

# Texte intégral

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**

**Chambre 1-3**

**ARRÊT AU FOND**

**DU 17 DECEMBRE 2020**

**N°2020/263**

**N° RG 18/04559**

**N° Portalis DBVB-V-B7C-BCDR6**

**A X**

**B C épouse X**

**C/**

**[SA MMA IARD](#)**

**[SA MMA IARD](#) ASSURANCES MUTUELLES ([MMA IARD](#))**

**Société LE PRADES**

Copie exécutoire délivrée le :

à :

M<sup>e</sup> Maud DAVAL-GUEDJ

M<sup>e</sup> Joanne REINA

M<sup>e</sup> Philippe-Laurent SIDER

**Décision déferée à la Cour :**

Jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du

11 Janvier 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 15/08787.

**APPELANTS**

**Monsieur A X**, né le [...] à LEINTREY, demeurant [...]

représenté par M<sup>e</sup> Maud DAVAL-GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO

DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

ayant pour avocat plaidant M<sup>e</sup> Anne-Laure ROUSSET, avocat au barreau de

MARSEILLE

**Madame B C épouse X**, née le [...] à STRASBOURG, demeurant [...]

représentée par M<sup>e</sup> Maud DAVAL-GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaident M<sup>e</sup> Anne-Laure ROUSSET, avocat au barreau de MARSEILLE

#### **INTIMEES**

**SA MMA IARD**, venant aux droits de COVEA RISKS, prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, demeurant [...]

représentée par M<sup>e</sup> Joanne REINA de la SELARL PLANTAVIN REINA ET ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE substituée par M<sup>e</sup> Hannah DECH, avocat au barreau de MARSEILLE

**SA MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES**, venant aux droits de COVEA RISKS, prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, demeurant [...]

représentée et plaident par M<sup>e</sup> Joanne REINA de la SELARL PLANTAVIN REINA ET ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE substituée par M<sup>e</sup> Hannah DECH, avocat au barreau de MARSEILLE

**Syndicat des copropriétaires LE PRADES**, demeurant [...]

représentée par M<sup>e</sup> Philippe-Laurent SIDER, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

plaident par M<sup>e</sup> Frédéric RACHLIN, avocat au barreau de MARSEILLE

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

#### **COMPOSITION DE LA COUR**

En application des dispositions des articles [804](#) et [805](#) du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **05 Novembre 2020** en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M<sup>me</sup> Marie-Brigitte FREMONT, Présidente, et M<sup>me</sup> Florence TANGUY, Conseiller, chargés du rapport.

M<sup>me</sup> Florence TANGUY, Conseiller, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

M<sup>me</sup> Marie-Brigitte FREMONT, Présidente

M<sup>me</sup> B MARS, Conseiller

M<sup>me</sup> Florence TANGUY, Conseiller (rapporteur)

**Greffier lors des débats** : Madame Jocelyne MOREL.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 17 Décembre 2020.

## **ARRÊT**

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 Décembre 2020.

Signé par M<sup>me</sup> Marie-Brigitte FREMONT, Présidente et Madame Jocelyne MOREL, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

**La** société Arcade a fait édifier un ensemble immobilier constitué de trois bâtiments situés à Marseille, [...].

Une assurance dommages-ouvrage a été souscrite auprès de la société Covea risks aux droits de laquelle viennent les sociétés [MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles](#).

M. A X et M<sup>me</sup> B C son épouse ont acquis en l'état futur d'achèvement un appartement situé au 9<sup>e</sup> et dernier étage du bâtiment A qui leur a été livré le 15 février 2011.

En juillet 2011, M. et M<sup>me</sup> X se sont plaints de nuisances sonores en provenance d'un système de climatisation installé en toiture du bâtiment C.

Une déclaration de sinistre a été faite auprès de l'assureur dommages-ouvrage qui a diligenté une expertise amiable, puis par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> mai 2012, a refusé sa garantie au motif que les désordres n'étaient pas de nature décennale.

