

Tribunal de première instance, 11 janvier 2018, Le Syndicat des Copropriétaires « A. » c/ La SCI C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	11 janvier 2018
<i>IDBD</i>	16608
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2018/01-11-16608>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure civile - Principe de concentration des moyens - Irrecevabilité du moyen nouveau - Servitudes - Servitude conventionnelle - Contraintes architecturales - Façade d'immeuble - Condamnation à démolition - Toit-terrasse - Cote altimétrique exactement identique entre les immeubles (non) - Écart admissible (oui) - Suppression des édicules sur la terrasse (non) - Ouvrages techniques indispensables (oui) - Conversion de la condamnation à démolition en dommages-intérêts (non)

Résumé

La société défenderesse est donc désormais irrecevable à invoquer ce nouvel argument relatif à l'application des servitudes à une partie seulement de l'immeuble, non évoqué en temps utile, au nom du principe de la concentration des moyens, en l'absence de fait nouveau venu modifier la situation antérieurement reconnue en justice.

La façade de l'immeuble ne respectant pas les contraintes architecturales fixées par les servitudes détaillées dans l'acte de cession, il convient donc de condamner la société propriétaire à faire exécuter l'ensemble des travaux de démolition et de reconstruction en façade de l'immeuble.

L'écart entre les cotes des niveaux des dalles béton sur le toit terrasse des immeubles étant infime, la demande visant à faire réaliser la dalle à une cote altimétrique exactement identique sera rejetée, en revanche la totalité de l'étanchéité doit être refaite.

Le demandeur ne démontre pas en quoi le maintien des ouvrages techniques en surface de la terrasse, dont l'expert affirme qu'ils ne peuvent être situés que sur le toit du bâtiment du demandeur, le priverait de la jouissance exclusive de la terrasse, alors même qu'ils sont manifestement indispensables au maintien de la sécurité de l'immeuble constituant le fonds servant. Dès lors, il ne peut être demandé à la SCI défenderesse de les retirer.

Même si sur un plan pratique, les graves désagréments que vont entraîner les travaux de démolition/reconstruction, sont recevables, ils sont en contradiction avec le respect du droit réel que sont les servitudes imposées par l'acte de cession et ne peuvent être retenus par la présente juridiction. La demande reconventionnelle de conversion de la démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages et intérêts au fonds dominant sera donc rejetée.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2009/000700 (assignation du 9 juin 2009)

JUGEMENT DU 11 JANVIER 2018

En la cause de :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « A. », sis X3 à Monaco (MC 98000), agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, M. m. GR., demeurant en cette qualité X4 MC 98003 Monaco Cedex ;

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Geoffrey LE NOBLE, avocat au barreau de Paris ;

d'une part ;

Contre :

La SCI C., Société Civile particulière de droit monégasque, inscrite au Répertoire Spécial des Sociétés Civiles de Monaco, sous le n° X, dont le siège social est X5 à Monaco, prise en la personne de ses co-gérants en exercice, M. n. BO., Mme a. BO. née BA. et M. f. BO., demeurant en leur qualité audit siège,

Et les cogérants en leurs domiciles personnels :

- M. n. BO., né le 8 septembre 1924, à Debbieh (Liban), de nationalité libanaise, demeurant X1 à Beyrouth (Liban),
- Mme a. BO. née BA., le 18 mars 1942 à Damas (Syrie), de nationalité libanaise, demeurant X1 à Beyrouth (Liban),
- M. f. BO., né le 10 septembre 1967 à Debbieh (Liban), de nationalité suisse, demeurant X2 à Monaco,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Elie COHEN, 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 9 juin 2009, enregistré (n° 2009 /000700) ;

Vu le jugement avant-dire-droit rendu par ce Tribunal en date du 14 juin 2012 ayant notamment ordonné une mesure d'expertise confiée à Jacques ROMAN ;

Vu le rapport de cet expert déposé au greffe général le 29 juillet 2016 ;

Vu l'ordonnance du Magistrat chargé de suivre l'expertise en date du 4 août 2016 ayant ajourné la cause et les parties à l'audience du Tribunal du 13 octobre 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommée « A. » en date des 13 octobre 2016 et 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI C., en date du 6 février 2017 ;

À l'audience publique du 2 novembre 2017, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 11 janvier 2018 ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

En 1958, la SCI D. a acquis une propriété sise X à Monte-Carlo. Ce fonds était alors grevé de servitudes au profit de parcelles contiguës appartenant à la SCI B..

