

## **Tribunal de première instance, 23 mars 2017, L'établissement A et autres c/ L'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence « B » et autres**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	23 mars 2017
<i>IDBD</i>	15932
<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/2017/03-23-15932>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Copropriété - Servitude de passage - Dommages - Causalité - Expertise - Conformité des travaux aux règles de l'art - Dommages et intérêts (non)

## Résumé

Lorsqu'un dommage résulte de plusieurs causes, il ne doit être retenu que la ou les cause(s) qui est/sont un antécédent nécessaire dudit dommage.

En l'espèce, l'établissement de droit du Liechtenstein A a fait l'acquisition d'un appartement dans l'immeuble « B », à Monaco. La toiture terrasse de cet immeuble a été aménagée en jardin public par l'État de Monaco, bénéficiaire d'une servitude de passage et de libre circulation. Cet établissement se plaint d'infiltrations survenues dans son appartement et assigne l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence et l'État afin de voir ordonner une mesure d'expertise ainsi que l'allocation d'une somme à titre de dommages et intérêts.

Le Tribunal déboute le demandeur principal de l'intégralité de ses demandes. Pour faire cesser les dommages, l'expert a préconisé un certain nombre de travaux, dont il ne faut retenir que le ou les seuls faits générateurs des désordres présentés par le demandeur. Ainsi, l'absence de dispositif efficace de ventilation dans l'appartement de l'établissement A est une cause aggravante du phénomène de condensation et des odeurs affectant ce logement. Des travaux avaient pourtant été réalisés par le précédent propriétaire, mais à défaut de toute information portée à la connaissance de l'architecte de la copropriété et à celle du syndicat des copropriétaires, ce dernier n'a pu constater la non-conformité aux règles de l'art des travaux exécutés. Ainsi, le manquement qui est reproché au syndicat par l'ayant droit du maître de l'ouvrage n'est donc pas caractérisé. En effet, si les branchements n'avaient pas été effectués contrairement aux règles de l'art, il n'est pas établi par l'établissement A que la condensation et les odeurs nauséabondes seraient apparues dans la chambre de l'appartement.

En outre, la pénétration d'eau dans la ventilation primaire due à la présence d'une buse d'arrosage automatique à proximité immédiate de la sortie de la ventilation primaire, n'ayant pas été considérée comme une cause des désordres, la demande de déplacement de la buse d'arrosage automatique formée à l'encontre de l'État de Monaco se trouve dénuée d'intérêt et est donc rejetée par le Tribunal. Ainsi, les appels en garantie formés par l'organisation syndicale des copropriétaires à l'encontre de son assureur et par l'État de Monaco à l'encontre de son assureur, se trouvent sans objet.

Par ailleurs, le Tribunal condamne l'établissement A à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 34 961,92 euros. En effet, le suivi du contentieux depuis 2003 ne relevant pas de l'activité normale du syndic, celui-ci était fondé à facturer ses interventions. Enfin, le Tribunal rejette la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de l'État de Monaco car à défaut de preuve du caractère abusif de l'action intentée par les établissements A, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

---

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

**N° 2010/000616 (assignation du 26 mai 2010)**

**Jugement de jonction du 25 septembre 2012**

**JUGEMENT DU 23 MARS 2017**

En la cause de :

L'Établissement de droit Liechtensteinois dénommé A, dont le siège est sis X1 - 9490 à VADUZ (LIECHTENSTEIN), agissant poursuites et diligences de son Conseil d'Administration en exercice ;

DEMANDEUR au principal, ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

L'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence « B », sise X2 à Monaco, prise en la personne de son Syndic en exercice ou tout autre, domicilié et demeurant en cette qualité en ses bureaux sis « X6 », X6 à Monaco,

DÉFENDEUR au principal,

DEMANDEUR sur appel en garantie (2011/617),

ayant élu domicile en l'étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

L'ÉTAT DE MONACO, représenté au sens de l'article 139 du Code de procédure civile par Monsieur le Ministre d'État de la Principauté de Monaco, demeurant en cette qualité au Palais du Gouvernement, Place de la Visitation à Monaco-Ville,

DÉFENDEUR au principal,

DEMANDEUR sur appel en garantie (2011/610),

ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

La société anonyme de droit français dénommée C, dont le siège social est sis X3 à PARIS (75009), prise en la personne de son représentant en Principauté de Monaco, la société anonyme monégasque H, ayant son siège social X4 à Monaco,

