Tribunal de première instance, 6 octobre 2016, La Société A c/ Mme b. P épouse G et M. r. f. G

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	6 octobre 2016
<i>IDBD</i>	15396
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2016/10-06-15396>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Travaux d'un copropriétaire - Parties communes - Construction d'une pergola - Autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires - Preuve de l'atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble (non) - Trouble anormal de voisinage (non) - Préjudice direct (non)

Résumé

La construction d'une pergola sur des parties communes par un copropriétaire a été réalisée conformément à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. S'il n'est pas établi que le syndic ait notifié dans le délai de 10 jours l'autorisation donnée aux copropriétaires à tous les copropriétaires, ces derniers ne peuvent se voir imputer une quelconque responsabilité à ce titre. La pergola litigieuse ne porte pas atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble puisqu'elle s'intègre parfaitement dans le complexe immobilier. Enfin, aucune précision sur la nature de l'atteinte qui aurait été ainsi portée à l'esthétique de l'immeuble n'est donnée alors que de nombreuses terrasses disposent de constructions similaires.

Toutefois, le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence d'éventuels troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage. Il n'est pas contestable que la société demanderesse n'occupe pas personnellement l'appartement dont elle est propriétaire. Le préjudice de jouissance dont elle se prévaut en lien avec les troubles anormaux de voisinage qu'elle invoque, ne peut être subi que par une personne physique occupant l'appartement en cause. Par conséquent, elle est déboutée de sa demande indemnitaire.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2015/000588 (Assignation du 5 mai 2015)

JUGEMENT DU 6 OCTOBRE 2016

En la cause de :

La Société à Responsabilité Limitée de droit dénommée A, enregistrée sous le n° X dont le siège social se trouve X3 MONROVIA (Liberia), agissant poursuites et diligences de son Président en exercice Mme s. DU., domiciliée et demeurant X1 à Monaco (98000) ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Cyril CHAHOUAR-BORGNA, avocat au Barreau de Nice ;

d'une part ;

Contre :

Mme b. P épouse G, demeurant X2 à Monaco (98000) ;

M. r. f. G, demeurant X2 à Monaco (98000) ;

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Arnaud CHEYNUT, avocat-stagiaire près ladite Cour ;

En présence de :

La SAM B, société anonyme monégasque, enregistrée sous le n° X, RCI X, dont le siège social se trouve X3 à MONACO (98000), prise en la personne de son Président/Administrateur délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège, en sa qualité de syndic en exercice de la copropriété Le Monte Marina ;

COMPARAISANT EN PERSONNE

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 5 Mai 2015, enregistré (n° 2015 /000588);

Vu les conclusions de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom de Madame b. P épouse G et de Monsieur r. f. G, en date des 28 juillet 2015, 31 décembre 2015 et 24 mars 2016 ;

Vu la note de la SAM B valant conclusions en date du 26 mai 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT avocat-défenseur, au nom de la Société à Responsabilité Limitée de droit dénommée A, en date des 22 octobre 2015 et 13 janvier 2016 ;

À l'audience publique du 30 juin 2016, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour le 6 octobre 2016 ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

La SARL de droit du Libéria A (la société A) dont s. DU. est le Président en exercice, est propriétaire d'un appartement situé au 8ème étage de l'immeuble Le Monte Marina, X1 à Monaco.

b. P épouse G et r. f. G sont propriétaires dans le même immeuble d'un appartement situé au 7ème étage.

La copropriété a pour syndic la SAM B.

Lors de l'assemblée générale du 24 juillet 2013, les copropriétaires ont, à l'unanimité, décidé de déléguer au syndic un mandat spécial lui permettant d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, des travaux affectant les parties communes.

Les époux G ont ainsi obtenu l'autorisation de construire une pergola sur leur terrasse. Les travaux ont été réalisés les 15, 16 et 17 octobre 2014.

Estimant que ces travaux lui causaient un trouble anormal de voisinage, la société A a adressé un courrier recommandé avec accusé de réception au syndic le 21 octobre 2014 pour lui signifier que cette construction était illicite et ne respectait aucunement l'harmonie du complexe immobilier, lui causant un grave préjudice esthétique.

Le syndic lui a répondu le 4 novembre 2014 en lui rappelant que lors de la dernière assemblée générale, délégation avait été donnée au conseil syndical.

Le conseil de la société A a mis en demeure les époux G de reprendre les travaux, en vain.

Par acte en date du 5 mai 2015, la société A a fait délivrer aux époux G et à la SAM B une assignation afin de voir :

Dire et juger que les travaux effectués par les consorts G auraient dû être soumis à un vote en assemblée générale de copropriété selon les modalités de l'article 16 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007,

Dire et juger que les consorts G ont engagé leur responsabilité envers la société A avec toutes conséquences de droit, Condamner conjointement et solidairement les consorts G à procéder à la remise en état des lieux dans leur état initial et donc à la démolition de la construction illicite sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter du huitième jour suivant la signification du jugement à intervenir,

Les condamner sous la même solidarité au paiement de la somme de 6.000 euros à titre de réparation des préjudices subis par la société A, toutes causes confondues.

Elle expose à l'appui de ses prétentions que :

- L'ordre du jour de l'assemblée générale du 24 juillet 2013 ne prévoyait pas l'édification de la pergola alors qu'il en avait été discuté lors de ladite assemblée. Il a ainsi été décidé que le conseil syndical se réunirait pour prendre toute décision utile sans qu'un mandat n'ait été donné ni au syndic ni au conseil syndical pour valider le projet,
- Aucune décision n'a été prise par l'assemblée des copropriétaires relativement à la construction de la pergola,
- La question n'a été discutée qu'à la réunion du conseil syndical du 8 octobre 2013 à laquelle elle n'a pas été convoquée,
- Le procès-verbal de cette réunion a été communiqué aux copropriétaires le 27 juin 2014 lors de la convocation à l'assemblée du 18 juillet 2014, sans explication ni photographie,
- Le délai de 10 jours dans lequel le syndic devait transmettre l'autorisation à tous les copropriétaires n'a pas été respecté,
- Les travaux portent atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble et seule l'assemblée générale des copropriétaires pouvait les autoriser,
- La construction réalisée ne peut s'analyser en une pergola. Elle ne respecte pas les prescriptions de la DPMU,
- Elle subit un préjudice de jouissance, outre l'aspect visuel, la construction ayant aussi une incidence acoustique.
- Les époux G s'opposent aux prétentions émises à leur encontre et sollicitent reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à leur payer la somme de 10.000 à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Ils soutiennent que :

- Ils ont obtenu les autorisations nécessaires à la construction de la pergola,
- Lors de l'assemblée générale du 24 juillet 2013, les copropriétaires ont, à l'unanimité, décidé de confier un mandat spécial au syndic qui pouvait dès lors autoriser seul la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un lot, sur demande des copropriétaires concernés,
- Madame DU. es qualités était représentée par Monsieur F et elle ne s'est pas opposée à l'octroi du mandat spécial au syndic,
- Ils ont dès lors adressé leur demande d'adjonction d'une pergola sur leur terrasse directement au syndic et cette demande a été évoquée et acceptée lors de la réunion du conseil syndical élargi du 8 octobre 2013,

- Le syndic a autorisé les travaux par courrier du 5 novembre 2013,
- Le 11 février 2014, ils ont obtenu l'autorisation de la DPUM (direction de la prospective, de l'urbanisme et de la mobilité),
- Le 16 décembre 2014, la DPUM a effectué une visite de récolement et ils ont obtenu à la suite l'autorisation d'occuper les lieux le 23 décembre 2014,
- Les reproches de la société A tenant à l'absence de convocation au conseil syndical et de notification du procès-verbal de réunion dudit conseil syndical et au non-respect des procédures d'approbation des demandes de travaux ne concernent que le syndic, le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires qui ne sont pas présents aux débats,
- Contrairement à ce qu'indique la demanderesse, aucune fermeture latérale n'a été construite. Il s'agit d'une palissade en bois à l'extrémité de la pergola, laquelle préexistait à la construction litigieuse et ne gênait aucunement les autres copropriétaires,
- Le préjudice esthétique invoqué est inexistant,
- La teinte choisie a été évoquée dès la réunion du conseil syndical élargi du 8 octobre et n'a fait l'objet d'aucune contestation. La DPUM n'a formulé aucune remarque sur ce point,
- Il existe au sein du complexe immobilier dans lequel se trouve l'immeuble C d'autres constructions similaires,
- La demanderesse a elle-même été autorisée à effectuer des travaux qui ont entraîné des modifications de l'aspect extérieur de la façade,
- Le préjudice de jouissance invoqué est également inexistant,
- La demanderesse étant une personne morale, elle ne peut subir un préjudice de jouissance. Elle invoque un préjudice qui ne peut être subi que par l'occupant des lieux,
- En toute hypothèse, il n'y a aucune obstruction de vue. La demanderesse ne se plaint d'aucune perte de luminosité,
- Le droit de jouir d'un panorama n'est pas imprescriptible surtout en milieu très urbanisé,
- La pergola est équipée d'un mécanisme permettant de faire pivoter les lames métalliques et la pluie ne vient plus s'abattre contre ces dernières,
- Cette pergola permet en outre de préserver leur intimité dès lors que tout occupant de l'appartement de la demanderesse pouvait disposer, en s'approchant du bord de la terrasse, d'une vue directe sur celle leur appartenant.

SUR CE :

Aux termes de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 :

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dans les conditions et aux charges d'indemnités qu'elle détermine, autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. Néanmoins, lorsqu'elle s'y oppose sans juste motif, ces copropriétaires ou l'un d'eux peuvent saisir le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter à leurs frais ces travaux ou installations qui leur sont utiles s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

L'assemblée générale peut également, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant lorsque ces travaux ou installations leur sont utiles et ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. Le syndic, dès la tenue de la première assemblée générale suivant sa désignation ou son renouvellement, soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner ce mandat pour une durée ne pouvant excéder celle pour laquelle il a été nommé conformément à l'article 20. Ce vote peut avoir lieu lors de l'assemblée générale ayant désigné ou renouvelé le syndic. Le syndic qui autorise les travaux ou installations susmentionnés notifie, dans un délai de dix jours et aux frais du demandeur, l'autorisation à tous les copropriétaires.»

Au cas d'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires du 24 juillet 2013 a délégué au syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (dont la demanderesse représentée par monsieur F) et conformément à l'alinéa 2 de l'article 15 susvisé, le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant les parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant (neuvième point).

Cette assemblée générale ou à tout le moins la résolution ci-dessus reproduite, n'a fait l'objet d'aucune contestation par la société A dans les délais qui lui étaient impartis à cet effet.

Par la suite, le conseil syndical élargi s'est réuni le 8 octobre 2013, le point 4 concernant la pergola appt 7° étage, lots 3516/3517 mentionne ce qui suit :

« Après avoir succinctement rappelé les conditions dans lesquelles a été présenté, par monsieur O. DE. représentant le cabinet d'architecture D, le projet pour l'adjonction d'une pergola sur la terrasse de l'appartement occupé par madame G, il avait été décidé que lorsque le dossier serait complété avec toutes les précisions nécessaires, il serait revu avec le conseil syndical qui en délibérerait et prendrait toutes décisions utiles.

Messieurs AR. et LO. fournissent des explications sur le mode de fonctionnement, le coloris et les évacuations des eaux pluviales. Sur ce point, monsieur JA. prend la parole quant à la capacité des jardinières de recueillir les eaux de pluie provenant de surfaces importantes alors qu'elles ne sont habilitées à cet effet.

Monsieur LO. prend note de cette observation et expose être en mesure de procéder à un recueillement direct de ces eaux de pluie dans les caniveaux prévus à cet effet.

La teinte RAL 8310 brun foncé, correspondant à des aménagements identiques aux « Sporades », ne devrait pas entraîner de difficulté vis-à-vis de la DPUM. Monsieur J. W suggère cependant qu'un contact soit pris antérieurement pour ne pas retarder ce projet.