Par ordonnance de référé du 20 septembre 2013, à la demande de M. et M<sup>me</sup> X, le juge des référés du tribunal de grande instance de Marseille a ordonné une consultation confiée à M. Z. Et cette consultation a été déclarée commune et opposable au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades par ordonnance de référé du 31 janvier 2014.

Le consultant a déposé son rapport le 20 octobre 2014.

[Le 6 janvier 2015, M. et M<sup>me</sup> X ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades devant le tribunal de grande instance de Marseille en sollicitant la condamnation de celui-ci à réaliser les travaux destinés à supprimer les](#)

nuisances sonores et le paiement de dommages et intérêts. Et le syndicat des copropriétaires a appelé en cause MMA IARD et MMA assurances mutuelles.

**Par jugement du 11 janvier 2018**, le tribunal de grande instance de Marseille a :

— débouté M. A X et M<sup>me</sup> B C son épouse de leur demande de travaux à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades sis [...];

— rejeté l'exception de prescription de la MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles :

— débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades sis [...] représenté par son syndic en exercice la SAS Foncia Sagi de sa demande en paiement à l'encontre de la MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles ;

— débouté M. A X et M<sup>me</sup> B C son épouse de leur demande de dommages et intérêts ;

— condamné M. A X et M<sup>me</sup> B C son épouse à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades sis [...] représenté par son syndic en exercice la SAS Foncia Sagi la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles ;

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades sis [...] représenté par son syndic en exercice la SAS Foncia Sagi à payer à MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles ;

— condamné M. A X et M<sup>me</sup> B C son épouse aux entiers dépens.

Le tribunal a jugé que la pompe à chaleur n'était affectée d'aucun vice, qu'elle ne présentait pas de défaut d'entretien et que les désordres allégués ne rendaient pas l'ouvrage E à sa destination.

Par déclaration du 13 mars 2018, M. et M<sup>me</sup> X ont interjeté appel de cette décision en intimant le syndicat des copropriétaires. Par assignation du 19 juillet 2018, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades a formé un appel provoqué contre les sociétés MMA IARD et MMA assurances mutuelles.

Par conclusions remises au greffe le 17 octobre 2018, et auxquelles il y a lieu de se référer, **M. A X et M<sup>me</sup> B C épouse X** demandent à la cour :

- vu les articles 4 et 14 de la loi du 10 juillet 1965,
- vu les articles [544](#), [1382](#) et [1792](#) anciens du code civil.
- d'écarter les contestations du syndicat des copropriétaires et de la compagnie MMA,
- de déclarer recevable et bien fondé l'appel des époux X,
- en conséquence :
- de réformer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Marseille le 1<sup>er</sup> novembre 2018,
- de dire et juger que les époux X sont victimes d'un désordre acoustique constituant un vice de caractère décennal et que le syndicat des copropriétaires est tenu d'y remédier sur le fondement de l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965,
- subsidiairement si le caractère décennal du vice n'était pas admis, de dire et juger que les troubles subis par les époux X constituent un trouble anormal de voisinage en provenance d'un élément de la copropriété et que de ce fait le syndicat est tenu d'y remédier,
- en tout état de cause :
- de condamner le syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux permettant de supprimer les nuisances sonores affectant l'appartement des époux X sur la base du devis figurant dans le rapport de M. Z,
- de dire et juger qu'à défaut de réalisation de ces travaux dans un délai de 30 jours à compter de la décision à intervenir une astreinte de 150 euros par jour de retard trouvera application pendant un mois après quoi il sera de nouveau statué,
- de condamner le syndicat des copropriétaires au paiement d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des nuisances subies par les époux X,
- de le condamner enfin au paiement d'une somme de 2 500 euros au titre de l'article [700](#) du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'appel en ce y compris les frais de référé et d'expertise.

Ils concluent au caractère décennal du désordre et agissent d'une part contre le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et d'autre part contre l'assureur dommages-ouvrage au titre d'un désordre de nature décennale.

A titre subsidiaire ils F d'un trouble anormal de voisinage et dirigent leur action contre le syndicat des copropriétaires.

