Extrait du Juris Prudentes - Droit Immobilier

http://www.jurisprudentes.net/Le-syndicat-des-coproprietaires,5212.html

Le syndicat des copropriétaires est mal placé pour agir afin de mettre fin à un trouble de voisinage

Date de mise en ligne : jeudi 23 février 2012

Description :

Le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour demander réparation d'un trouble anormal de voisinage ne concernant pas l'ensemble des copropriétaires ou ne les concernant pas uniformément.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Un syndicat de copropriétaires a sollicité la condamnation sur le fondement du trouble anormal de voisinage du maître d'ouvrage voisin à l'indemniser du préjudice subi par les copropriétaires pendant la durée du chantier ainsi que du préjudice résultant d'une moins-value des appartements générée par une perte d'ensoleillement, de luminosité, de vue et par des nuisances sonores engendrées par la nouvelle construction.

Les premiers juges ont déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable dans ses demandes. Le syndicat a fait appel et a rappelé qu'il se plaignait, d'une part, d'un préjudice pendant le cours de la construction lié à l'émission de poussières, de bruits provenant des installations des engins de chantier et du passage incessant des camions, destruction de végétation des jardins du fait du béton coulé dans le sol, privation d'ensoleillement ainsi qu'une privation de vue, d'autre part, d'un préjudice postérieur à l'édification de la construction consistant dans la perte d'ensoleillement, de luminosité, de vue, un préjudice esthétique ainsi que des nuisances sonores entraînant une perte de valeur vénale de l'ensemble des appartements de la résidence.

Le syndicat, pour le premier préjudice, réclamât une somme de 100.000 euro correspondant à un forfait de 95 euro par mois et par appartement pendant 17 mois, soit la durée de la construction. Pour le second préjudice, le syndicat des copropriétaires sollicitait une somme de 500.000 euro sur correspondant en moyenne à une moins-value de 10.000 euro par appartement.

La SCI maître d'ouvrage recherché, de son côté, rappelait pour soutenir son appel que le syndicat des copropriétaires n'avait pas manifestement qualité pour agir pour des troubles dont il demandait la réparation, qui ne peuvent lui être personnels ni ne concernent l'ensemble des copropriétaires et ne portent préjudice de la même façon. Elle prétendait par ailleurs que le syndicat des copropriétaires avait mal dirigé son action et qu'elle devait éventuellement l'être à l'encontre du propriétaire actuel de l'immeuble, la SCI maître d'ouvrage n'ayant plus qualité pour défendre.

La cour d'appel, en premier, juge que le maître d'ouvrage ne saurait valablement échapper au recours du voisin au motif qu'il ne serait plus voisin dès lors que l'ouvrage construit à l'origine du trouble anormal allégué, ne serait plus sa propriété.

Mais, **s'agissant des troubles invoqués pendant la conduite des travaux**, la cour d'appel relève qu'il ne serait pas démontré que les travaux auraient privé entièrement ou partiellement la collectivité des copropriétaires de la jouissance de parties communes.

S'agissant des troubles suivant la construction, le syndicat s'appuyait sur le rapport de son conseil technique faisant état d'une perte incontestable de la valeur vénale du mètre carré construit et habitable en raison de la perte de vue engendrée par la construction et de la perte de luminosité naturelle.

La cour, après avoir rappelé que le préjudice subi ne pouvait concerner que la partie façades principales du bâtiment, et non la façade arrière de l'immeuble en a déduit que le trouble allégué ne les concernait pas uniformément et qu'en conséquence le syndicat des copropriétaires n'avait donc pas qualité pour en demander réparation à la place des copropriétaires dont on ignore au surplus s'ils occupent effectivement les lieux.

- C.A. d'Aix-en-Provence, ch. 4 A, 28 oct. 2011 (R.G. n° 10/08827)

Copyright © Juris Prudentes - Droit Immobilier