La demande de permis de construire est acceptée, sous réserve des observations formulées, étant précisé que ces aménagements privés devront être faits dans les règles de l'art, et n'entraînent aucun trouble pour le voisinage, et dont les demandeurs seront les responsables. »

En application du mandat spécial qui lui avait été accordé par l'Assemblée Générale des copropriétaires le 24 juillet 2013, la SAM B, par courriers des 9 et 10 septembre 2013, a donné aux époux G l'autorisation de réaliser les travaux de construction d'une pergola sous réserve du droit des tiers, des lois et règlements en vigueur, du règlement de copropriété avec les conditions spécifiques de ses modificatifs, des décisions prises en assemblées générales depuis l'origine de la copropriété, des règlements intérieurs et d'obligations détaillées dans le courrier du 10 septembre 2013.

Le syndic a adressé une nouvelle lettre aux époux G le 5 novembre 2013 reprenant les éléments contenus dans celle du 10 septembre 2013 en y ajoutant une mention suite à la réunion du conseil syndical tenue sur place le 8 octobre 2013

Les époux G ont obtenu du département de l'équipement, de l'environnement et de l'urbanisme l'autorisation de réaliser les travaux litigieux par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 février 2014.

Enfin, la même direction a prononcé le récolement desdits travaux par courrier recommandé avec accusé de réception du 23 décembre 2014 à la fin de la réalisation de ceux-ci.

Il résulte de ces constatations que les époux G ont réalisé la construction de la pergola en conformité avec les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires et la réglementation en vigueur.

S'il n'est certes pas établi que le syndic ait notifié dans le délai de 10 jours l'autorisation donnée aux époux G à tous les copropriétaires, ces derniers ne peuvent se voir imputer une quelconque responsabilité à ce titre.

Par ailleurs, le demandeur soutient que les travaux portent atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble et que seule l'assemblée des copropriétaires réunis en assemblée générale pouvait dès lors les autoriser.

Pour étayer cette affirmation, la société A verse aux débats des photographies qui ne permettent en aucune manière de démontrer une atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble.

La pergola litigieuse s'intègre parfaitement dans le complexe immobilier Le Monte Marina alors que les époux G produisent également des photographies montrant des constructions comparables dans les immeubles voisins.

Enfin, la société A ne donne aucune précision sur la nature de l'atteinte qui aurait été ainsi portée à l'esthétique de l'immeuble alors que de nombreuses terrasses disposent de constructions similaires.

Toutefois, le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence d'éventuels troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Sur le trouble anormal de voisinage :

La demande présentée par la société A est fondée sur la notion de trouble anormal de voisinage résultant du bruit et de la limitation de la vue dont elle disposait auparavant.

Elle invoque également un trouble esthétique.

Il n'est pas contestable que la société demanderesse n'occupe pas personnellement l'appartement dont elle est propriétaire.

Le préjudice de jouissance dont elle se prévaut en lien avec les troubles anormaux de voisinage qu'elle invoque, ne peut être subi que par une personne physique occupant l'appartement en cause.

Le tribunal relève à ce titre que la société A ne produit pas l'acte d'acquisition de l'immeuble.

Il résulte néanmoins des mentions contenues dans l'assignation qu'elle a fait délivrer que l'appartement litigieux ne lui sert pas de siège social puisque ce dernier se situe à Monrovia au Libéria.

Il n'existe dans ces circonstances aucun préjudice de jouissance direct de la société A qui ne pourra dès lors qu'être déboutée de toutes ses demandes.

Sur la demande de dommages et intérêts présentée par les époux G :

L'action en justice représente l'exercice d'un droit qui ne peut dégénérer en abus de droit, sauf la démonstration, non rapportée au cas d'espèce, d'une intention de nuire ou d'une erreur équipollente au dol.

Les époux G seront dans ces circonstances déboutés de ce chef de demande.

Succombant dans ses prétentions, la société A sera condamnée aux dépens en application de l'article 231 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant par jugement contradictoire, publiquement et en premier ressort,

Déboute la SARL de droit du Libéria A de l'intégralité de ses prétentions ;

Déboute b. P épouse G et r. f. G de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

Condamne la SARL de droit du Libéria A aux dépens, distraits au profit de maître Arnaud ZABALDANO, avocat défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Rose-Marie PLAKSINE, Premier Juge, Monsieur Michel SORIANO, Premier Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Laurie PANTANELLA, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 6 OCTOBRE 2016, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier stagiaire, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.