DÉFENDERESSE sur appel en garantie (2011/610),

ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et par ledit avocat-défenseur,

La SA C venant aux droits de la SA D, venant aux droits de la SA I, immatriculée au RCS de Paris, dont le siège social est sis à Paris (75181) - X5, prise en la personne de son Président du conseil d'administration, demeurant en cette qualité audit siège,

DÉFENDERESSE sur appel en garantie (2011/617),

ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Hervé BOULARD, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

#### **LE TRIBUNAL,**

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 26 mai 2010, enregistré (n° 2010 /000616) ;

Vu le jugement avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 19 mai 2011 ayant notamment autorisé l'ÉTAT DE MONACO à appeler en garantie son assureur, la SA C, et l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B, à appeler en garantie son assureur, la SA D ainsi que l'ÉTAT DE MONACO ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 1er juin 2011, enregistré (n° 2011 /000610) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 31 mai 2011, enregistré (n° 2011/000617) ;

Vu le jugement avant-dire-droit rendu par ce Tribunal en date du 25 septembre 2012 ayant notamment ordonné une mesure d'expertise confiée à M. j-m. WA. ;

Vu le dépôt de ce rapport au Greffe Général en date du 21 octobre 2014 ;

Vu le renvoi subséquent de la cause et des parties à l'audience du 6 novembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de l'ÉTAT DE MONACO, en date des 13 mai 2015 et 10 février 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence B, en date des 8 juin 2015, 26 juillet 2016 et 22 septembre 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SA C, en date des 25 juin 2015 et 23 juin 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de l'établissement A, en date des 29 janvier 2015, 9 décembre 2015 et 15 mai 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom de la SA C venant aux droits de la société D, en date des 14 octobre 2015 et 10 février 2016 ;

À l'audience publique du 26 janvier 2017, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 23 mars 2017 ;

#### **I. FAITS. PROCÉDURE. PRÉTENTIONS DES PARTIES**

L'établissement de droit du Liechtenstein dénommé A a fait l'acquisition d'un appartement n° 4, situé au 7e étage du bloc A de l'immeuble « B », X2 à Monaco. La toiture terrasse de cet immeuble a été aménagée en jardin public par l'ÉTAT DE MONACO, bénéficiaire d'une servitude de passage et de libre circulation.

Par acte d'huissier en date du 26 mai 2010, se plaignant d'infiltrations survenues dans son appartement, l'établissement A a assigné l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B et l'ÉTAT DE MONACO afin de voir ordonner

une mesure d'expertise ainsi que l'allocation d'une somme de 60.000 € à titre de dommages et intérêts sous réserve d'actualisation.

Cette procédure a été enrôlée sous le n° 2010/000616.

Par jugement du 19 mai 2011, ce Tribunal a autorisé :

- l'ÉTAT DE MONACO à appeler en garantie son assureur la SA C et la SAM E, constructeur de la dalle de couverture de l'immeuble le B,
- l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B à appeler en garantie son assureur, la SA D et l'ÉTAT DE MONACO.

Ces appels en garantie ont été réalisés selon acte d'huissier en date du 31 mai 2011 (appel en garantie de la SA I aux droits de laquelle se trouve la SA C par son assuré, l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B, instance enrôlée sous le n° 2011/000617) et 1er juin 2011 (appels en garantie de l'ÉTAT DE MONACO à l'encontre de son assureur, la SA C et de la SAM E, instance enrôlée sous le n° 2016/000610).

Par jugement en date du 25 septembre 2012, ce Tribunal a :

- ordonné la jonction des trois instances enrôlées sous les n° 2010/000616, 2011/000610 et 2011/000617 ;
- ordonné une expertise aux frais avancés de l'établissement A confiée à M. WA.,
- déclaré prescrite l'action de l'ÉTAT DE MONACO contre la SAM E, mis celle-ci hors de cause et condamné l'ÉTAT DE MONACO à lui payer la somme de 1.500 € à titre de dommages-intérêts,

L'expert WA. a déposé son rapport le 15 octobre 2014.

