

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE  
GREFFE  
(Décision Civile)

**JUGEMENT : Alain DELOYE, Catherine MATHIEU épouse DELOYE c/ Gisèle ANDREIS, Denis MARQUET, Sabine GIE DIVARIS épouse MARQUET, Syndic. de copro. 8, RUE DE PARIS A NICE, S.A.R.L. OPPIDUM RENOVATION**

**MINUTE N° 23/639**  
**Du 29 Novembre 2023**

**2ème Chambre civile**  
**N° RG 19/03505 - N° Portalis DBWR-W-B7D-ML2X**

**Par jugement de la 2ème Chambre civile en date du  
vingt neuf Novembre deux mil vingt trois**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

L'audience s'étant tenue à juge rapporteur sans opposition des avocats conformément aux articles 812 & 816 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 5 Juin 2023 en audience publique, devant :

Président : Mélanie MORRAJA-SANCHEZ  
Greffier : Rosalie CONTRERES, présente uniquement aux débats

Le Président a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du Tribunal, composé de :

Président : Mélanie MORRAJA-SANCHEZ  
Assesseur : Cécile SANJUAN PUCHOL  
Assesseur : Karine LACOMBE,

Grosse délivrée à  
Me Charles ABECASSIS  
Me Robert CHEMLA  
Me Antoine PONCHARDIER  
Me Olivier SIBEN

**DEBATS**

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu le 9 Novembre 2023 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

**PRONONCÉ :**

Par mise à disposition au Greffe le 29 Novembre 2023 après prorogation du délibéré signé par Madame MORRAJA-SANCHEZ, Président et Madame CONTRERES, Faisant fonction de Greffier.

**NATURE DE LA DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort, au fond.

expédition délivrée à  
Me Aude DUMOUCHEL DE PREMARE

le **30 NOV. 2023**

mentions diverses

**DEMANDEURS:**

**Monsieur Alain DELOYE**

8, rue de Paris

06000 NICE

représenté par Me Aude DUMOUCHEL DE PREMARE, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**Madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE**

8, rue de Paris

06000 NICE

représentée par Me Aude DUMOUCHEL DE PREMARE, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**DEFENDEURS:**

**Madame Gisèle ANDREIS**

8, Rue de Paris

06000 NICE

représentée par Me Olivier SIBEN, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**Monsieur Denis MARQUET**

20, avenue Rapp

75007 PARIS

représenté par Me Robert CHEMLA, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**Madame Sabine GIE DIVARIS épouse MARQUET**

20, avenue Rapp

75007 PARIS

représentée par Me Robert CHEMLA, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**Syndicat de copropriétaires 8, RUE DE PARIS A NICE, représenté par son syndic, le cabinet BORNE ET DELAUNAY, pris en la personne de son représentant légal**

2, rue Valperga

06000 NICE

représentée par Me Antoine PONCHARDIER, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

**S.A.R.L. OPPIDUM RENOVATION, prise en la personne de son représentant légal**

71 Bd de Cimiez, Les Salons du Régina

06100 NICE

représentée par Me Charles ABECASSIS, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

Vu l'exploit d'huissier du 25 juillet 2019 par lequel madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE ont fait assigner madame Gisèle ANDREIS devant le tribunal de céans ;

Vu l'exploit d'huissier du 26 juillet 2019 par lequel madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE ont fait assigner madame Sabine GIE DIVARIS épouse MARQUET, monsieur Denis MARQUET, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8 rue de PARIS à NICE représenté par son syndic en exercice, devant le tribunal de céans ;

Vu l'exploit d'huissier du 11 octobre 2019 par lequel monsieur et madame MARQUET ont fait assigner la SARL OPPIDUM RENOVATION devant le tribunal de céans ;

Vu les ordonnances de jonction des procédures en date du 12 décembre 2019 et du 18 juin 2020 ;

Vu les dernières conclusions de monsieur et madame DELOYE (rpva 9 mai 2022) qui sollicitent de voir :

Vu les articles 1240 et 1241 du Code Civil,

Vu les articles 1641 et suivants du Code Civil,

Vu les articles 9 et 14 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu les pièces versées aux débats,

A TITRE PRINCIPAL,

- DIRE ET JUGER que l'appartement qu'ils ont acquis était affecté d'un vice caché par la vendeuse Madame Gisèle ANDREIS au moment de l'acquisition
- DIRE ET JUGER que la clause d'exclusion de garantie ne peut pas leur être opposée
- CONDAMNER Madame Gisèle ANDREIS à leur payer la somme de 40 000 euros, tous préjudices confondus, somme assortie des intérêts au taux légal à compter de la date de signification de la présente assignation, en réparation du vice caché

A TITRE SUBSIDIAIRE,

- DIRE ET JUGER que Madame Gisèle ANDREIS a manqué à son obligation d'information pré-contractuelle et s'est rendue coupable de dol
- CONDAMNER Madame Gisèle ANDREIS à leur payer la somme de 40 000 euros, tous préjudices confondus, assortie des intérêts au taux légal à compter de la date de signification de la présente assignation, à titre de réparation du dol commis,

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- CONDAMNER in solidum Monsieur Denis et Madame Sabine MARQUET et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8, rue de Paris à NICE pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CABINET BORNE & DELAUNAY à effectuer les travaux nécessaires afin de mettre un terme aux nuisances sonores qu'ils subissent, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- CONDAMNER in solidum Monsieur Denis et Madame Sabine MARQUET et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8, rue de Paris à NICE pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CABINET BORNE & DELAUNAY leur payer la somme de 5.000 euros au titre de l'indemnisation de leur préjudice de jouissance

Si la juridiction ordonne la réalisation d'une expertise judiciaire tel que demandée par le syndicat des copropriétaires,

- DIRE ET JUGER que les frais d'expertise judiciaire seront supportés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8, rue de Paris à NICE pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CABINET BORNE & DELAUNAY
- DEBOUTER Monsieur Denis et Madame Sabine MARQUET, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8, rue de Paris à NICE pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CABINET BORNE & DELAUNAY, Madame Gisèle ANDREIS, et la SARL OPPIDUM RENOVATION, de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions.

Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNER in solidum Monsieur Denis et Madame Sabine MARQUET et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8, rue de Paris à NICE pris en la personne de son

syndic en exercice la SAS CABINET BORNE & DELAUNAY à leur payer la somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles, outre les entiers dépens distraits au profit de Maître Aude DUMOUCHEL DE PREMARE ;

Vu les dernières conclusions de madame ANDREIS (rpva 7 avril 2022) qui sollicite de voir :

- JUGER que le vice dont se plaignent les époux DELOYE qui ont reçu les clés le 21 juillet 2017 n'était plus un vice cache lorsqu'ils ont signé l'acte authentique le 6 septembre 2017;
- DEBOUTER les époux DELOYE de leurs demandes ;

SUBSIDIAIREMENT

- JUGER que le vice dont se plaignent les époux DELOYE ne constitue pas un vice caché de nature à rendre inapte à son utilisation ;

PLUS SUBSIDIAIREMENT ENCORE

- JUGER qu'elle est vendeuse occasionnelle de son appartement, et est fondée à leur opposer la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés contenue dans l'acte d'acquisition ;
- JUGER qu'elle a informé le syndic et l'agence ORPI des craquements en provenance de l'appartement MARQUET, et qu'elle est de bonne foi ;
- JUGER encore que les époux DELOYE ne démontrent pas qu'elle se soit rendue coupable d'un dol ou d'une réticence dolosive ;

EN CONSEQUENCE :

- DEBOUTER les époux DELOYE de leur demande en tant que fondée sur un dol ;
- LA RECEVOIR en son appel en garantie à l'encontre des époux MARQUET ;
- JUGER que les époux MARQUET sont directement à l'origine du trouble de voisinage qu'ils causent aux époux DELOYE par les travaux qu'ils ont effectués dans leur appartement ;

EN CONSEQUENCE

- CONDAMNER les époux MARQUET à la relever et garantir de toute condamnation en principal, intérêts et frais qui pourrait être prononcée à son encontre au profit des époux DELOYE ;
- CONDAMNER les époux DELOYE à lui payer 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens distraits au profit de Maître SIBEN;

SUBSIDIAIREMENT :

- CONDAMNER les époux MARQUET à lui payer 2500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens distraits au profit de Maître SIBEN ;

Vu les dernières conclusions de monsieur et madame MARQUET (rpva 21 octobre 2021) qui sollicitent de voir :

Vu l'article 1240 du Code Civil;

