

Tribunal de première instance, 9 avril 1992, M., L., R. c/ SCI Centre Monte-Carlo, SCI Harbour Light Palace, N., D., SAM Entreprise P., UAP, La Zurich, SOCOTEC, Copropriété Franzido Palace

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	9 avril 1992
<i>IDBD</i>	26194
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1992/04-09-26194>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Voisinage

Troubles : notion - Responsabilité du promoteur maître de l'ouvrage

Copropriété

Emprise d'un tiers sur une partie commune - Action en réparation : exercice appartenant au syndicat - Irrecevabilité de l'action individuelle des copropriétaires

Résumé

Étant avéré que des travaux de terrassement et de construction entrepris par des promoteurs immobiliers ont occasionné aux immeubles voisins des désordres excédant par leur importance et leur durée la mesure des obligations coutumières du voisinage, la responsabilité de ces promoteurs, qui ont pris l'initiative d'une opération immobilière représentant pour eux une source de profit avec les risques prévisibles qu'elle comportait, se trouve engagée, en leur qualité de maître de l'ouvrage sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage.

L'édification par des promoteurs immobiliers d'un nouveau mur de soutènement ayant entraîné un empiètement dans le tréfonds du sol d'un immeuble voisin soumis au statut de la copropriété, empiètement qui ne porte atteinte qu'à la propriété d'un gros mur constituant une partie commune dudit immeuble, au sens de l'article 1er de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959, il en résulte que les actions individuelles en réparation de cette voie de fait exercées par des copropriétaires sont irrecevables, seul le syndicat des copropriétaires ayant qualité en vertu de l'article 6 alinéa 1er de l'ordonnance-loi susvisée pour agir en l'espèce.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Les sociétés civiles immobilières dénommées « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo » ont respectivement acquis les 22 février et 24 avril 1980, deux terrains mitoyens, confrontant à l'ouest l'immeuble en copropriété dénommé « Le Franzido Palace », puis au nord les immeubles en copropriété dénommés « Villa M. » et « Villa B. » ;

Courant 1982-1984 les SCI susnommées ont fait édifier en commun, en vertu d'un Arrêté du Ministre d'État du 19 octobre 1981, un ensemble immobilier comportant deux immeubles, le premier dénommé « Harbour Light Palace » sur le terrain de la SCI du même nom, le second dénommé « Palais Les Oliviers » sur le terrain de la SCI Centre Monte-Carlo ;

Par Ordonnance de référé en date du 26 mars 1982, une expertise a été prescrite au contradictoire des SCI « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo » pour, d'une part, rechercher l'existence, les causes et les remèdes des désordres immobiliers allégués par divers propriétaires de lots situés dans les immeubles « Villa M. » et « Villa B. », et imputés par ceux-ci aux travaux de démolition et de terrassement effectués par lesdites SCI, d'autre part vérifier si les servitudes de hauteur et de passage prévues par le cahier des charges et règlement de copropriété en date du 13 juin et 30 octobre 1956, lequel était commun aux immeubles « Le Franzido Palace », « Villa M. » et « Villa B. », avaient été respectées par ces mêmes SCI ;

Cette expertise était diligentée à la requête conjointe de :

- L. M. et A. M. épouse D., déclarant agir en qualité de propriétaires indivis de l'appartement situé au rez-de-chaussée de la Villa M.,
- M.-C. L. épouse R. déclarant agir en qualité de propriétaire de l'appartement situé au 2e étage de la Villa B.,
- L. M., A. M. épouse D., M.-C. L. épouse R., G. L. et B. N.-R. déclarant agir en qualité de propriétaires indivis du local commercial situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de la Villa B. ;

Par la suite, à la requête des SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo, l'ordonnance du 26 mars 1982, prescrivant l'expertise, était par ordonnance du 28 avril 1982, déclarée commune aux architectes N. et D., aux entreprises P. et A., aux compagnies d'assurances « Zurich » et « Urbaine et la Seine » ainsi qu'à la copropriété de l'immeuble « Le Franzido Palace » ;

Aux termes de son rapport en date du 31 juillet 1986, déposé le 19 août 1986 au Greffe Général, l'expert Vignon a notamment conclu :

1° - En ce qui concerne la Villa B.