Les parties concluent ainsi qu'il suit :

L'établissement de droit du Liechtenstein dénommé A demande que :

- soient déclarés responsables l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B, au titre des anomalies et désordres affectant son appartement, et l'ÉTAT DE MONACO, au titre des anomalies constatées dans les jardins publics de l'immeuble B,
- soient condamnés, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
- l'organisation syndicale de la copropriété à réaliser les travaux préconisés par l'expert d'un montant de 6.492,78 €, et à lui payer une somme de 70.000 € à titre de dommages-intérêts toutes causes de préjudices confondues,
- l'ÉTAT DE MONACO à réaliser les travaux préconisés par l'expert et estimés à une somme d'environ 500€,
- lesdites sommes devant produire intérêts à compter du 26 mai 2010 et jusqu'à parfait paiement, avec capitalisation en application de l'article 1009 du Code civil,

L'établissement A indique que :

- les désordres qu'il subit depuis l'origine ont été confirmés par l'expert judiciaire,
- ils résultent : 1) d'un phénomène de condensation en sous face de plancher haut de l'appartement, non traité lors de l'exécution de l'immeuble, pour l'humidité affectant la gaine d'encoffrement, 2) d'une aération insuffisante du logement pour l'humidité ambiante, et 3) de branchements aléatoires en pied de tronçon pour les odeurs nauséabondes,
- l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B est responsable des désordres résultant du changement de distribution avec création d'une pièce humide (salle de bains), car il a signé le plan de situation et validé les travaux réalisés mais n'en a vérifié ni la conformité aux règles de l'art ni leur adéquation avec les parties communes, et ne les a ni suivis ni contrôlés, manquant ainsi à ses obligations ; il subit d'importants préjudices résultant des remises substantielles de loyers accordées aux locataires (43.099 € du 1er février 2006 au 31 décembre 2014), du coût des constats d'huissier (1.450 €), des remises en état (1.279,26 euros), des frais d'expertise (10.275,62 euros), et des frais et tracas occasionnés par la procédure,
- la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence B tendant au remboursement de 3 factures à hauteur de la somme de 94.000 € doit être rejetée, tant sur la forme (elles émanent d'entités très proches du syndic) que sur le fond (il s'agit de fausses factures),
- l'ÉTAT DE MONACO, et en particulier l'administration des domaines, est responsable au titre de l'implantation de la buse des installations d'arrosage automatique, et devra la déplacer ;
- il s'associe aux demandes formulées par l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B à l'encontre de l'ÉTAT DE MONACO, ce dernier bénéficiant d'une servitude sur la toiture terrasse et ayant procédé sous sa seule responsabilité à l'aménagement de cet espace en jardin public ; les désordres ont perduré même après 2006 car les travaux de réalisation d'une cour anglaise pour protéger l'évent n'étaient pas suffisants ; en effet, la sortie de la gaine de ventilation se trouvait toujours dans une jardinière mouillée de part et d'autre en raison de la proximité immédiate d'une buse d'arrosage,

- la mise en cause de l'ÉTAT DE MONACO n'a pas été faite de manière abusive et au contraire, celui-ci a fait preuve d'inertie depuis des années, la demande de dommages-intérêts de l'ÉTAT DE MONACO doit être rejetée,
- l'exécution provisoire s'impose car les désordres sont très anciens, les travaux pour y remédier doivent être réalisés dans les plus brefs délais afin qu'il puisse solliciter le règlement de l'intégralité du loyer.

l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B conclut au rejet de la demande, l'établissement A devant être renvoyé à se pourvoir à l'encontre de son vendeur. Il sollicite la condamnation de l'établissement A au paiement de la somme de 98.774,92 euros outre intérêts de droit à compter du 26 mai 2015, date de l'assignation. Très subsidiairement s'il était fait droit aux demandes de l'établissement A, il appelle en garantie l'ÉTAT DE MONACO et la SA C venant aux droits de la SA D, son assureur. Il soutient que :

