droit faute d'avoir été votée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Le Tribunal,

Attendu qu'il résulte des éléments de la cause la relation suivante des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties :

J.-P. B. est propriétaire d'un local, dans lequel il exploite en nom personnel un commerce d'agence de transactions immobilières et commerciales à l'enseigne « L. I. », situé au premier sous-sol de l'immeuble en copropriété dénommé « I. », sis à ., et dont il constitue le lot numéro 6 ;

Les hoirs M., venant aux droits de leur auteur, H. M., actuellement décédé, sont propriétaires indivis au rez-de-chaussée de ce même immeuble du lot numéro 9 constitué d'un local à usage commercial et d'une terrasse extérieure formant par ailleurs la toiture du local appartenant à J.-P. B., lesquels ont été donnés à bail aux époux D.-S. et à I. T. qui y exploitent en commun, un commerce de restaurant à l'enseigne « L. R. » ;

Le règlement de copropriété de l'immeuble I. en date des 6, 12 et 25 octobre, 14 et 18 novembre 1966, transcrit au bureau des Hypothèques de Monaco, le 5 décembre 1966, volume 401, numéro 22, après avoir déclaré à l'article 1er que les parties communes comprennent notamment « les terrasses », précise par la suite, à l'article 2, sous la rubrique « terrasse-toit » :

« ... les revêtements de son sol sont parties privatives puis qu'il est laissé à l'usage privé, mais l'étanchéité, l'ossature, le plancher la soutenant, en un mot toutes les grosses structures de base sont et resteront parties communes à tous. De ce fait, l'entretien de l'étanchéité ou sa réfection restent à la charge de la collectivité. La même chose est dite pour la terrasse latérale Côté Ouest, faisant partie du lot numéro 9 » ;

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble I., en date du 4 mars 1967 a, aux termes de sa huitième résolution, rejeté la demande de prise en charge par la copropriété des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse appartenant à M. et formulée par ce dernier en l'invitant « à refaire à neuf et à ses frais, sa terrasse », en lui précisant que « ce n'est qu'à ce moment seulement qu'elle pourra la prendre en charge sous la forme prévue au règlement de copropriété » ;

Par Ordonnance de référé du 7 janvier 1985, une expertise a été prescrite pour rechercher l'existence, les causes et les remèdes des infiltrations d'eaux pluviales à travers la terrasse assurant le couvert de son local et affectant ce dernier, allégués par J.-P. B. ;

Par Ordonnance de référé du 26 juillet 1985, intervenue en cours d'expertise, la Copropriété de l'immeuble I. était autorisée à faire procéder, à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, aux travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse tels que préconisés par l'expert commis et sous son contrôle de bonne fin ;

Aux termes de son rapport, en date du 12 février 1987, déposé le 16 février 1987, au greffe général, l'expert Veisseire a notamment conclu :

- que, dans le local de J.-P. B. les sanitaires situés sous l'escalier d'accès à la terrasse présentent au plafond, d'importantes arrivées d'eau, que le bureau situé en extrémité sous la terrasse M. présente des infiltrations d'eau sur une longueur de trois mètres et qu'au sol, recouvert de moquette, la présence d'auréoles atteste une arrivée d'eau,
- que la cause de ces infiltrations d'eau provient de l'absence d'étanchéité sous la terrasse,
- que les travaux destinés à assurer l'étanchéité de ladite terrasse ont été menés à bonne fin et achevés le 18 novembre 1985, et se sont élevés à 99 688,55 F. à la charge de la copropriété,
- que le coût des travaux de réfection des désordres causés au local de J.-P. B. se sont élevés à la somme de 24 088 F.,
- que compte tenu de la durée des infiltrations d'eau, du 4 juin 1984 au 18 novembre 1985, J.-P. B. a, de ce fait, subi un trouble de jouissance dû à l'impossibilité de recevoir sa clientèle dans le bureau à usage professionnel installé dans ce local pendant la période allant du 4 juin 1984 au 1er janvier 1986, date à laquelle les travaux intérieurs ont été achevés ;

Se fondant sur les conclusions du rapport de l'expert Veisseire, J.-P. B. a, selon exploit en date du 18 mars 1987, au contradictoire de son assureur la Compagnie Mutuelles Unies, fait assigner les hoirs M., Mademoiselle S. en sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble I., les époux D.-S. et I. T. aux fins d'obtenir, à l'exception de la Compagnie Mutuelles Unies, leur condamnation « conjointe et solidaire » au paiement de la somme de 300 000 F. à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance commercial et résistance abusive ;

A. S., épouse D., et I. T. n'ayant pas comparu, le Tribunal de ce siège, après avoir constaté leur défaut, a, par jugement du 26 mars 1987, ordonné leur réassignation conformément aux dispositions de l'article 210 du Code de Procédure Civile ;

Sur nouvel exploit d'assignation en date du 14 avril 1987 (Instance n° 490 du rôle de 1987) les défendeurs susnommés ayant continué à faire défaut, le jugement à intervenir ne sera pas susceptible d'opposition par application de ce même article ;

Les hoirs M. ont conclu, au principal, au rejet de la demande formée à leur encontre et sollicité, à titre subsidiaire, au cas où le Tribunal retiendrait une part de responsabilité à leur charge, la réduction dans de notables proportions, du montant des dommages-intérêts réclamés, en faisant valoir que les travaux d'étanchéité incombaient, aux termes du règlement de copropriété, au syndicat de copropriétaires et qu'ils ne sauraient en conséquence, être tenus pour responsables des conséquences dommageables du défaut d'étanchéité de leur terrasse ; ils font en outre remarquer que le demandeur qui n'a jamais cessé son activité, ne justifie d'aucune perte de bénéfice et qu'il peut tout au plus se prévaloir d'un préjudice moral qui ne peut être qu'infime ;

La Compagnie d'Assurances Mutuelles Unies IARD a conclu à sa mise hors de cause, au motif qu'aucune demande quelconque n'a été formulée à son égard, tout en sollicitant qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle a réglé à son assuré J.-P. B. la somme de 20 310 F. « dont elle entend demander le remboursement à qui de droit » ;

Le syndicat de la copropriété de l'immeuble I. a conclu au principal à l'irrecevabilité de la demande en soutenant que l'exploit introductif d'instance a été délivré à la demoiselle S., prise en qualité de syndic de la copropriété, « ce qui, sur le plan procédural a pour seule conséquence de lier l'instance entre le demandeur et Mademoiselle S., personne physique, prise en sa qualité de syndic » et « alors que par là même il n'a pas attiré aux débats le syndicat de ladite copropriété qui est une entité juridique nantie de la personnalité civile, à laquelle ne saurait être substitué son organe d'exécution en vertu de l'adage : nul ne plaide par procureur » ;

Il a subsidiairement conclu au débouté en faisant valoir que l'Assemblée Générale de la copropriété du 4 mars 1967 avait aux termes de sa huitième résolution stipulé que la copropriété ne prendrait en charge les travaux d'entretien de l'étanchéité ou de la réfection de la terrasse de M. que lorsque ce dernier l'aurait refaite à neuf et que cette décision s'imposait à lui en tant que copropriétaire, au demeurant présent lors de ladite assemblée ;

J.-P. B. réitérant sa demande initiale a conclu au rejet de la fin de non recevoir opposée à celle-ci au motif que son action était dirigée à l'encontre de la copropriété et non à l'encontre du syndic pris en nom personnel ; il a, quant au fond, par voie de conclusions additionnelles, réduit sa demande de dommages-intérêts à la somme de 50 000 F. ;

Le Syndicat de la Copropriété de l'immeuble I. a, suivant exploit en date du 2 août 1989, (instance n° 51 du rôle de 1989), fait assigner en intervention forcée, d'une part, les hoirs M., aux fins d'obtenir leur condamnation « conjointe et solidaire », avec exécution provisoire,