Au début des années 1960, la SCI D. y a édifié un ensemble immobilier de 35 étages baptisé A., pour lequel elle a établi, en vue de sa vente par appartements et locaux séparés, un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques de Monaco le 2 février 1965.

Au mois de mars 1965, elle a détaché de la propriété une surface de terrain de 626 m2 demeurée libre de toute construction, cadastrée sous le numéro 231P de la section E, qu'elle a cédée à la SCI B. à titre gratuit.

En 1969, la SCI D. et la SCI B. ont constitué des servitudes complémentaires et réciproques entre leurs fonds respectifs. Puis, la même année, la SCI B. a fait apport de la parcelle de 626 m2 à la SCI F., en qualité d'associée.

La SCI F. l'a revendue, en 1982, à la SCI C.. Celle-ci a entrepris d'y construire, après autorisation ministérielle obtenue en 2003, un ensemble immobilier de 7 étages dénommé RÉSIDENCE E. qui, d'un point de vue architectural, opère une liaison entre les parties basses de la résidence A. et celles d'un immeuble voisin, les résidences F..

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A. a estimé que cette réalisation ne respectait pas les différentes servitudes qui grevaient le fonds ainsi bâti, alors même que celles-ci étaient expressément rappelées dans l'acte d'acquisition de la SCI C. dressé en 1982.

Affirmant que la société était ainsi tenue :

- de se conformer à l'ensemble architectural formé par les parties basses situées sous la galerie de circulation de l'immeuble A. et de réaliser une façade absolument identique à celle-ci,
- de respecter pour la terrasse supérieure de son immeuble exactement la même côte altimétrique que celle qui est déjà adoptée pour la galerie de circulation de l'immeuble A.,
- de laisser la jouissance exclusive de cette toiture terrasse aux seuls copropriétaires ou occupants de la résidence A.,
- d'y mettre en place un garde-corps identique à celui bordant la galerie de circulation de l'immeuble A.,
- de créer une voie d'accès depuis cette galerie jusqu'à ladite toiture terrasse,
- de supprimer tout accès entre l'immeuble par elle construit et sa terrasse afin de permettre aux seuls copropriétaires ou occupants de la«» RÉSIDENCE«» A. d'avoir la jouissance exclusive de ladite terrasse.

Il a fait assigner la SCI C. par exploit du 9 juin 2009, aux fins de la voir condamner à procéder ou à faire procéder, sous astreinte de 5.000 euros par jour de retard passé le délai de deux mois à compter de la signification du jugement et avec le bénéfice de l'exécution provisoire :

- à la démolition de la façade de son immeuble, ou à tous travaux modificatifs de celle-ci, afin qu'elle soit strictement identique (dessins, matériaux et menuiserie métallique) à celle des immeubles de la RÉSIDENCE A. dans sa partie située en dessous de la galerie de circulation de ce dernier,
- à la démolition et à tous travaux de reconstruction nécessaires pour que la dalle de couverture de son immeuble soit au même niveau que le sol de la galerie de circulation de l'immeuble A.,
- à la démolition du garde-corps de la toiture terrasse de son immeuble et au remplacement de celui-ci par un garde-corps identique à celui de la galerie de circulation de l'immeuble A.,
- à la démolition de tous les édicules implantés sur la toiture terrasse de son immeuble,
- à créer une voie d'accès entre la galerie de circulation de l'immeuble A. et la toiture terrasse de son immeuble,
- à supprimer tout accès entre l'immeuble construit par elle et la terrasse supérieure de celui-ci et ce afin de permettre aux seuls copropriétaires ou occupants de la RÉSIDENCE A. d'avoir la jouissance exclusive de ladite terrasse.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A. a également sollicité 50.000 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive, en raison des frais occasionnés par la présente procédure.

À titre subsidiaire, il a demandé la désignation d'un expert pour déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de la «>> Résidence E..