- il a effectué toutes démarches en temps utile pour trouver l'origine de l'humidité : le syndic a fait procéder au colmatage d'une fuite sur colonne d'eaux usées en novembre 2005, après investigation effectuée en mai 2006, il a fait dégager la gaine de ventilation obturée par des terres et des racines et créer une sortie de ventilation de type cour anglaise en juillet 2006,
- les travaux réalisés par le constructeur sont conformes aux règles de l'art et l'indication même subsidiaire de l'expert (page 52) ne s'explique pas,
- en revanche, les travaux modificatifs de percement de la ventilation primaire, sont exclusivement à l'origine des désordres; antérieurement, aucune manifestation d'humidité n'a été constatée ; la canalisation qui servait de ventilation statique s'est transformée en ventilation mécanique contrôlée par le fait de la prolongation de la canalisation d'origine vers le point d'extraction de la VMC de l'immeuble situé en plafond des WC de l'appartement ; l'expert aurait dû relever le rejet de la ventilation de deux salles de bains et buanderie dans un volume totalement clos et non ventilé (encoffrement), et conclure que l'arrivée d'air chaud, humide et odorant (émanant de la chute des eaux usées) est à l'origine du phénomène de condensation,
- il a aussi rappelé au propriétaire de l'appartement Y qu'il devait obturer l'ouverture créée (à l'insu du syndic et en violation du règlement de copropriété) entre la salle de bains et la gaine de protection du conduit de ventilation primaire,
- lors des travaux réalisés en 2003 dans l'appartement Y, et alors qu'il est interdit de modifier les gaines techniques des parties communes, 2 branchements non conformes sur la descente en PVC ont été effectués, avec démolition de la dalle en plafond au droit de la canalisation de ventilation primaire dans la gaine enveloppe, ouverture réalisée entre le faux plafond et le haut de la gaine enveloppe mettant les deux parties en communication, et modification de la gaine centrale,
- le syndic a signé seulement les plans de réaménagement des travaux dressés par un architecte, les plans d'exécution et le plan de récolement n'ayant pas été portés à sa connaissance ; les clauses du cahier des charges de l'immeuble n'ont pas été respectées (page 29, 14e rôle, page 16) car les travaux qui n'ont pas fait l'objet d'un affichage, ont eu lieu à l'insu du syndic (non informé de l'ouverture du chantier ou d'une quelconque réunion de chantier), sans surveillance de l'architecte de l'immeuble ni accord du bureau Veritas,
- le plan de récolement produit par le propriétaire du 27 mars 2003 ne correspond pas aux travaux de ventilation exécutés,
- la SA C doit produire le contrat de base souscrit par l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B avec la SA D,
- l'ÉTAT DE MONACO ne peut soutenir qu'il ignorait la présence de l'exutoire alors que la convention du 18 août 1963 indique page 6 que les travaux de la rampe d'accès dans laquelle se trouve incorporée la ventilation ont été réalisés dans la continuité des travaux d'infrastructure, ce qui implique que cet exutoire existait déjà et que l'apport de la terre dans les jardinières et leur régalage relevaient de l'administration,
- les désordres résultent exclusivement de l'établissement A et/ou de ses auteurs qui doivent en conséquence lui rembourser ses dépenses à concurrence de la somme de 98.774,92 euros,

La SA C, venant aux droits de la SA D, et assureur du syndicat des copropriétaires, demande sa mise hors de cause et fait valoir les éléments suivants :

- les désordres allégués ne sont pas imputables au syndicat des copropriétaires : selon l'expert, ils résultent des travaux de redistribution de l'appartement effectués en 2000/2001 par un ancien propriétaire, tendant notamment à l'aménagement d'une salle de bains contiguë à la chambre, objet des désordres ;
- seul le maître de l'ouvrage est responsable : en effet, l'expert indique que si le projet a été approuvé par la copropriété, le règlement de copropriété n'a pas été respecté car les travaux devaient avoir lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et avec l'accord du bureau Veritas, ce à partir du dossier d'exécution,
- en application de l'article 1162 du Code civil monégasque, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et il appartient au syndicat des copropriétaires de la résidence B d'apporter la preuve de l'existence du contrat et des conditions de mobilisation des garanties ; or celui-ci ne produit pas le contrat souscrit auprès de la SA D,

- la police souscrite auprès de la SA I ne couvre la présence d'humidité que dans le cas de jets de vapeur provenant d'une installation de chauffage ; cette dernière est prise en sa qualité d'assureur de l'immeuble, et non en qualité d'assureur du syndicat ayant éventuellement manqué de diligence.

L'ÉTAT DE MONACO conclut au rejet des demandes de l'établissement A, et reconventionnellement sollicite sa condamnation au paiement de la somme de 11.200 € à titre de dommages-intérêts. Subsidiairement, si sa responsabilité était retenue, il appelle en garantie sa compagnie d'assurances la SA C. Enfin, il sollicite le rejet des demandes formées à son encontre par l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B.