Par conclusions remises au greffe le 18 juillet 2018, et auxquelles il y a lieu de se référer, **le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades** demande à la cour :

— vu l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965,

— vu l'article [1792](#) du code civil,

— de confirmer le jugement du 11 janvier 2018 en ce qu'il a débouté les époux X de leur demande de travaux à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades sur le fondement de l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965,

— de réformer le jugement du 11 janvier 2018 en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Prades de sa demande en paiement à l'encontre de la [MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles](#),

— statuant à nouveau,

— de condamner la MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades la somme de 40 487,81 euros au titre de la garantie décennale,

— subsidiairement si par impossible, le syndicat des copropriétaires devait voir sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965,

— de condamner l'assureur dommages-ouvrages de l'immeuble à savoir MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles à relever et garantir le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades du coût des travaux requis pour remédier au désordres, à savoir la somme de 40 487,81 euros,

— de condamner tout succombant à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile,

— de condamner tout succombant, aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Il fait appel en ce que le tribunal n'a pas considéré que les nuisances sonores avaient un caractère décennal et il demande que les désordres soient pris en charge par l'assureur dommages-ouvrage.

Il sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a été jugé que la pompe à chaleur n'est pas atteinte d'un vice de construction ni d'un défaut d'entretien et que par conséquent sa responsabilité n'est pas engagée sur le fondement de l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965.

Par conclusions remises au greffe le 19 octobre 2018, et auxquelles il y a lieu de se référer, **les sociétés [MMA IARD](#) et MMA assurances mutuelles** demandent à la cour :

— vu l'article [1792-6](#) du code civil,

— vu l'article [1792](#) du code civil,

— vu le rapport d'expertise judiciaire de M. Z du 20 octobre 2014,

— de confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Marseille le 11 janvier 2018 en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades de ses demandes dirigées à l'encontre de [MMA IARD](#) et de [MMA IARD assurances mutuelles](#),

— de dire et juger que le bruit engendré par la pompe à chaleur, dans les pièces principales de l'appartement des époux X, est conforme au règlement de la construction,

— de dire et juger que l'application de la garantie décennale pour des désordres d'isolation phonique, alors que les exigences légales et réglementaires ont été respectées, est conditionnée par la recherche de circonstances de fait démontrant l'impropriété à destination de l'ouvrage, conformément à la jurisprudence,

— de dire et juger que, par une juste appréciation des faits de l'espèce, le juge de première instance a considéré que la preuve n'est pas rapportée que les nuisances alléguées par les appelants rendent E l'appartement ou même le balcon des époux X à sa destination comme lieu d'habitation,

— de dire et juger que que le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades, qui sollicite la mobilisation des garanties souscrites auprès de Covea risks, aux droits de laquelle viennent [MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles](#), sur le fondement de l'article [1792](#) du code civil, ne démontre en rien que les nuisances sonores alléguées par les époux X rendent l'ouvrage E à sa destination,

— en tout état de cause,  
— de dire et juger que la pompe à chaleur doit s'analyser en un élément d'équipement soumis à la prescription biennale tirée de l'article [1792-6](#) du code civil,  
— de dire et juger que l'action du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades à l'encontre de Covea risks aux droits de laquelle viennent [MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles est irrecevable pour cause de prescription, la réception de l'ouvrage étant intervenue le 15 février 2011, le premier acte interruptif de prescription du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Covea riks aux droits de laquelle viennent MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles étant daté du 21 janvier 2016 \(assignation au fond\)](#),

— en conséquence,

— de débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades de l'intégralité de leurs demandes dirigées à l'encontre de Covea risks, aux droits de laquelle viennent MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles,

— de prononcer la mise hors de cause de Covea risks, aux droits de laquelle viennent MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles,

— de condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades à régler à Covea risks, aux droits de laquelle viennent MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— de condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades aux entiers dépens de l'instance.

Elles concluent que les désordres phoniques allégués ne correspondent pas à des désordres décennaux en ce qu'ils ne rendent pas l'appartement de M. et M<sup>me</sup> X E à sa destination de lieu d'habitation.