- qu'il résulte de l'examen des « *confronts* » de cet immeuble, tels qu'indiqués au plan annexé au cahier des charges et règlement de copropriété des 13 juin et 30 octobre 1956, que la limite de propriété séparant le tréfonds du terrain de la Villa B., des terrains appartenant aux SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo, se trouvait au pied du mur de soutènement, propriété desdites SCI ;
- que, cependant, celles-ci, ayant édifié leurs immeubles au niveau de cette ligne divisoire, ont dû détruire ce mur de soutènement sur lequel s'appuyait la Villa B., pour édifier le mur du nouvel immeuble, à ses lieu et place ;
- que pour conserver un appui aux planchers de la Villa B., une paroi a dû être élevée pour remplacer l'ancien mur de soutènement détruit, cette paroi empiétant sur la propriété de la Villa B. sur toute sa hauteur, sur une longueur de 8 m 30 et une largeur de 15 centimètres ;
- que l'emprise ainsi réalisée présentait une surface totale de 1,28 mètres carrés à chaque niveau de l'immeuble ;
- qu'en prenant pour base une valeur de 10 000 francs le m² pour les locaux à usage d'habitation, situés au 2^e, 3^e et 4^e étage de la Villa B., et une valeur de 6 400 francs le m² pour les locaux à usage commercial, situés au rez-de-chaussée et au sous-sol dudit immeuble, l'indemnisation compensant cette perte de propriété peut être ainsi évaluée à 12 800 francs pour chacun des appartements et à 6 400 francs pour chacun des locaux commerciaux ;
- que, par ailleurs, la construction du mur nouveau de soutènement de la Villa B., les travaux de déroctage et l'édification des parkings ont entraîné des infiltrations d'eau, au niveau de la toiture de l'appartement L., situé en terrasse, au 2^e étage de la Villa B., le rendant inhabitable, de février 1982, époque du début des travaux de construction jusqu'en septembre 1985, où les travaux de réfection ont été achevés par l'entreprise P., à ses frais avancés ;
 - que compte tenu de la surface de cet appartement en terrasse (21,21 m²) et du fait que pendant cette même période, le second appartement L. situé au même étage, dans le corps de la Villa B., lequel comportait une superficie de 48,73 m², n'a été utilisé que pour recevoir l'ensemble du mobilier qui avait dû être évacué de l'appartement en terrasse, il en résulte que la dame L. a subi un préjudice certain ;
- que ce préjudice peut être évalué, soit à la somme de 58 819 francs, soit à celle de 104 192 francs, selon que l'on considère que ces deux appartements étaient soumis à la loi de 1948 ou qu'ils pouvaient faire l'objet d'une location dans le secteur libre ;
- qu'enfin l'article 3 du Cahier des Charges, sous la rubrique « *Servitudes* », prévoyait à son septième alinéa notamment que : « ... *De même, le propriétaire de l'appartement du deuxième étage de la Villa B. continuera à bénéficier de son droit de passage actuel pour accéder aux garages. Pour le cas où la construction serait édifiée au troisième étage, il profiterait de la même servitude* » ;
- que ce droit de passage s'exerçait, avant la construction des immeubles des SCI promotrices, par une « échelle meunière » partant de la terrasse de l'appartement L., donnant accès à un passage sur le toit de cet appartement et de là, par quelques marches, au niveau de deux garages situés au rez-de-chaussée de l'immeuble « Le Franzido Palace » ;
- que cet accès a été supprimé, par suite de la clôture des terrains desdites SCI par un mur mitoyen les séparant du terrain occupé par la Villa B. ;

2° - En ce qui concerne la Villa M.

- que les désordres dus à des infiltrations d'eau qui se sont produites au rez-de-chaussée de cet immeuble, notamment dans l'appartement M.-D., remontent à une période antérieure aux travaux de construction entrepris par les SCI promotrices et qu'ils ont des origines multiples, à savoir :
 - la perméabilité de la chape de ciment de la cour de l'immeuble Franzido Palace et, notamment, de son relevé, le long du mur mitoyen avec la Villa M. ;
 - le défaut de construction initiale de la conduite d'évacuation des eaux pluviales et usées, provenant du Franzido Palace, dans sa section longeant la Villa M. ;
 - qu'en définitive l'hypothèse à retenir est que l'obstruction de l'évacuation est due pour partie au fait que les poutres supportant le plancher de la Villa M. s'appuient sur le mur mitoyen, constituant ainsi un obstacle à l'écoulement, et pour partie au fait, qu'avec le temps et aussi sous l'effet des ébranlements consécutifs aux tirs de mine, des pierres ou des fragments de maçonnerie se sont détachés pour obstruer au droit des planchers du rez-de-chaussée, les évacuations prévues ;
 - que dans cette optique, les tirs de mine peuvent être impliqués dans la survenance de ces désordres, à concurrence de 20 % ;
 - que les travaux nécessaires à la remise en état de l'appartement M.-D. peuvent être évalués à la somme de 16 200 francs ;
 - qu'à ce sujet, les consorts M.-D. ont fait état d'un préjudice pour troubles de jouissance, qu'il appartiendra au Tribunal de fixer ;