- à exécuter les travaux de remise à neuf de la terrasse dépendant de leur lot, conformément à la huitième résolution de l'assemblée générale du 4 mars 1967, sous le contrôle de bonne fin de l'expert Veisseire à nouveau commis,
- à lui payer la somme de 5 000 F. à titre de dommages-intérêts,
- à le relever et garantir, en tant que de besoin, de toutes condamnations qui pourraient être mises à leur charge du chef de la demande formée à son encontre par le sieur J.-P. B.,

d'autre part, J.-P. B. aux fins d'obtenir sa condamnation, avec exécution provisoire, au paiement de la somme de 20 000 F. à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Les hoirs M., après avoir sollicité la jonction des instances introduites par J.-P. B. et le Syndicat de la Copropriété, ont conclu au rejet de la demande formée à leur encontre en soutenant que le syndicat ne saurait se prévaloir d'une résolution prise en assemblée générale qui méconnaît les prescriptions impératives du règlement de copropriété qui s'imposent à elle, que par ailleurs, ils ne sauraient être condamnés à effectuer les travaux de réfection de leur terrasse dès lors que ceux-ci ont été déjà exécutés par les soins de la copropriété, dûment autorisée par justice ;

J.-P. B. a conclu au débouté et formé une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 10 000 F. de dommages-intérêts pour procédure abusive en faisant valoir que la réalité du trouble de jouissance qu'il a subi a été démontré par les constatations de l'expert Veisseire, et qu'ainsi son action n'a nullement été abusivement engagée ;

Sur ce,

En la forme :

Attendu, quant à la jonction sollicitée, qu'il convient, en raison de la connexité nécessaire existant entre les demandes respectives des parties et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de joindre les instances portant les numéros 490 du rôle de 1987 et 51 du rôle de 1989, pour y être statué par un seul et même jugement ;

Attendu, quant à l'irrecevabilité de la demande de J.-P. B. à l'encontre de la demoiselle S., ès-qualité de syndic de la copropriété, qu'il échet de rejeter cette fin de non-recevoir, dès lors qu'il ressort des termes mêmes de l'exploit introductif d'instance diligenté à la requête de J.-P. B., que ce dernier n'a à aucun moment entendu diriger son action à l'encontre du syndic, pris en son nom personnel, à l'égard duquel il n'a invoqué aucune faute dans sa gestion, ni sollicité aucune condamnation de ce fait, mais que bien au contraire, il a formé une telle action à l'encontre du syndicat de la copropriété représentée par la demoiselle S., son syndic en exercice, du seul fait qu'il a expressément invoqué au soutien de sa demande, l'obligation d'entretien et de réfection de la terrasse, partie commune, incombant à ladite copropriété, dont la carence, engageant par la même sa responsabilité, serait à l'origine du préjudice dont il lui réclame réparation ;

Attendu, quant à la mise hors de cause sollicitée par la Compagnie d'Assurances Mutuelles IARD, qu'il ne saurait y être fait droit, en l'espèce, dès lors qu'appelée en déclaration de jugement commun, elle a versé à son assuré J.-P. B. l'indemnisation de son dommage matériel « dégâts des eaux » et qu'elle a demandé qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle entendait en obtenir le remboursement de la personne qui en sera déclarée responsable par le présent jugement, sans qu'il y ait lieu, au surplus de lui décerner l'acte ainsi requis ;

Au fond :

Attendu que l'article 2-2° du règlement de copropriété de l'immeuble I. dispose notamment que les terrasses constituent des parties communes et qu'il précise par ailleurs, sous la rubrique « terrasse-toit », au sujet plus particulièrement de la terrasse faisant partie du lot des hoirs M. ; que celle-ci ne peut être considérée comme partie privative que sur l'aire qu'elle occupe, son but primordial étant d'assurer la couverture d'un bâtiment, partie commune et qu'ainsi « l'étanchéité, l'ossature, le plancher la soutenant, en un mot, toutes les grosses structures de base sont et restent parties communes à tous », en sorte que « l'entretien de l'étanchéité ou sa réfection restent à la charge de la collectivité » ;

Qu'il doit être rappelé à ce sujet, que les parties communes affectées à la jouissance exclusive des propriétaires d'un lot n'en conservent pas moins leur nature juridique de parties communes ;

Attendu qu'il s'évince de ces dispositions qui s'imposent à tous les copropriétaires, conformément à l'article 4 alinéa 2 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, que ceux-ci obligatoirement groupés en un syndicat, sont tenus, solidairement et indivisément, d'assurer l'entretien et la conservation des parties communes de la copropriété, telle que la terrasse-toiture faisant partie du lot des hoirs M. ;