Elles soulèvent la prescription de l'action de M. et M<sup>me</sup> X, celle-ci devant s'analyser comme fondée sur l'article [1792-2](#) du code civil, la pompe à chaleur étant un élément d'équipement.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 octobre 2020.

**MOTIFS':**



M. et M<sup>me</sup> X invoquent le fondement de l'article [1792](#) du code civil au soutien de leur action tendant à la réparation de leur préjudice résultant du désordre acoustique provenant de la pompe à chaleur installée sur le toit-terrasse du bâtiment voisin.

Les sociétés MMA opposent la prescription biennale de l'article [1792-3](#) du même code applicable à la garantie des éléments d'équipement. Cette garantie n'étant cependant pas invoquée par les époux X ni par le syndicat des copropriétaires, la fin de non-recevoir soulevée par l'assureur dommages-ouvrage doit être rejetée, étant observé que l'action de M. et M<sup>me</sup> X fondée sur l'article [1792](#) du code civil a bien été engagée dans le délai décennal.

Il appartient à M. et M<sup>me</sup> X de prouver que le désordre de nature acoustique rend leur appartement E à sa destination conformément aux dispositions de l'article [1792](#) du code civil.

Il ressort du rapport du consultant que le bruit de la pompe à chaleur est conforme au règlement de la construction dans les pièces principales, ces mesures devant être effectuées fenêtres fermées selon le règlement. En revanche ce bruit constitue une gêne dans la mesure où il dépasse l'émergence tolérable au vu des normes, sur le balcon et de manière plus modérée dans le séjour lorsque les fenêtres sont ouvertes. Il convient de rappeler que l'appartement de M. et M<sup>me</sup> X est situé en agglomération, que selon l'expert désigné par l'assureur dommages-ouvrage, le bruit émis par la pompe à chaleur fonctionnant en marche forcée reste faible même à proximité de celle-ci et n'empêche pas une conversation sur le balcon de l'appartement de M. et M<sup>me</sup> X, et qu'il est couvert par le bruit de la circulation dans les rues adjacentes, la pression sonore de ces rues étant équivalente aux pressions sonores de la machine sans cantonnement. En outre il y a lieu de rappeler que fenêtres fermées, le bruit n'est plus audible.

Il ne ressort pas des mesures et constatations effectuées par le consultant et confirmées par l'expert de l'assureur dommages-ouvrage, que les nuisances sonores dont M. et M<sup>me</sup> X se plaignent rendent leur appartement E à sa destination ni qu'elles les empêchent de jouir de leur balcon.

Leur demande fondée sur l'article [1792](#) du code civil doit donc être rejetée et les sociétés MMA seront mises hors de cause.

Les nuisances sonores ne relevant ni d'un défaut d'entretien ni d'un vice de construction, puisqu'il fonctionne parfaitement et que son niveau sonore est conforme au règlement de la construction, M. et M<sup>me</sup> X seront déboutés de leur demandes formées contre le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article [14](#) de la loi du 10 juillet 1965.

M. et M<sup>me</sup> X F à titre subsidiaire d'un trouble anormal de voisinage. Le bruit caractérisé sur le balcon et dans le séjour fenêtres ouvertes, inférieur aux nuisances sonores de la circulation, ne constitue pas un trouble anormal de voisinage dans un contexte urbain. Les demandes formées par les appelants ne peuvent en conséquence prospérer. Et le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les frais irrépétibles qu'il a exposés et M. et M<sup>me</sup> X seront condamnés à ce titre à lui payer la somme de 2 000 euros.

Le syndicat des copropriétaires qui a appelé en cause les sociétés MMA seront condamnées à leur payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS':**

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions';

Condamne M. A X et M<sup>me</sup> B C épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile';

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Prades à payer aux sociétés [MMA IARD](#) et [MMA IARD assurances mutuelles](#) la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile';

Condamne M. A X et M<sup>me</sup> B C épouse X aux dépens d'appel qui pourront être recouverts contre eux conformément aux dispositions de l'article [699](#) du code de procédure civile.

**LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE**