

## Tribunal de première instance, 12 octobre 1995, C. c/ SAM Rigel

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	12 octobre 1995
<i>IDBD</i>	26399
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Règles d'urbanisme ; Droit des obligations - Responsabilité civile délictuelle et quasi-délictuelle

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1995/10-12-26399>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## **Abstract**

### **Responsabilité civile**

Troubles de voisinage - Nuisances résultant du chantier de construction et de l'édifice lui-même - Anormalité du dommage : condition

### **Résumé**

Si la règle coutumière des troubles de voisinage permet de fonder une responsabilité objective de l'auteur du trouble, celle-ci exige cependant que le trouble atteigne un degré de gravité tel qu'il excède les inconvénients normaux de voisinage ; ainsi la condition essentielle d'existence d'une telle responsabilité réside dans l'anormalité du dommage subi.

Il ne résulte pas que des travaux de démolition, de terrassement et d'édification ayant duré une vingtaine de mois, entrepris dans un quartier en plein essor immobilier, aient à eux seuls, par leur importance et leur durée, excédé la mesure des obligations coutumières du voisinage.

À supposer le trouble allégué démontré, sa gravité doit être appréciée en considération des contraintes urbanistiques et topographiques auxquelles se trouve soumise la nouvelle construction.

Aussi, l'édification d'un nouvel immeuble dépassant de deux étages l'immeuble antérieur (démoli) lequel constituait déjà pour le fonds voisin un obstacle total de vue et partiel d'ensoleillement, alors que le nouvel immeuble est implanté de surcroît en léger retrait par rapport à l'ancien ne saurait justifier l'invocation d'un préjudice anormal résultant de la dépréciation de ce fonds situé dans un quartier en pleine extension urbanistique.

---

### **Le Tribunal**

Attendu que, par arrêt en date du 30 juin 1992, la Cour d'appel de Monaco, statuant en référé, saisie par A. C. d'une demande tendant à l'évaluation du préjudice qu'il déclarait subir du fait de l'édification par la société anonyme monégasque dénommée Rigel à proximité de son immeuble d'un ensemble immobilier dénommé « Le F. P. » à Monaco, a ordonné une expertise confiée à Jean-Pierre Alessandra, à l'effet de rechercher tous éléments susceptibles d'entraîner des troubles anormaux de voisinage, de privation de vue, de lumière et de soleil et d'évaluer le préjudice subi du fait de ces troubles en rapport avec la durée prévisible des travaux et le préjudice subi du fait de la dépréciation de la valeur vénale de l'appartement propriété de C. sis « Villa P. », à Monaco ;

Attendu que l'expert Alessandra a régulièrement déposé rapport de ses opérations au Greffe général le 30 décembre 1993 ;

Attendu que, suivant exploit en date du 7 avril 1994, A. C. a assigné la société Rigel en paiement de la somme de 250 000 francs à titre d'indemnité pour la dépréciation de son appartement et en réparation de divers préjudices personnels, outre les frais d'expertise et les intérêts au taux légal de cette somme à compter de l'assignation, et ce avec le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

Qu'au soutien de ses demandes, A. C. fait essentiellement valoir que la création du nouvel immeuble par la société Rigel a dévalorisé son appartement dans la mesure où il se trouve aujourd'hui sans aucune vue et sans soleil du fait de la hauteur supérieure dudit immeuble qui surplombe de plusieurs mètres son local ;

Qu'en réponse, la société Rigel, qui considère que le demandeur a renoncé dans ses dernières écritures judiciaires à invoquer un préjudice résultant de nuisances liées à l'édification de l'immeuble litigieux, nie toute dépréciation de l'appartement de C. consécutive à cette édification, en faisant valoir que ledit appartement, entouré d'immeubles plus élevés, n'a jamais bénéficié par le passé d'une vue ni d'ensoleillement plus importants, alors que l'immeuble dénommé « L. T. », sur lequel a été édifié en partie Le F. P., présentait déjà une hauteur empêchant toute vue dégagée, tandis que l'appartement de C., situé dans un axe est, nord-est, n'a jamais pu jouir du moindre ensoleillement direct ;

Qu'en conséquence, la société Rigel conclut au rejet de l'ensemble des prétentions d'A. C. ;

### **Sur quoi,**

Attendu que le présent litige trouve son fondement dans la règle coutumière des troubles de voisinage ;