Se référant aux constatations de l'expert Vignon, A. M. épouse D., L. M., G. L., M.-C. L. épouse R. et B. N.-R. ont, suivant exploit en date du 22 juin 1987 (Instance n° 646 du rôle de 1987) fait assigner les sociétés civiles immobilières « Centre Monte-Carlo » et « Harbour Light Palace » en homologation du rapport de l'expert Vignon et ont sollicité leur condamnation au paiement des sommes suivantes :

- 20 412,69 francs, avec réactualisation au jour du jugement, montant du coût des travaux de remise en état de l'appartement, dont A. M. épouse D. et L. M. sont propriétaires indivis dans la Villa M., outre celle de 80 000 francs à titre de dommages-intérêts pour privation de jouissance ;
- 103 152 francs représentant la perte locative subie par M.-C. L. épouse R., du fait de l'immobilisation de l'appartement dont elle est propriétaire dans la Villa B., outre celle de 12 600 francs en réparation du préjudice subi par suite de l'emprise indirectement réalisée sur ledit appartement ;
- 12 800 francs en réparation du dommage subi par A. M. épouse D., L. M., G. L., M.-C. L. épouse R. et B. N.-R., du fait de l'emprise réalisée sur les locaux à usage commercial dont ils sont propriétaires indivis dans la Villa B. ;

Par ailleurs, aux termes de ce même exploit les parties demandresses ont assigné les SCI « Centre Monte-Carlo » et « Harbour Light Palace » en rétablissement, sous astreinte, et conformément aux dispositions du cahier des charges des 13 juin et 30 octobre 1956, de la servitude de passage dont bénéficiait M.-C. L. épouse R., sollicitant en outre leur condamnation au paiement de la somme de 100 000 francs, à titre de dommages-intérêts, pour privation de jouissance de ce droit de passage ;

Les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo ont soulevé l'irrecevabilité des demandes formées à leur encontre, aux motifs que les demandeurs ne justifiaient pas de leur qualité à agir dans la présente instance, à défaut de prouver leur droit de propriété respectif, et que, par ailleurs, lesdites demandes étaient formées par un seul et même exploit, alors que les parties demandresses n'étaient pas unies d'intérêt, en l'absence de tout lien de solidarité ou d'indivisibilité ;

À l'audience des plaidoiries, les parties défenderesses ont toutefois fait connaître par leur conseil, qu'elles entendent désormais renoncer à ces moyens d'irrecevabilité, en sorte que le Tribunal ne procédera donc pas à l'examen desdits moyens ;

Les SCI « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo » ont, d'autre part, quant au fond, conclu au rejet de toutes ces demandes en faisant successivement valoir :

- quant aux demandes conjointes de L. M. et d'A. M. épouse D., qu'il est établi par les constatations de l'expert, que les infiltrations d'eau qui se sont produites dans leur appartement, situé au rez-de-chaussée de la Villa M., provenaient du défaut d'exécution d'origine dans la construction, de la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales de l'immeuble « Le Franzido Palace », laquelle s'est avérée non conforme aux règles de l'art ainsi que de la perméabilité de la chape en ciment de la cour dudit immeuble ; qu'il s'ensuit que seule la copropriété du « Franzido Palace » peut être incriminée dans la survenance de ces désordres ;
- quant aux demandes de M.-C. L., que sa prétention d'être indemnisée de la perte locative qu'elle aurait subie, par suite de l'inoccupation des deux appartements situés au 2^e étage de la Villa B., ne saurait être retenue, dès lors qu'il n'est nullement établi, par le rapport de l'expert Vignon, que les dégradations de l'appartement situé sur la terrasse de cet immeuble serait imputables à la construction des immeubles des SCI, étant en outre observé que l'intéressé qui demeure en Italie ne peut se plaindre d'un trouble d'habitation ;
- que, par ailleurs, sa prétention d'être dédommée de la privation de son droit de passage supprimé, par suite de la construction de l'ensemble immobilier des SCI, et d'être rétablie dans l'exercice de cette servitude, dont elle prétend bénéficier en vertu du cahier des charges des 13 juin et 20 octobre 1956, n'apparaît pas fondée, en l'espèce ; qu'en effet l'existence d'une telle servitude apparaît inopposable aux SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo, dès lors, d'une part que les actes d'acquisition de leur terrain respectif ne mentionnent nullement cette servitude particulière et que, d'autre part, ladite servitude ne pouvait concerner les terrains qu'elles avaient acquis ;
- quant à la demande de M.-C. L. tendant à obtenir réparation de l'atteinte portée à la propriété de son appartement par suite de l'empiètement réalisé par l'édification, par les soins des SCI, d'un nouveau mur sur lequel s'adosse désormais la Villa B., et quant aux demandes conjointes d'A. M. épouse D., L. M., G. L., M.-C. L. épouse R. et B. N.-R., tendant aux mêmes fins, relativement au local commercial situé au rez-de-chaussée et au sous-sol du même immeuble, dont ils sont propriétaires indivis, que celles-ci n'apparaissent nullement fondées en l'espèce ;
- qu'en effet l'expert Vignon a observé, après avoir pris connaissance des « *confronts* » de la Villa B., tels qu'ils résultaient du cahier des charges, que ce même immeuble s'appuyait initialement sur le mur de soutènement du terrain le surplombant, la ligne divisoire séparant la Villa B. dudit terrain, dont elles avaient acquis la propriété, se situant au pied de ce mur, lequel était donc également devenu leur propriété exclusive ;
- que l'expert a, par ailleurs, relevé que les opérations de déroctage, rendues nécessaires par la construction en sous-sol des garages de l'ensemble immobilier des SCI, avaient entraîné la destruction de ce mur de soutènement, et que les SCI s'étaient vu contraintes d'édifier un nouveau mur, en deçà de leur limite de propriété, destiné à servir d'appui à la Villa B., laquelle s'était auparavant adossée de manière abusive, contre leur mur de soutènement ;

Les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo font enfin observer, qu'en tout état de cause, elles ne sauraient être tenues de répondre des dommages invoqués à leur encontre et attribués aux activités du chantier de construction de leurs immeubles, dès lors qu'aucune faute ne peut leur être reprochée et que, par ailleurs, elles avaient confié la tâche

de construire à la société Entreprise P. et Fils, sous la direction et le contrôle respectif des architectes N. et D., ainsi que de la Socotec ;

Elles ajoutent que, seuls ces divers participants à l'acte de construire devant assumer la responsabilité des éventuels désordres dont se plaignent les propriétaires des immeubles voisins, elles ont fait appeler ceux-ci en garantie, aux côtés des compagnies d'assurances La Zurich et l'UAP, ainsi que de la Copropriété de l'immeuble Le Franzido Palace, selon exploit du 22 juin 1987, dont elles sollicitent la jonction avec les demandes principales formées à leur égard ;

Les parties demandresses, réitérant l'ensemble de leurs demandes, ont fait valoir, en la forme, que celles-ci, bien que réunies dans un seul et même exploit, dès lors que chacune tendait à obtenir la réparation d'un préjudice distinct dont elles avaient personnellement ou indivisément souffert, constituaient des demandes distinctives, donc recevables ;

Elles ont, quant au fond, soutenu que, du seul fait de l'apparition des désordres causés par les travaux de construction entrepris sur les différents lots dont elles sont propriétaires ou copropriétaires, elles s'avèrent fondées à obtenir réparation des dommages en résultant ;

Par ailleurs, et suivant exploit en date du 9 septembre 1987 (Instance n° 131 du rôle de 1987), les sociétés civiles immobilières Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo ont fait assigner d'une part en intervention forcée J. N. et A. D. architectes, la société Entreprise P. et Fils, les compagnies d'assurances La Zurich et l'UAP, ainsi que la société de contrôle technique aux fins d'être relevées et garanties par ceux-ci de toutes condamnations, susceptibles d'être prononcées contre elles dans l'instance principale introduite à leur rencontre, selon exploit du 22 juin 1987 par A. M. épouse D., L. M., G. L., M.-C. L. épouse R. et B. N.-R., d'autre part la copropriété Franzido Palace en déclaration de jugement commun ;