Il conclut ainsi qu'il suit :

- il n'est pas propriétaire de la toiture terrasse et ne bénéficie que d'une simple servitude à usage public ; la toiture terrasse tout comme la colonne d'évacuation des eaux usées constituent le gros œuvre du bâtiment et appartiennent à la copropriété,
- après colmatage de l'événement en 2006 par la copropriété, la persistance des désordres résulte des causes suivantes: les travaux de modification de distribution de la zone nuit de l'appartement, la ventilation de la chute d'eaux usées (non conforme à la convention du 13 août 1963 page 4), et très subsidiairement, le positionnement des installations d'arrosage automatique ; il n'était pas informé de la présence du conduit de ventilation débouchant dans la jardinière, et ne peut être tenu pour responsable ni de la position des buses d'arrosage automatique ni de la terre de la jardinière qui a pu recouvrir un conduit de ventilation dont il ignorait tout ; il doit être exonéré de toute responsabilité,
- selon l'expert, les dommages sont pour l'essentiel consécutifs aux modifications apportées à l'appartement par un précédent propriétaire et l'établissement A aurait dû poursuivre le vendeur de l'appartement ; malgré les travaux préventifs effectués, les infiltrations ont perduré jusqu'en 2013 ; la dépose de l'encoffrement de la colonne, la déconnexion du branchement PVC de la vidange, et la réfection du joint ont mis un terme aux désagréments,
- son assureur la SA C est tenu de le garantir de toute condamnation, même tendant à l'exécution de travaux.

La SA C estime qu'il n'y a pas lieu de statuer sur l'appel en garantie, car l'ÉTAT DE MONACO n'a pas engagé sa responsabilité ; subsidiairement, elle oppose l'absence contractuelle de garantie pour l'exécution de travaux. Elle fait valoir que :

- selon l'expert, le changement de distribution est pour l'essentiel à l'origine des désordres,
- l'ÉTAT DE MONACO n'est pas propriétaire de la toiture terrasse et ne saurait intervenir sur un ouvrage n'appartenant qu'au syndicat des copropriétaires de la résidence B,
- la sortie de la ventilation de la chute litigieuse n'a pas été autorisée par la convention du 13 août 1963,
- les dommages n'ont aucun rapport avec le conduit de ventilation débouchant dans la jardinière, dont l'ÉTAT DE MONACO n'avait pas connaissance ; l'analyse de l'expert ne doit pas être homologuée sur ce point,
- il eût été plus judicieux d'engager l'action à l'encontre du vendeur de l'appartement,
- elle n'a pas vocation à prendre en charge l'exécution de travaux de réparation et l'appel en garantie de l'ÉTAT DE MONACO doit être rejeté.

## **SUR CE,**

### *Sur les demandes de l'établissement A*

Lorsqu'un dommage résulte de plusieurs causes, il ne doit être retenu que la ou les cause(s) qui est/sont un antécédent nécessaire dudit dommage.

Il résulte des conclusions expertales que :

- les désordres consistent dans :
  - 1) l'humidification des équipements structuraux dans la chambre du fond de l'appartement, en particulier à proximité de l'encoffrement vertical d'une ventilation de chute des eaux usées avec dommages des ouvrages d'embellissement,
  - 2) des odeurs nauséabondes persistantes.
- les anomalies proviennent :
  - des travaux de modification de la distribution de la zone nuit de l'appartement (branchements aléatoires en pied de tronçon de ventilation de la chute des eaux usées avec évacuation complémentaire de l'air vicié au sein même de l'encoffrement),
  - des travaux de construction de l'immeuble, à l'endroit de la pénétration de la ventilation de la chute d'eau usée,

- et très subsidiairement du positionnement des installations d'arrosage automatique.

L'expert a précisé que :

- aux lieu et place de la salle de bains initiale, une chambre avait été aménagée sans suppression des canalisations d'évacuation des appareils sanitaires se trouvant en pied d'encoffrement ; à cette occasion, un tube d'évacuation des condensats (eau ou liquide obtenu par condensation de sa vapeur) a été branché en pied de colonne sur la chute d'évacuation des eaux vannes (eaux provenant des WC) ; cette chute constitue une ventilation primaire qui se prolonge jusqu'au toit terrasse (aménagé en jardin) et permet d'assurer l'aération et d'éviter une aspiration lors des chasses d'eau ; les branchements aléatoires en pied de gaine de ventilation réalisés en 2003 sont pour l'essentiel à l'origine des dommages aux ouvrages embellissement et des odeurs nauséabondes.
- les deux sources de condensation sont :
  - une arrivée d'air chaud humide et odorant en provenance de l'égout WC des étages inférieurs de l'immeuble, cet air pénétrant dans le volume sinistré par le défaut d'étanchéité constaté sur le réseau de ventilation primaire,
  - les extracteurs de l'appartement ont été branchés en contrebas du plancher haut de l'appartement sur la canalisation de transfert rejoignant la ventilation de la colonne de chute de l'immeuble,
- malgré des travaux de colmatage d'une fuite sur colonne d'eaux usées effectués en novembre 2005, de reconstruction de la gaine technique, de création d'une gaine de protection maçonnée de type cour anglaise avec grille en partie haute afin de permettre l'aération en août 2006 (au niveau de la toiture terrasse), de réparation d'un joint de dilatation effectuée dans une jardinière située à l'angle est du jardin public en avril 2008, les désordres d'humidité et d'odeurs ont persisté au niveau des murs de l'encoffrement car les taux d'humidité mesurés en octobre 2007, février et avril 2008, et janvier 2012, allaient de 50 % à 100 %,
- en janvier 2013, l'expert a constaté un taux d'humidité compris entre 80 et 90 % en pied d'encoffrement, s'élevant à 20 % en milieu d'encoffrement, compris entre 70 à 95 % en partie haute. Il a relevé la présence de gouttes d'eau le 22 mars 2013,
- le 17 janvier 2014, sur sa demande des travaux de dépose de l'encoffrement de la colonne dans la chambre mitoyenne à la salle de bains et de déconnexion du branchement PVC de la vidange de condensats ont été effectués. Ils ont permis de supprimer le phénomène de condensation et les odeurs nauséabondes.

L'expert a également constaté que l'insuffisance d'aération à l'intérieur du logement (non équipé de grilles d'amenée d'air frais dans les pièces sèches, les portes de distribution ne sont pas détalonnées) participait au phénomène de condensation, et que par ailleurs, l'absence de traitement dans la chambre (anciennement salle de bains) de la réservation au niveau de la gaine de ventilation et l'amenée d'eau par la buse d'arrosage automatique situé sur la terrasse de l'immeuble B était aussi à l'origine des désordres.

Afin de faire cesser les dommages, l'expert a préconisé les travaux suivants :

- le traitement de la pénétration en tête de tronçon de ventilation après dépose du coffrage bois subsistant depuis la réalisation de l'immeuble, ce pour un coût de 58,30 euros TTC,
- le réaménagement de la ventilation de l'appartement : amenée d'air frais, détalonnage des portes intérieures, aménagements d'extracteurs dans chaque pièce humide, installation d'une VMC, le tout après étude d'un maître d'œuvre spécialisé,
- le déplacement de la buse des installations d'arrosage automatique, afin que la sortie de ventilation soit protégée des pénétrations d'eaux pluviales,
- la reprise des ouvrages d'embellissement.

Nonobstant le fait que l'expert a retenu 4 causes différentes consistant dans les branchements aléatoires en pied (condensats) et en tête (extracteurs) de la gaine de ventilation effectués en 2003, l'insuffisance d'aération à l'intérieur du logement, l'absence de traitement de la réservation au niveau de la gaine de ventilation et l'amenée d'eau par la buse d'arrosage automatique, il ne doit être retenu que le ou les seuls faits générateurs des désordres.

Il n'est pas contesté qu'aucun phénomène d'humidité ne s'est manifesté avant 2003, date de réalisation de l'aménagement de l'appartement, alors que l'immeuble B a été construit en 1964/1965.

Par ailleurs, après réalisation de la dépose de l'encoffrement de colonne dans la chambre mitoyenne à la salle de bains et la déconnexion du branchement PVC de la vidange de condensats (pour la somme de 466,91 euros), l'expert a relevé que les odeurs nauséabondes et le phénomène d'humidité avaient cessé. En tout état de cause, l'établissement A ne prétend pas que des désordres seraient réapparus depuis janvier 2014.

Il en résulte que les modifications apportées en 2003 et supprimées en 2014 sont à l'origine des dommages qu'il a subis, à l'exclusion des amenées d'eau provenant de la buse d'arrosage et du défaut de traitement de la réservation au niveau de la gaine de ventilation. En effet, si les branchements n'avaient pas été effectués contrairement aux règles de l'art, il n'est pas établi par l'établissement A que la condensation et les odeurs nauséabondes seraient apparues dans la chambre de l'appartement.