Que celle-ci, si elle permet de retenir une responsabilité objective de l'auteur du trouble, exige cependant que ledit trouble atteigne un degré de gravité tel qu'il excède les inconvénients normaux de voisinage ;

Qu'ainsi, la condition essentielle d'existence d'une telle responsabilité réside dans l'anormalité du dommage subi ;

Qu'il y a lieu d'examiner les faits de la cause au regard des principes ainsi dégagés, relativement aux divers dommages invoqués résultant, d'une part, des troubles de jouissance lors de l'édification de l'immeuble litigieux et d'autre part, par la perte alléguée de vue et d'ensoleillement consécutifs à cette édification ;

#### *I. - Sur les troubles de jouissance invoqués*

Attendu qu'A. C. avait invoqué devant l'expert judiciaire diverses nuisances graves du fait du chantier litigieux, lesquelles ont cessé avec la fin des travaux en octobre 1992 ; que l'expert Alessandra, dont les investigations sont postérieures à

l'achèvement dudit chantier a, quant à lui, évalué à 50 000 francs le préjudice subi de ce chef par C., en faisant simplement valoir que : « *des poussières, nuisances sonores de toutes sortes et visuelles, engendrées par le chantier ont vraisemblablement perturbé la quiétude de celui-ci pendant la durée des travaux, en raison principalement de la grande proximité des immeubles* » ;

Attendu que bien que ne réitérant pas expressément ses doléances quant à ce chef de préjudice dans ses écritures judiciaires postérieures au dépôt du rapport d'expertise, C. n'y a cependant pas implicitement renoncé, puisqu'il sollicite à son profit le dédommagement ci-dessus évalué par l'expert judiciaire ;

Qu'il a produit, par ailleurs, un procès-verbal de constat dressé le 20 décembre 1991 par Maître Claire Notari, Huissier de justice, faisant apparaître que depuis son appartement d'importants bruits de chantier se font entendre ;

Qu'enfin, il convient de relever que les travaux de démolition des immeubles « L. T. » et « V. B. » ainsi que ceux de terrassement et d'édification du F. P. ont duré une vingtaine de mois ;

Attendu que de ces seuls éléments, il ne résulte pas que les travaux litigieux entrepris dans un quartier en plein essor immobilier, aient par leur importance et leur durée, excédé la mesure des obligations coutumières du voisinage et ne constituent pas, dès lors, des troubles anormaux qui engagent la responsabilité de la société Rigel, en sa qualité de maître des ouvrages réalisés, en sorte qu'A. C. doit être débouté de sa demande de ce chef ;

#### *II. - Sur la perte de vue et d'ensoleillement*

Attendu que l'expert judiciaire, qui a relevé que contrairement aux allégations du demandeur, celui-ci n'a jamais bénéficié de la vue dégagée et particulièrement valorisante pour son appartement qu'il affirme avoir perdue depuis l'édification du F. P., a cependant noté un assombrissement de deux pièces composant cet appartement, consécutif à ladite édification ;

Attendu toutefois que même à supposer le trouble allégué démontré, sa gravité devrait être appréciée en considération des contraintes urbanistiques et topographiques auxquelles se trouve soumise la nouvelle construction ;

Qu'il convient de relever que ladite construction, édifiée dans le secteur du Larvotto, ne dépasse que de deux étages l'ancienne construction - laquelle constituait déjà pour le local occupé par C. un obstacle total de vue et partiel d'ensoleillement - et se trouve de surcroît en léger retrait par rapport à la construction antérieure, en sorte que le demandeur ne saurait invoquer un préjudice anormal résultant de la dépréciation de son fonds situé dans un quartier en pleine extension urbanistique ;

Attendu en conséquence que C. doit être également débouté de toute demande de ce chef ainsi que de sa demande d'exécution provisoire du présent jugement ;

Attendu qu'A. C. qui succombe doit être condamné aux dépens de la présente instance qui comprendront les frais d'expertise ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Ayant tels égards que de droit pour le rapport déposé le 3 décembre 1993 par Jean-Pierre Alessandra ;

Déboute A. C. de toutes ses demandes ;

MM. Landwerlin prés. ; Auter subst. Proc. Gén. ; Mes Brugnetti et Sbarrato av. déf.