Elles exposent, au soutien de leurs demandes en garantie, qu'elles ne sauraient être tenues de répondre des dommages invoqués à leur égard, et attribués aux activités du chantier de construction de leurs immeubles, dès lors qu'aucune faute ne peut leur être reprochée, en leur qualité de promotrices, et que par ailleurs, elles avaient confié la tâche de construire à la société P. et Fils, sous la direction et le contrôle respectif des architectes N. et D. ainsi que de la SOCOTEC, lesquels, en participant à la construction de leurs immeubles, devaient assurer la responsabilité des éventuels désordres dont se plaignaient les propriétaires des immeubles voisins ;

Qu'en tout état de cause, l'entreprise P. et Fils, aux termes des marchés de travaux passés avec les maîtres de l'ouvrage et concernant les lots « *terrassements* » et « *gros œuvre* », s'était engagée à réparer tous les dommages provenant de l'exécution desdits travaux ;

Renonçant par ailleurs à leur demande en garantie dirigée contre la compagnie d'assurances la Zurich, elles font valoir à l'encontre de la Compagnie d'Assurances UAP, que cette dernière devait les garantir en vertu de la police qu'elles avaient souscrite auprès, d'elle, de l'ensemble des dommages invoqués par les propriétaires riverains du chantier ;

Les défendeurs en garantie ont conclu au rejet des demandes formées à leur rencontre par les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo, en faisant successivement valoir :

- quant à la société des Entreprises P. et Fils, que, n'ayant commis aucune faute dans l'exécution des obligations résultant de son marché, sa responsabilité n'était pas établie ;
- quant à la SOCOTEC, que le contrôle technique qu'elle devait assumer sur le chantier était limité aux ouvrages neufs, à l'exclusion des ouvrages déjà existants lors de son intervention, et qu'ainsi sa responsabilité ne pouvait être recherchée relativement aux dommages subis par des ouvrages anciens ;
- quant aux architectes N. et D., que la coordination du chantier n'entraînait pas dans leur mission, que par ailleurs aucune faute n'est établie à leur égard ;
- quant à la compagnie d'assurances UAP qu'elle n'est pas tenue à garantie des divers désordres imputés à l'activité du chantier des SCI promotrices, dès lors que les dommages constatés dans la Villa M. ont eu pour origine le mauvais fonctionnement du collecteur des eaux du Franzido Palace et que les désordres causés à la Villa B., étaient liés au fait de construire et n'avaient pas le caractère aléatoire indispensable à la mise en jeu de sa garantie ;
- quant à la copropriété de l'immeuble le Franzido Palace, que la preuve n'était nullement rapportée d'une relation de cause à effet, entre les éventuelles imperfections de la canalisation d'eaux usées et pluviales desservant son immeuble, et les infiltrations constatées dans la Villa M. ;

Sur ce,

En la forme,

Attendu que, tant les demandes principales que les demandes en garantie étant en état d'être jugées, il convient, du fait de la connexité existant entre elles, ainsi que 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 646 et 131 du rôle de 1987, en application de l'article 271 du Code de procédure civile ;

Au fond,

Quant aux demandes principales,

Attendu que les demandes formées par A. M. épouse D., L. M., G. L., M.-C. L. et B. N.-R. constituent, bien que réunies dans un seul et même exploit, des demandes distinctes, en l'absence de tout lien de solidarité ou d'indivisibilité entre elles, en sorte que le Tribunal doit examiner séparément chacune desdites demandes qui lui sont soumises ;

Attendu que, bien que le fondement juridique de ces demandes ne soit pas expressément énoncé il apparaît que celles-ci sont fondées implicitement mais nécessairement, sur la théorie des troubles du voisinage qui rend le propriétaire, maître de l'ouvrage, responsable de plein droit des dommages causés aux propriétaires voisins, par les travaux entrepris sur son fonds, lorsque ces dommages excèdent la mesure coutumière de ce qui doit être supporté entre voisins ;

Qu'à ce sujet, il ressort des constatations de l'expert Vignon, qu'à la suite des travaux de terrassement et de construction entrepris par les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo sur leurs terrains contigus aux immeubles Villa M. et Villa B., lesdits immeubles ont subi divers désordres dont la description démontre à l'évidence qu'ils excèdent, par leur importance et leur durée, à l'évidence, la mesure des obligations coutumières du voisinage et constituent, dès lors, des troubles anormaux qui engagent la responsabilité desdites sociétés civiles immobilières, en leur qualité de maître des ouvrages lesquelles ont pris l'initiative d'une opération immobilière représentant pour elles une source de profit, avec les risques prévisibles qu'elle comportait ;

Quant à l'indemnisation des désordres et troubles de jouissance concernant l'appartement de la Villa M. propriété indivise d'A. M. épouse D. et de L. M. ;

Attendu que s'il résulte des constatations de l'expert Vignon que cet appartement situé au rez-de-chaussée de la Villa M., a subi des désordres provoqués par des infiltrations d'eau pendant la durée du chantier, il n'en demeure pas moins, qu'aux termes de son analyse, l'expert Vignon a relevé que leur survenance était due à des causes multiples, notamment aux vices de construction affectant la conduite d'évacuation des eaux usées de l'immeuble Le Franzido, au défaut d'étanchéité de la cour dudit immeuble jouxtant la « Villa M. », lesquels étaient étrangers aux travaux entrepris par les SCI, à l'exception toutefois des tirs de mines, qui pouvaient y avoir contribué à concurrence de 20 % ;

Qu'ainsi, compte tenu de ce que les travaux de remise en état de cet appartement ont été évalués, par l'expert à la somme de 16 200 francs, les consorts M. D. apparaissent seulement fondés à obtenir, de ce chef, en raison de l'incidence des tirs de mines, la somme de 5 000 francs, compte tenu de l'actualisation nécessaire des montants proposés par l'expert ; que, par ailleurs, les consorts M. D. ont subi un trouble de jouissance certain, par suite de l'indisponibilité de leur appartement pendant la durée du chantier, de février 1982 à décembre 1983 ;

Qu'il convient compte tenu de l'incidence des tirs de mines, seule imputable au SCI, de fixer l'indemnisation destinée à compenser ce préjudice, à la somme de 10 000 francs ;

Quant à l'indemnisation des troubles de jouissance concernant l'appartement de la Villa B. propriété de M.-C. L.,

Attendu qu'il ressort des constatations de l'expert Vignon, que les travaux entrepris sur le chantier des SCI, à hauteur de la Villa B., ont entraîné des infiltrations d'eau dans l'appartement de la dame L., situé au 2^e étage de cet immeuble, au niveau de la toiture-terrasse, dont la remise en état a été effectuée, aux frais avancés de l'entreprise P. et fils ;

Que l'expert a relevé, dans son rapport, que ces désordres avaient rendu cet appartement indisponible de février 1982, date du début du chantier à septembre 1985, date de l'achèvement des travaux de réfection ;

Qu'il en est résulté pour la dame L. un trouble de jouissance certain, dont l'indemnisation compensatrice doit être fixée à la somme de 75 000 francs, correspondant à la durée pendant laquelle cette dernière a souffert de ce préjudice ;

Quant à l'indemnisation de l'empiètement effectué sur la propriété de l'immeuble Villa B.,

Attendu qu'il résulte des constatations de l'expert Vignon, que l'édification par les SCI promotrices du nouveau mur, destiné à soutenir les planchers et poutres de la Villa B., par suite de la destruction du mur de soutènement, sur lequel celle-ci s'appuyait lors de sa construction, a entraîné un empiètement dans le tréfonds du sol, propriété de la Villa B. ;

Que, cependant, cette emprise étant réalisée sur un immeuble soumis au statut de la copropriété, ainsi que l'établit le cahier des charges des 10 juin et 13 octobre 1956, il apparaît que cette voie de fait n'a porté atteinte qu'à la propriété d'un gros mur, constituant une partie commune dudit immeuble, au sens de l'article 1^{er} de l'Ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 ;

Attendu que les demandes formées, de ce chef, par les consorts M., L. et N.-R., qui font grief aux SCI promotrices d'avoir empiété sur une partie commune de la Villa B., ne relèvent pas de l'exercice de l'action individuelle des copropriétaires ;

Qu'en effet, ainsi qu'en dispose l'article 6 alinéa 1^{er} de l'Ordonnance-loi susvisée, seul le syndicat des copropriétaires dont s'agit, a qualité pour exercer une telle action, dès lors qu'il s'agit, en l'espèce, d'assurer la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, c'est-à-dire de l'ensemble des droits attachés à la propriété indivise des parties communes, à l'exclusion des parties privatives, qui n'ont pas été atteintes par l'empiètement de propriété incriminé ;

Qu'il s'ensuit que les consorts M., L. et N.-R. doivent être déclarés irrecevables en leur demande, de ce chef ;

Quant au rétablissement de la servitude de passage concernant l'appartement du 2^e étage de la Villa B.,

Attendu que le cahier des charges des 13 juin et 30 octobre 1956 mentionne notamment, sous la rubrique « charges et conditions de vente », relativement aux servitudes, en son article 3-7^e : « De même le propriétaire du 2^e étage de la Villa B. continuera à bénéficier de son droit de passage actuel pour accéder aux garages » ;

Qu'à cet égard, l'expert Vignon a relevé, aux termes de son rapport, qu'avant la construction des immeubles par les SCI, une échelle meunière partant de la terrasse de l'appartement L. donnait accès à un passage sur le toit de l'appartement de cette terrasse et, de là, par quelques marches, à deux garages situés au rez-de-chaussée de l'immeuble le Franzido Palace ;

Qu'il a par ailleurs constaté que l'accès à ces garages avait été supprimé, par suite de l'édification d'un mur de clôture mitoyen, à la limite du terrain, propriété de la SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo ;

Attendu cependant, qu'il résulte de cette clause insérée au cahier des charges susvisé, que la servitude de passage dont s'agit, conventionnellement créée par les parties audit cahier des charges, a été expressément limitée aux seuls immeubles « Villa B. » et « Villa M. », qu'elle concerne ;

Qu'il n'est ainsi nullement établi par les pièces produites, compte tenu de la portée conventionnellement conférée à cette servitude, que celle-ci devrait être supportée par les fonds acquis par les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo ;

Attendu qu'il s'ensuit que M.-C. L. doit être déboutée de sa demande tendant au rétablissement d'une telle servitude ;

Quant aux appels en garantie,

Attendu que, pour justifier leurs demandes en garantie, dirigées à l'encontre des architectes N. et D. ainsi que de la SOCOTEC, les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo se bornent, dans leur exploit du 9 septembre 1987, à indiquer que les désordres constatés avaient eu, pour seule cause, les travaux effectués sur le chantier de construction de leur immeuble, et qu'était ainsi engagée la responsabilité des architectes et du bureau de contrôle, dès lors que ceux-ci étaient intervenus sur ce chantier pour respectivement surveiller et diriger, ou contrôler lesdits travaux ;

Qu'à cet égard, cependant les SCI, demanderesses en garantie, n'explicitent en rien dans leurs écrits judiciaires, les motifs de fait ou de droit sur lesquels elles entendent se fonder, pour établir la responsabilité respective des architectes et du bureau de contrôle ;

Qu'en particulier, elles ne précisent pas en quoi les contrats qu'elles ont passés avec ceux-ci n'auraient pas été respectés, notamment en ce qui concerne les fautes qui auraient pu être commises à l'occasion de la construction de leur immeuble par un ou plusieurs d'entre eux ;

Qu'il échet en conséquence, de débouter les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo de leurs appels en garantie dirigés à l'encontre tant des architectes N. et D. que de la SOCOTEC ;

Attendu, qu'en revanche, les SCI susnommées produisent, à l'appui de leur recours en garantie contre la société P. et Fils, les marchés de travaux concernant les lots qu'elles lui ont confiés, à savoir le lot n° 1 (terrassements, démolition, parois périphériques) le lot n° 1A (gros œuvre) et le lot n° 1B (canalisations enterrées) ;

Qu'aux termes de chacun de ces marchés, il était notamment stipulé sous la rubrique « *Description des travaux* », que « *l'entrepreneur doit vérifier avant de commencer ses travaux, qu'il n'est pas susceptible de causer un préjudice à un tiers ; il devra toutes protections nécessaires et devra réparation intégrale de tout dommage* » ;

Qu'il ressort de ces dispositions contractuelles, 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 les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo de l'intégralité des condamnations présentement prononcées contre elles, en leur qualité de maîtres de l'ouvrage ;

Attendu, d'autre part, qu'il résulte des pièces versées aux débats, que les SCI susvisées avaient souscrit, auprès de la Compagnie Union des Assurances de Paris, une police dite de « *responsabilité civile chantier* », garantissant notamment les conséquences pécuniaires des dommages matériels ou immatériels résultant d'accidents survenus sur le chantier, notamment du fait des ouvrages réalisés dans le cadre de l'activité de la société P. et Fils et causés aux parties, déjà existantes, d'un immeuble appartenant à un tiers ;

Attendu que, la responsabilité de la société P. et Fils étant présentement engagée de ce chef, compte tenu des préjudices consécutifs aux événements décrits par l'expert dans son rapport, lesquels correspondent à la définition des accidents donnés par la police d'assurances, la garantie de la compagnie UAP s'avère applicable en l'espèce ;

Qu'en conséquence, il convient de condamner, in solidum, la société JB P. et Fils et la Compagnie d'Assurances UAP, cette dernière dans la limite du montant de l'indemnité due en vertu du contrat, déduction faite de la franchise contractuelle, à relever et garantir les SCI Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo, du montant des condamnations prononcées à leur encontre au profit des consorts M.-L. ;

Attendu, d'autre part, que les SCI dont s'agit ne forment aucune demande à l'encontre de la copropriété le Franzido, qu'elles ont appelée en déclaration de jugement commun ;

Que, faute pour elles, de justifier d'un intérêt à agir de ce chef, cet appel en cause s'avère sans objet, d'où il suit que ladite copropriété doit être mise, d'office, hors de cause ;

Attendu qu'enfin les dépens suivront la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Joint les instances portant les numéros 646 et 131 du rôle de 1987 ;

Ayant tels égards que de droit pour le rapport déposé le 10 août 1986 au Greffe général par l'expert Vignon ;

Déclare les consorts M., L. et N.-R. irrecevables en leur demande tendant à l'indemnisation de l'emprise de propriété qu'ils invoquent ;

Déclare les sociétés civiles immobilières dénommées Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo responsables des désordres occasionnés aux biens immobiliers des consorts M. et L. ;

Condamne les sociétés civiles immobilières Harbour Light Palace et Centre Monte-Carlo à payer, à titre de dommages-intérêts à :

- A. M. épouse D. et à L. M. la somme de cinq mille francs (5 000 francs) montant de la remise en état de leur appartement outre celle de dix mille francs (10 000 francs) pour trouble de jouissance ;

- M.-C. L. épouse R. la somme de soixante quinze mille francs (75 000 francs) pour troubles de jouissance ;

Déboute les consorts M., L. et N.-R. de toutes leurs autres demandes ;

Donne acte aux sociétés civiles immobilières « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo » de ce qu'elles renoncent à leur appel en garantie à l'encontre de la compagnie d'assurances La Zurich et prononce en conséquence la mise hors de cause de cette dernière ;

Déclare les sociétés civiles immobilières « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo », irrecevables, en leur demande en déclaration de jugement commun à l'encontre de la copropriété « Le Franzido Palace » et met d'office ladite copropriété hors de cause ;

Déboute les sociétés civiles immobilières « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo » de leurs appels en garantie dirigés à l'encontre tant des architectes J. N. et A. D. que de la société de contrôle technique ;

Condamne la société anonyme monégasque dénommée « JB P. et Fils », in solidum avec la compagnie Union des assurances de Paris, cette dernière, dans la limite du montant de l'indemnité due en vertu du contrat d'assurances, déduction faite de la franchise contractuelle, à relever et garantir les sociétés civiles immobilières « Harbour Light Palace » et « Centre Monte-Carlo », du montant des condamnations présentement prononcées à l'encontre de ces dernières, au profit des consorts M. et L. ;

Condamne solidairement la société « JB P. et Fils » et la Compagnie d'assurances UAP aux dépens qui comprendront, outre les frais de l'expertise, ceux réservés par les ordonnances de référé des 26 mars et 28 avril 1982, et en prononce la distraction au profit de Maître Rémy Brugnetti, René Clerissi, Patrice Lorenzi, Philippe Sanita, Jacques Sbarrato et Georges Blot avocats-défenseurs, sous leur due affirmation chacun pour ce qui le concerne.

MM. Landwerlin prés. ; Serdet prem. subst. proc. gén. ; Mes Marquilly, Brugnetti, Marquet, Clérissi, Lorenzi, Karczag-Mencarelli, Sbarrato, Sanita et Blot av. déf. ; Lemonier av. Barreau de Paris ; Gorra av. barreau de Nice.