Par jugement en date du 14 juin 2012, la présente juridiction a déclaré fondée la demande de mise en conformité de la RÉSIDENCE E., formée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A., et ordonné une mesure d'expertise confiée à Monsieur Jacques ROMAN, afin de décrire les irrégularités présentée par ladite résidence au regard des contraintes architecturales imposées par les servitudes figurant à l'acte authentique, et déterminer, le cas échéant, la nature, le coût et la durée des travaux de mise en conformité de l'immeuble.

Cette décision a été confirmée en toutes ses dispositions par un arrêt de la Cour d'appel en date du 11 février 2014. Le pourvoi formé par la SCI C. a été rejeté par la Cour de révision le 15 octobre 2014.

L'expert, assisté d'un sapiteur économiste de la construction, a déposé son rapport le 29 juillet 2016. Ses conclusions sont les suivantes :

- il n'y a aucune identité entre la façade de la RÉSIDENCE A. et celle de la RÉSIDENCE E., de conception totalement différente, sur toute la hauteur de la construction, tant pour les 2 niveaux bas (absence de continuité de la galerie publique entre les 2 résidences) que pour les 5 niveaux hauts,
- le bâtiment de la RÉSIDENCE E. ne s'intègre pas dans l'ensemble immobilier de la copropriété A., il n'y a aucune unité architecturale entre ces 2 constructions, ni avec le bâtiment de la copropriété RÉSIDENCES F. situé à l'autre extrémité,
- la façade de l'immeuble de la RÉSIDENCE E. ne respecte pas l'identité architecturale prévue à l'alinéa 5 des servitudes,
- la cote altimétrique du bâtiment C. imposée par le 6) de l'acte authentique a été respectée, l'immeuble étant au même niveau que celui de la dalle de béton du bâtiment de la Résidence E., à un centimètre près, cet écart pouvant être absorbé lors des travaux ultérieurs d'aménagement de la toiture terrasse et entrant très largement dans la tolérance admissible pour ce type d'ouvrage,
- lors des travaux d'aménagement de la terrasse supérieure de la RÉSIDENCE E. par la copropriété A., il appartiendra à celle-ci de préserver les exutoires de désenfumage, les excroissances techniques, les gaines de ventilation et les acrotères du bâtiment de la RÉSIDENCE E.,
- la servitude technique s'agissant de la chaufferie et des réseaux d'eau chaude et de chauffage (4 des servitudes) n'a pas non plus été respectée par la SCI C.,
- la durée globale des travaux de la façade pourrait être de 8 à 10 mois et 8 mois au moins, sans compter la période estivale,
- les travaux en terrasse devraient être réalisés en 2 à 3 mois, à savoir la démolition des aménagements réalisés en terrasse supérieure, avec éventuel remplacement de l'étanchéité si elle s'avère fuyarde, par les défendeurs, avant l'intervention des demandeurs,
- les travaux de mise en conformité de la façade (galerie publique sur les 2 niveaux bas et les étages hauts) sont estimés à la somme de 6.017.789,81 euros hors taxe (HT),
- le coût des travaux de dépose des ouvrages en terrasse est estimé à la somme de 326.250 euros HT.

L'expert a précisé en préambule que la construction du garde-corps et d'une voie d'accès entre la garde de circulation haute de la résidence A. et la terrasse située sur la toiture du bâtiment de la RÉSIDENCE E. ne peut être mise à la charge de la SCI C., en application de l'alinéa 8 de la liste des servitudes.

Il a également indiqué dans ses conclusions nourrir les plus grandes craintes, lors de « l'éventration » à venir du bâtiment et son « amputation » en partie basse (pour création de la galerie sur la Place de la Rousse), bâtiment dont les structures principales ont une fonction essentielle de reprise des poussées des terres, de voir apparaître des désordres dans les structures existantes et principalement dans les ouvrages de second œuvre.

Il a fait part en outre de ses réflexions quant à la mise en œuvre des travaux de de construction/reconstruction qui s'imposent pour non-respect des servitudes, travaux qui selon lui, seront un échec, « un traumatisme, la mort annoncée d'un type de bâtiment tourné vers l'extérieur et pendant les travaux, une source de gros désagréments pour les demandeurs eux-mêmes directement au-dessus, les riverains contigus, les voisins immédiats, les utilisateurs de la voie publique en général. »

Dans ses écritures en date du 13 octobre 2016 puis du 30 mars 2017, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la condamnation de la SCI C., sous astreinte définitive de 5.000 euros par jour de retard passé le délai de 10 mois après la signification de la présente décision, à :

- faire exécuter l'ensemble des travaux de démolition et de reconstruction en façade et en toiture terrasse tels que retenus par l'expert,
- faire réaliser une dalle de béton brut munie de son étanchéité sur la toiture terrasse de son bâtiment ayant une cote altimétrique exactement identique, au centimètre près, à celle de la dalle de béton brut munie de son étanchéité du couloir de circulation situé au même niveau dans le bâtiment A.,
- faire procéder à la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse si celle-ci devait se révéler fuyarde après enlèvement des ouvrages édifiées sur celle-ci,
- faire supprimer tous les édicules, ouvrages ou autres aspérités architecturales existant sur la toiture terrasse de son bâtiment,
- de se voir expressément réserver le droit de formuler ultérieurement des demandes de dommages et intérêts à l'encontre de la SCI C. si celle-ci ne faisait pas procéder aux travaux de mise en conformité ordonnés par le tribunal,
- la condamnation de la défenderesse à lui verser la somme de 100.000 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. soutient que le jugement mixte rendu le 14 juin 2012 par le Tribunal de Première Instance, confirmé par l'arrêt de la Cour d'appel du 11 février 2014, a définitivement tranché sur le fond le principe de l'obligation de la SCI C. de mettre la totalité de l'immeuble en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982.

Il souligne que la demande nouvelle de la défenderesse tendant à ce que la mise en conformité avec les servitudes susvisées ne porte que sur 22,36% seulement de l'immeuble se heurte à l'autorité de la chose jugée, puisque ce moyen n'a pas été développé lors de la précédente décision devenue définitive, qui a déjà tranché ce point.

À titre subsidiaire, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. fait valoir que la commune intention des parties lors de l'acte de vente du 24 novembre 1982 prévoyant les servitudes était d'assurer une continuité architecturale totale entre l'ancien bâtiment et le nouveau, et qu'un tel objectif ne serait pas atteint par une mise en conformité simplement partielle de la façade, impossible à réaliser sur le plan technique et esthétique.

Il ajoute qu'en tout état de cause, la SCI C. ne peut se prévaloir à son profit d'une situation de fait qui résulte de sa propre faute, et doit donc mettre en conformité la totalité de son immeuble, en ce compris la partie de celui-ci non édifiée sur la parcelle de terrain grevées des servitudes.

Sur la demande de démolition et de reconstruction, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. prétend que la sanction du non-respect de la servitude au profit du fonds dominant ne peut être que la démolition, quelle que soit la gravité des conséquences pour le fonds servant.

Il justifie sa demande d'astreinte par le fait que la défenderesse ne peut désormais ignorer, en vertu des décisions de justice déjà rendues, qu'elle est tenue de mettre son immeuble en conformité avec les servitudes faisant l'objet du présent litige et qu'il est nécessaire que le montant de l'astreinte soit suffisamment contraignant pour que le débiteur ne préfère pas procéder à son règlement plutôt que d'exécuter sa condamnation ou son obligation.

Dans ses conclusions en date du 7 février 2017, la SCI C. sollicite :

- à titre principal, le débouté du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. de l'ensemble de ses demandes, en ce compris la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- à titre subsidiaire, la mise en conformité de l'immeuble RÉSIDENCE E. avec les servitudes conventionnelles exposées dans l'acte notarié du 14 novembre 1982, uniquement en ce qui concerne la mise en conformité de la parcelle objet dudit acte de vente, et au regard de l'impossibilité matérielle de mettre en œuvre ces travaux, la conversion en dommages et intérêts calculé sur la base du préjudice subi par le requérant,
- le donné acte de ses réserves quant à l'obligation souscrite par le syndicat des copropriétaires A., de raccordement au réseau d'eau chaude et de chauffage de l'ensemble immobilier demandeur à la RÉSIDENCE E., aux mêmes conditions que celles pratiquées pour les copropriétaires de la RÉSIDENCE A..

La SCI C. soutient à titre principal qu'en application de l'article 587 du Code civil et au vu des conséquences désastreuses détaillées par l'expert dans son rapport en cas de mise en œuvre des travaux de démolition/reconstruction, les servitudes litigieuses, quelle qu'en soit l'étendue, ont cessé puisqu'il est désormais impossible d'en user.

Elle ajoute qu'à aucun moment, le tribunal n'a eu à statuer sur la question de savoir si l'acquisition de cette parcelle emportait comme conséquence l'obligation de satisfaire les servitudes sur l'ensemble immobilier complet, composé en partie de parcelles étrangères à l'acte de cession du 24 novembre 1982.

À titre subsidiaire, la SCI C. estime que les servitudes litigieuses ne peuvent concerner que la façade édifiée sur la parcelle A2 (626 m², cadastrée n213P), vendue le 24 novembre 1982 par la Société Civile F. à la SCI C., et non les autres parcelles ayant permis l'édification de l'immeuble RÉSIDENCE E., dont certaines sont propriétés du Domaine public de l'État et totalement étrangères aux servitudes liant les parties du fait de l'acte de cession.

La SCI C. prétend que les travaux de réfection d'une partie seulement de la façade sont infaisables et entraîneraient pour toutes les parties (en ce compris le Domaine Public de l'Etat, propriétaire d'une partie de la RÉSIDENCE E. et tiers au procès) un préjudice important, au regard notamment des nuisances liées aux travaux de déconstruction/reconstruction. Elle ajoute que la mise en œuvre de l'astreinte est illusoire, compte tenu notamment de l'aléa lié aux délais d'obtention des autorisations de démolir et de reconstruire dont elle est tributaire.

La SCI C. sollicite par conséquent, à titre subsidiaire et au visa de l'article 587 du Code civil, la conversion de la condamnation de faire en dommages et intérêts, calculés sur la base du préjudice qu'il appartient au tribunal d'évaluer, après débat contradictoire entre les parties sur ce point.

La SCI C. demande en tout état de cause le débouté de la demande de dommages et intérêts formée par le requérant.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur le moyen relatif à l'exécution des travaux sur une partie seulement de l'immeuble :

Les parties sont en désaccord sur l'assiette des servitudes litigieuses.

La société C. estime que les servitudes ne peuvent concerner que la parcelle A2, objet de l'acte de vente entre les parties, et non les autres parcelles ayant permis l'édification de l'immeuble, dont les parcelles propriété du Domaine Public de l'État.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. soutient que cet argument nouveau se heurte à l'autorité de la chose jugée qui s'attache à la décision rendue le 14 juin 2012 par ce Tribunal, confirmée par la Cour d'Appel le 11 février 2014.

Aux termes des dispositions de l'article 1198 du Code civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait le jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit relative aux mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité.

Le jugement mixte rendu le 14 juin 2012 et l'arrêt confirmatif rendu par la Cour d'appel le 11 février 2014 ont définitivement tranché sur le fond le principe de l'obligation de la SCI C. de mettre la totalité de son immeuble en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982.

En effet, la demande initiale soutenue par la copropriété A. portait bien sur la totalité de l'immeuble et non seulement sur la parcelle, objet de la cession intervenue le 24 novembre 1982 entre les parties.

Les décisions sus visées, aujourd'hui définitives, ont déclaré fondée, sans aucune restriction ou réserve, la demande de mise en conformité formulée par la copropriété A..

Dans le cadre des précédentes décisions, la SCI C. n'avait jamais invoqué, même à titre subsidiaire, l'argument tendant à obtenir l'application des servitudes sur une partie seulement de son immeuble.

Il y a lieu en outre de relever que la SCI C. n'a nullement été privée du droit de formuler, lors de la précédente décision, le moyen juridique qu'elle présente aujourd'hui.

Aux termes de l'article 431 du Code de procédure civile, le droit monégasque permet aux parties d'invoquer des moyens nouveaux au soutien d'une même demande en cause d'appel, ce que la défenderesse n'a pas fait en temps utile.

En effet, il incombe aux parties de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'elles estiment de nature à fonder celle-ci ou à en permettre le rejet.

La société défenderesse est donc désormais irrecevable à invoquer ce nouvel argument relatif à l'application des servitudes à une partie seulement de l'immeuble, non évoqué en temps utile, au nom du principe de la concentration des moyens, en l'absence de fait nouveau venu modifier la situation antérieurement reconnue en justice. (Cour de révision, 20 octobre 2016, PENKEITH FINANCIAL INK c/ SCI LA BRISE et ÉTABLISSEMENT SOMEDA).