En revanche, l'absence de dispositif efficace de ventilation dans l'appartement propriété de l'établissement A est une cause aggravante du phénomène de condensation et des odeurs affectant ce logement.

En premier lieu, l'établissement A considère l'organisation syndicale des copropriétaires de l'immeuble B comme le principal responsable des désordres subis, et lui reproche un manque de suivi des travaux en 2003.

Le cahier des charges-règlement de copropriété de l'immeuble « B » sis X2 à Monte-Carlo, stipule cependant au chapitre « usage des parties privatives » que « les copropriétaires autres que les sociétés actuelles propriétaires, ne pourront modifier la distribution des appartements, bureaux, caves, chambres de domestiques, magasins, qu'après avoir obtenu l'agrément préalable par écrit du syndic de la copropriété. Les copropriétaires devront, en outre, s'engager à faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et accord du bureau Veritas, et ce, par une entreprise notoirement solvable ».

La signature apposée sur le plan de situation relatif au réaménagement de l'appartement situé au sein de l'immeuble B, septième étage, n°4, établi le 5 octobre 2000 par Monsieur J. IO., architecte ingénieur, démontre l'existence de l'agrément préalable du syndic de la copropriété exigé ci-dessus.

Néanmoins, le règlement de copropriété exigeait également l'intervention de l'architecte de la copropriété et celle d'un bureau de contrôle, lesquelles auraient permis d'assurer le contrôle de la conformité des travaux réalisés aux règles de l'art d'une manière générale, et aux dispositions constructives initiales. Il n'est pas justifié par les demandeurs que l'architecte de la copropriété et le bureau Veritas aient été informés de la réalisation des travaux d'aménagement de l'appartement Y, alors que la mise en œuvre par le propriétaire de l'époque de cette obligation aurait informé le syndic de la réalisation des branchements de la ventilation des WC et des salles de bains sur la ventilation primaire, et de la non-conformité de tels branchements aux règles de l'art.

Par ailleurs, le plan de situation mentionnant un récolement au 21 juillet 2003 ne comporte aucun tracé des conduits de ventilation, et par suite le branchement effectué sur la ventilation primaire n'y est pas dessiné. Au demeurant, ledit plan même certifié conforme à l'exécution par l'architecte J. IO., n'a pas été soumis à la signature du syndic et celui-ci n'a donc disposé d'aucune information relative aux modifications réalisées.

À défaut de toute information portée à sa connaissance et à celle du syndicat des copropriétaires, ce dernier n'a pu constater la non-conformité aux règles de l'art des travaux exécutés, et le manquement qui lui est reproché par l'ayant droit du maître de l'ouvrage n'est donc pas caractérisé.

Par ailleurs, l'établissement A soutient que le phénomène de condensation en sous face de plancher haut de l'appartement, à l'aplomb de la gaine de ventilation et à l'endroit d'une réservation, non traité lors de l'exécution de l'immeuble, relève de la responsabilité du syndicat des copropriétaires. Cependant, celle-ci ne saurait être retenue car l'absence de traitement de la réservation n'a pas été retenue comme une cause des dommages, lesquels ont cessé à compter des travaux effectués en 2014.

L'organisation syndicale des copropriétaires n'ayant pas manqué à ses obligations, il doit être mis hors de cause.

La demande formée par l'établissement A contre l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B tendant à ce que ce dernier soit condamné à réaliser les travaux de réfection des embellissements et de mise en œuvre d'un renouvellement d'air satisfaisant sera en conséquence rejetée tout comme sa demande de dommages-intérêts au titre du préjudice locatif subi.

En second lieu, l'établissement A limite la responsabilité de l'ÉTAT DE MONACO aux conséquences de l'implantation de la buse d'arrosage automatique et demande sa condamnation à la déplacer, pour un coût estimé d'environ 500 €.

Cependant, il a été d'une part, constaté que la suppression par les demandeurs du branchement litigieux (suite à l'intervention de la société J) avait mis fin aux odeurs nauséabondes et à l'humidité à l'aplomb de la réservation où pénètre le tronçon de ventilation de la chute d'eaux usées, et d'autre part retenu que les seules causes des désordres consistaient dans le branchement sur le conduit de ventilation primaire des conduits d'aération des WC et des salles de bains de l'appartement et dans l'absence d'un renouvellement d'air équipant l'appartement.

La pénétration d'eau dans la ventilation primaire due à la présence d'une buse d'arrosage automatique à proximité immédiate de la sortie de la ventilation primaire, n'ayant pas été considérée comme une cause des désordres, la demande de déplacement de la buse d'arrosage automatique formée à l'encontre de l'ÉTAT DE MONACO se trouve dénuée d'intérêt et doit être en conséquence rejetée.

Consécutivement, les appels en garantie formés par l'organisation syndicale des copropriétaires à l'encontre de son assureur la SA C et par l'ÉTAT DE MONACO à l'encontre de son assureur, la SA C, se trouvent sans objet.

#### *Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de l'ÉTAT DE MONACO*

L'ÉTAT DE MONACO sollicite la condamnation de l'établissement A au paiement de la somme de 11.200 € correspondant aux honoraires d'avocat. Cependant, à défaut de preuve du caractère abusif de l'action intentée par les établissements A, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Sur la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de la résidence « B »

L'organisation syndicale des copropriétaires réclame le remboursement par l'établissement A de la somme de 98.774,92 euros, correspondant aux frais qu'il a engagés se décomposant ainsi :

1. 18.545,92 euros, facturés par la Sam F le 6 janvier 2014, correspondant à diverses interventions (contrôle du réseau ventilation primaire, interventions sur exutoire ventilation primaire, interventions, correspondances, etc.).
2. 11.592 € facturés par la SARL G le 6 janvier 2014, correspondant à l'intervention du syndic pour contrôle et avis sur l'appartement (42 heures selon barème en vigueur).
3. 63.816,02 € facturés par la SAM F le 14 janvier 2015, correspondant à « différentes interventions engagées au titre du contentieux relatif à l'appartement Y », phase contentieuse arrêtée au 31 décembre 2014 suivant tableau ci-joint.
4. 4.824 € TTC facturés par la SARL G correspondant à : contentieux analyse et réponses aux conclusions des différents avocats, constitution d'un dossier récapitulatif pour Maître ESCAUT. 3 heures pour le syndic, 19 heures pour l'assistant et 6 heures pour la secrétaire.

L'établissement A s'oppose à ces demandes en soutenant que ces factures émanent d'entités très proches du syndic et qu'elles sont fausses. Il n'apporte cependant au soutien de ces critiques aucune preuve du défaut de sincérité des documents produits.

Par ailleurs, le suivi du contentieux depuis 2003 ne relevant pas de l'activité normale du syndic, celui-ci était fondé à facturer ses interventions. Les factures 1, 2 et 4 relèvent de ces interventions et l'organisation syndicale des copropriétaires de l'immeuble B est en droit d'en obtenir le paiement. En revanche, la facture 3 n'est pas justifiée, le tableau visé n'étant pas joint. Il convient dès lors de condamner l'établissement A à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence B la somme de 34 961,92 euros outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Les conditions prévues par l'article 202 du Code de procédure civile n'étant pas réunies, l'exécution provisoire du présent jugement ne sera pas ordonnée.

L'établissement A qui succombe en ses prétentions sera condamné aux dépens du présent jugement en ce compris ceux réservés par jugements des 19 mai 2011 et 25 septembre 2012 et les frais d'expertise.

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

#### **LE TRIBUNAL,**

#### **Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,**

Déboute l'établissement de droit Liechtensteinois A de l'intégralité de ses demandes à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence B et de l'ÉTAT DE MONACO,

Déboute l'ÉTAT DE MONACO de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts à l'encontre de l'établissement A ;

Déclare sans objet les appels en garantie formés par l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B à l'encontre de son assureur, la SA C venant aux droits de la SA D et par l'ÉTAT DE MONACO à l'encontre de son assureur, la SA C ;

Condamne l'établissement de droit du Liechtenstein dénommé A à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence B la somme de 34.961,92 euros outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

Déboute l'organisation syndicale des copropriétaires de la résidence B du surplus de ses demandes ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne l'établissement A aux entiers dépens, en ce compris ceux réservés par jugements des 19 mai 2011 et 25 septembre 2012 et les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maîtres Joëlle PASTOR-BENSA, Didier ESCAUT, Christophe SOSSO, Sophie LAVAGNA, avocats-défenseurs, sous leur 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, Madame Léa PARIENTI, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 23 MARS 2017, 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, 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.