Attendu que c'est vainement que le syndicat de la copropriété de l'immeuble I., pour se soustraire à une telle obligation, excipe de la résolution votée par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 1967, dès lors que celle-ci, qui tendait à faire supporter par un seul copropriétaire la totalité de la réfection de la terrasse, constituait une modification dans la répartition des charges relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes telles qu'elle résulte du règlement de copropriété, laquelle n'était possible que si elle avait été votée à l'unanimité de tous les copropriétaires, ce qui n'a pas été le cas, les hoirs M. s'étant opposés à cette décision ; qu'il s'ensuit que cette résolution est sans effet de droit ;

Attendu qu'à ce propos, les prétentions du syndicat de la copropriété de l'immeuble I. sont d'autant plus mal fondées, que ses pouvoirs, notamment au travers des décisions de l'assemblée générale, sont limités aux mesures d'application collectives concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes conformément aux prescriptions de l'article 5, alinéa 3 de l'Ordonnance précitée ;

Attendu qu'il s'évince des constatations de l'expert Veisseire, non contestées par les parties, que les infiltrations d'eau qui se sont produites au travers de la terrasse formant toiture du local de J.-P. B. résultent du défaut d'étanchéité de celle-ci ;

Qu'en conséquence, le syndicat de la copropriété, auquel incombait l'entretien et la conservation des parties communes dont il avait la garde, a ainsi manqué à ses obligations et doit être déclaré responsable de la totalité du préjudice subi par le demandeur à l'encontre tant de ce dernier que des hoirs M. ;

Sur le préjudice,

Attendu qu'il est établi par les constatations de l'expert Veisseire, non contestées par les parties, que le local, dans lequel J.-P. B. exerce son activité commerciale d'agent immobilier a subi des dégradations dues à des infiltrations d'eau successives pendant une période de dix-huit mois ;

Qu'il est constant que la terrasse a été remise en état par la copropriété et que J.-P. B. a été indemnisé par son assureur, la Compagnie d'Assurances Mutuelles Unies IARD, du coût des travaux de réfection de son local s'élevant à 24 088 F. ;

Qu'il n'en demeure pas moins que J.-P. B. a, par ailleurs, subi un préjudice distinct des désordres ayant affecté son local, du fait du trouble de jouissance certain résultant pour lui de l'impossibilité de l'utiliser durant dix-huit mois ; que si J.-P. B. ne verse aux débats aucun document, notamment comptable, de nature à justifier de la réalité du préjudice commercial qu'il invoque à l'appui de sa demande de dommages-intérêts il ne saurait être dénié qu'il est néanmoins fondé à obtenir l'indemnisation de son trouble de jouissance personnel consécutif aux désordres constatés et à la gêne inhérente aux travaux de remise en état ;

Attendu en outre, qu'en l'état des dispositions particulièrement précises du règlement de copropriété et des termes non sujets à interprétation de l'article 5 alinéa 3 de l'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, la copropriété apparaît avoir résisté de manière abusive à la demande ce qui justifie également l'allocation de dommages et intérêts de ce chef ; qu'en conséquence, toutes causes de préjudice confondues, il convient de condamner le syndicat de la copropriété de l'immeuble I. au paiement de la somme de 50 000 F. en dernier lieu, réclamée de ces chefs, par le demandeur ;

Attendu qu'il y a lieu par ailleurs, de débouter J.-P. B. de ses demandes dirigées à l'encontre tant des hoirs M. que des époux D.-S. et de I. T. ;

Attendu qu'enfin les dépens suivront la succombance du syndicat de ladite copropriété ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant par jugement non susceptible d'opposition à l'égard de toutes les parties en cause,

Joint les instances numéros 490 du rôle de 1987 et 51 du rôle de 1989 ;

Déclare J.-P. B. recevable en sa demande dirigée à l'encontre du syndicat de la copropriété de l'immeuble I. ;

Déclare le syndicat de la copropriété de l'immeuble I. responsable des dommages causés au local appartenant à J.-P. B. du fait des dégâts des eaux susvisés ;

Condamne le syndicat de la copropriété de l'immeuble I. à payer à J.-P. B. la somme de cinquante mille F. (50 000 F.) à titre de dommages-intérêts, montant des causes sus-énoncées ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Déclare le présent jugement commun à la Compagnie d'Assurances Mutuelles Unies IARD ;

MM. Landwerlin, prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Marquet, Sanita, Léandri, Sbarrato, av. déf.