Par conséquent, le moyen nouveau soulevé par la défenderesse se heurte à l'autorité de la chose jugée à titre définitif et ne sera pas examiné.

En tout état de cause, une mise en conformité partielle de l'immeuble ne serait pas techniquement possible, ainsi que le souligne l'expert dans son rapport.

Sur les travaux de démolition et de reconstruction en façade :

Selon le 5) des servitudes détaillées dans l'acte de cession fondant les demandes, le cessionnaire aura l'obligation de construire une façade absolument identique (dessins, matériaux et menuiseries métalliques) à celle qui est déjà construite par la SCI D. pour les sous étages. Elle aura la même obligation en ce qui concerne la galerie publique qu'elle devra construire en bordure de la Place de la Rousse exactement semblable à celle qui existe devant la partie des sous-étages déjà construits.

Le 6) précise que d'une façon générale, le bâtiment à construire doit s'intégrer d'une façon harmonieuse dans l'ensemble immobilier du A., comme s'il avait été construit par la SCI D. elle-même, en même temps que le reste du bâtiment.

Force est de constater que les parties ne contestent pas les conclusions du rapport d'expert, qui ont clairement indiqué que la façade de la RÉSIDENCE E. ne respectait nullement les contraintes architecturales fixées par les servitudes détaillées dans l'acte de cession en date du 24 novembre 1982.

Il convient donc de condamner la SCI C. à faire exécuter l'ensemble des travaux de démolition et de reconstruction en façade de l'immeuble dont elle est propriétaire, selon les modalités retenues par l'expert (pages 81 et 82 du rapport).

Sur la réalisation d'une dalle de béton brut munie de son étanchéité sur la toiture-terrasse :

Le 6) des servitudes décrites par l'acte de cession énonce que la cessionnaire sera tenue de respecter, pour la terrasse supérieure de l'immeuble, exactement la même cote que celle qui est adoptée pour la partie déjà construite et elle devra permettre l'aménagement en terrasse jardin.

L'expert indique clairement dans son rapport (page 79) que les cotes des niveaux finis entre la RÉSIDENCE E. et la RÉSIDENCE A., communiquées par le géomètre expert le 24 novembre dernier, sont quasiment identiques à 1cm près.

Il précise que cet écart infime de 1cm entre très largement dans la tolérance admissible pour ce type d'ouvrage. Il est négligeable, comme l'a d'ailleurs reconnu le conseil technique du SDC.

L'expert affirme donc qu'il est permis de dire que la cote imposée par le 6) de l'acte authentique a été respectée par la SCI C..

Le requérant sera par conséquent débouté de sa demande visant à faire réaliser une dalle de béton brut ayant une cote altimétrique exactement identique, au centimètre près, à celle de la dalle de béton brut situé au même niveau dans le bâtiment A..

Sur la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse en cas de fuites :

Selon le 7) des conditions imposées par les servitudes, la SCI D. sera tenue, (...), de prendre à sa charge exclusive l'aménagement de la terrasse au-dessus de l'étanchéité (chape de protection, dallages, jardinières, etc...).

Il appartient donc à la SCI C., ainsi que l'indique l'expert (page 47 du rapport), de refaire la totalité ou partie de l'étanchéité de la terrasse, si celle-ci s'avère fuyarde après l'enlèvement par la défenderesse des aménagements qu'elle y a réalisés, et de remplacer l'isolant thermique s'il a été dégradé par l'eau.

La défenderesse y sera par conséquent condamnée.

Sur la suppression des édicules sur le toit-terrasse :

Le 7 des servitudes sus visé prévoit que le vendeur (la SCI D.) sera tenu « de prendre à sa charge exclusive l'aménagement de la terrasse au-dessus de l'étanchéité (chape de protection, dallages, jardinières etc. ».

Le 8 des conditions posées prévoit que la SCI D. aura également à sa charge la construction du garde-corps bordant cette terrasse (...).

Elle aura seule la jouissance de cette terrasse. Aucun accès ne devra être prévu entre l'immeuble à construire et la terrasse supérieure.

L'article 582 du Code civil prévoit que celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

En vertu de l'article 586 du Code civil, le propriétaire du fonds débiteur d'une servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou le rendre plus incommode.

Selon ce même article, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, dans le fonds qui doit la servitude, de changement qui aggrave la condition du premier.

Il appartient au Juge de rechercher la commune intention des parties quant à l'étendue des droits des servitudes, en tenant compte notamment de la situation des lieux ou de l'aménagement du père de famille.

Cependant, la servitude demeure un empiètement sur la propriété d'autrui. Aussi sera-t-elle interprétée de façon restrictive et seuls les accessoires nécessaires, voire indispensables à son usage, seront retenus.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. soutient que ladite servitude prévoit une jouissance exclusive de la terrasse à son profit, en ne réservant pas la faculté pour le fonds servant de l'utiliser, même pour des ouvrages de sécurité, et affirme que la présence de ces édicules et leur fonctionnement sont susceptibles d'avoir des incidences préjudiciables pour les usagers.

L'expert a en effet constaté qu'existent sur la terrasse deux lanterneaux de désenfumage, ainsi que des événements de chutes et les débouchés des ventilations hautes des circulations protégées des étages. (Page 76)

Force est de constater que la convention liant les parties n'exclut pas expressément la possibilité pour le fonds servant d'avoir des ouvrages indispensables à la sécurité de l'immeuble dépassant du toit-terrasse donnée en jouissance exclusive au fonds dominant.

Monsieur RO. soutient dans son rapport que les travaux réalisés par les demandeurs sur la terrasse devront préserver les exutoires de désenfumage, les excroissances techniques, les gaines de ventilation, les acrotères etc... de la résidence des défendeurs, éléments techniques incontournables d'un bâtiment qui ne peuvent être qu'en superstructure et ne paraissent pas interdits par les servitudes.

L'expert et son sapiteur soulignent à la page 87 du rapport, qu'ils n'ont pas vu dans l'acte authentique une quelconque interdiction d'édicules techniques, d'acrotères, de lanterneaux de désenfumage, de sorties de gaines.

Ils précisent que ces éléments constructifs sont indispensables et incontournables pour tout bâtiment.

Le demandeur ne démontre pas en quoi le maintien de ces ouvrages techniques en surface de la terrasse, dont l'expert affirme qu'ils ne peuvent être situés que sur le toit du bâtiment RÉSIDENCE E., le priverait de la jouissance exclusive de la terrasse, alors même qu'ils sont manifestement indispensables au maintien de la sécurité de l'immeuble constituant le fonds servant.

L'expert a bien précisé dans son rapport que ces aspérités ne permettent nullement un accès par les résidents de l'immeuble propriété du fonds servant à la terrasse objet de la servitude au profit de la RÉSIDENCE A., ce qui était une condition clairement posée par l'acte de cession visant les servitudes liant les parties.

Dès lors, il ne peut être demandé à la SCI défenderesse de retirer les lanterneaux de désenfumage, les événements de chutes et les débouchés des ventilations hautes des circulations protégées des étages affleurant sur la terrasse, qui sont des éléments de sécurité indispensables n'entravant nullement la jouissance exclusive de la terrasse par les résidents de la copropriété A., car ne diminuant pas l'usage de la servitude ou le rendant plus incommode.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. sera donc débouté de sa demande à ce titre.

Sur la conversion de la démolition / reconstruction en dommages et intérêts :

La démolition est la sanction d'un droit réel transgressé. En l'espèce, il y a eu violation de plusieurs servitudes conventionnelles conclues entre les parties.

Il ne peut être tenu compte de la gravité des conséquences de cette mesure pour rejeter cette demande et la convertir en paiement de dommages et intérêts. (Cass., 3e Civ., N02-10.300, 17 décembre 2003 ; Cour de révision, 30 mars 2011).

Dès lors, même si sur un plan pratique, les arguments développés par l'expert et repris à son compte par la SCI C. quant aux graves désagréments que vont entraîner les travaux de démolition/reconstruction, sont recevables, ils sont en contradiction avec le respect du droit réel que sont les servitudes imposées par l'acte de cession et ne peuvent être retenus par la présente juridiction.

La demande reconventionnelle de conversion de la démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages et intérêts au fonds dominant sera donc rejetée.

Par ailleurs, la demande reconventionnelle tendant à donner acte à la défenderesse de ses réserves quant à l'obligation souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. de raccordement au réseau d'eau chaude et de chauffage de ledit ensemble immobilier à l'immeuble de la SCI C., n'a aucune valeur juridique et sera par conséquent également rejetée.

Sur l'astreinte :

Compte tenu de la réticence manifeste de la défenderesse à respecter les contraintes de construction clairement énoncées dans l'acte de vente initial, puis rappelées régulièrement par les multiples démarches effectués par le syndicat des copropriétaires de la résidence A. en ce sens, il est nécessaire d'assortir les obligations de faire d'une mesure d'astreinte, afin d'assurer l'effectivité des condamnations prononcées par la présente décision.

Les modalités de cette astreinte seront précisées au dispositif de la présente décision.

Sur les dommages et intérêts :

Il est indéniable que l'absence de mise à disposition par la défenderesse de la toiture terrasse de son immeuble au demandeur depuis près de dix années, outre l'irrespect évident des contraintes architecturales fixées par les servitudes conventionnellement prévues entre les parties, a causé au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. un préjudice de jouissance et lui a occasionné des frais conséquents pour faire valoir ses droits en justice.

Au visa de l'article 1229 du Code civil, il y a lieu d'indemniser le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. sur ces fondements, en condamnant la SCI C. à lui verser la somme de 20.000 euros à ce titre.

Sur l'exécution provisoire :

L'article 202 du Code de procédure civile prévoit que l'exécution provisoire est ordonnée, avec ou sans caution, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente, ou dans tous les cas d'urgence.

Aucune des conditions visées par le texte n'étant remplie en l'espèce, la demande d'exécution provisoire sera rejetée.

Sur les dépens :

Il convient de condamner la SCI C., partie perdante, au paiement des entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare irrecevable le moyen nouveau développé par la SCI C. pour voir rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier A. comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée ;

Dit que l'obligation de la SCI C. de mettre sa propriété en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1983 passé en l'étude de Maître REY, porte sur la totalité de l'immeuble, et non seulement sur la parcelle cadastrée sous le n213 de la section E ;

En conséquence,

Condamne la SCI C. à :

- exécuter ou faire exécuter l'ensemble des travaux de démolition et de reconstruction en façade de la totalité de son immeuble tels que retenus par l'expert et détaillés aux pages 81 et 82 de son rapport,
- réaliser ou faire réaliser l'étanchéité de la terrasse supérieure si elle s'avère fuyarde, et remplacer l'isolant thermique de la terrasse s'il a été dégradé par l'eau ;

Dit que ces condamnations seront assorties d'une astreinte provisoire de 5.000 euros par jour de retard dans l'exécution des travaux commençant à courir à l'issue d'un délai de dix mois après la signification de la présente décision ;

Réserve la faculté pour le syndicat des copropriétaires de la résidence A. de formuler ultérieurement des demandes de dommages et intérêts à l'encontre de la SCI C., dans l'hypothèse où cette dernière ne ferait pas procéder aux travaux de mise en conformité qui sont ordonnés par le tribunal ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. de sa demande visant à faire réaliser par la SCI C. une dalle de béton brut ayant une cote altimétrique exactement identique, au centimètre près, à celle de la dalle de béton brut située au même niveau dans le bâtiment A. ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. de sa demande de suppression par la SCI C. des lanterneaux de désenfumage, des événements de chutes et des débouchés des ventilations hautes des circulations protégées des étages affleurant sur la toiture terrasse de son bâtiment ;

Déboute la SCI C. de sa demande reconventionnelle tendant à la conversion de la démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages et intérêts au fonds dominant ;

Déboute la SCI C. de sa demande reconventionnelle tendant à ce qu'il lui soit donné acte de ses réserves quant à l'obligation souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. de raccordement au réseau d'eau chaude et de chauffage dudit ensemble immobilier à son immeuble ;

Condamne la SCI C. à verser au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé A. la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la SCI C. aux entiers dépens de l'instance, en ce compris ceux réservés par jugement du 14 juin 2012 et les frais d'expertise, dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, 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, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Premier Juge, Madame Virginie HOFACK, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Florence TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 11 JANVIER 2018, 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 Florence TAILLEPIED, 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.