Vu les articles 1194 et 1217 du Code Civil,

- JUGER la carence des consorts DELOYE dans l'administration de la preuve.
- JUGER qu'il s'agit d'ailleurs essentiellement, comme les Consorts DELOYE l'indiquent dans leurs dernières écritures, d'un litige vendeurs acquéreurs.
- JUGER que les Consorts DELOYE n'établissent aucun lien de cause à effet entre des travaux de rénovation qu'ils ont effectués en 2016 / 2017 et le préjudice qu'ils invoquent.
- JUGER qu'il ressort du courrier de Madame ANDREIS, du 10 avril 2017, que l'appartement occupé par les concluant a été en grande partie détruit par un important incendie en 1991, et notamment leur plancher, et que les travaux de reconstruction qualifiés par Madame ANDREIS d'assemblage des matériaux d'origine et de matériaux modernes peuvent être à l'origine des nuisances sonores, ce qui constitue un aveu,
- CONSTATER que si les nuisances sonores étaient avérées, elles préexistaient en tout état de cause aux travaux qu'ils ont effectués et sont vraisemblablement la conséquence des travaux de reconstruction effectués après l'incendie de 1991.
- DEBOUTER les Consorts DELOYE de toutes leurs demandes.
- CONDAMNER in solidum les Consorts DELOYE, le Syndicat des Copropriétaires et Madame Gisèle ANDREIS à leur payer la somme de 3 500 € au titre des frais irrépétibles.
- CONDAMNER in solidum les Consorts DELOYE, le Syndicat des Copropriétaires et Madame Gisèle ANDREIS aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Robert CHEMLA.

Très subsidiairement, et dans l'hypothèse où par impossible le Tribunal entrerait en voie de condamnation à leur encontre,

- CONDAMNER la société OPPIDUM RENOVATION à les garantir de toute condamnation ;

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8 rue de PARIS à NICE (rpva 14 septembre 2022) qui sollicite de voir :

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'absence d'expertise judiciaire au contradictoire de l'ensemble des parties et notamment de la Société OPPIDUM RENOVATION,

Vu l'ampleur des travaux exécutés dans l'appartement des époux MARQUET,

- Constaté qu'il n'existe aucun élément permettant de retenir la responsabilité de la copropriété dans les désordres allégués,
- Dire aussi qu'il n'existe aucune preuve de l'existence desdits préjudices et de leur gravité et en tout cas de la violation d'une quelconque règle de l'art, la copropriété ne pouvant être tenue de la bonne exécution des travaux dans l'appartement des époux MARQUET,
- Des lors rejeter toutes demandes qui seraient dirigées à son encontre,
- Très subsidiairement ordonner une expertise aux frais des demandeurs, à l'effet de vérifier les nuisances alléguées, décrire et chiffrer le coût des travaux nécessaires pour les éradiquer et les responsabilités encourues,
- Condamner tout succombant aux dépens et à la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions de la SARL OPPIDUM RENOVATION (rpva 1er février 2021) qui sollicite de voir :

À titre principal,

- JUGER que l'imputabilité de la gêne invoquée par les consort DELOYE aux travaux entrepris par la Société OPPIDUM RENOVATION n'est pas démontrée
- DEBOUTER Monsieur et Madame DELOYE de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions
- JUGER que l'appel en garantie formé par les Consorts MARQUET à son encontre est sans objet,
- ORDONNER sa mise hors de cause,

À titre subsidiaire,

- JUGER qu'elle n'a commis aucune faute dans la réalisation des travaux
- REJETER toutes les demandes qui seraient dirigées à son encontre,

En tout état de cause,

- CONDAMNER les consort DELOYE ou toutes parties succombantes à lui payer la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;

Vu l'ordonnance de clôture du 15 septembre 2022, fixant la clôture de la procédure au 5 mai 2023 ;

### MOTIFS :

Par acte authentique en date du 6 septembre 2017, Monsieur et Madame DELOYE ont acquis de Madame Gisèle ANDREIS un appartement (lot n°12) au sein de l'immeuble sis 8 rue de Paris à NICE, pour un montant de 350 000 euros.

Ils se plaignent de la présence de nuisances sonores, en provenance du plancher de l'appartement de Monsieur et Madame MARQUET, qui surplombe leur appartement aux droits du séjour, qui consistent en des grincements et craquements sonores du bois des parties communes constituant le plancher entre les 3 et 4èmes étages. Ils invoquent un vice caché.

Ils concluent que le syndic de la copropriété était avisé de l'existence de ces nuisances par Madame ANDREIS, leur auteur, par courrier en date du 10 avril 2017, lequel a diligenté une expertise confiée à monsieur Jacques GALTIER, ingénieur béton.

Ils indiquent que madame ANDREIS ne les a pas informés de cette situation, ni lors de la signature du compromis de vente le 26 mai, ni lors de la signature de l'avenant le 21 juillet 2017, ni le jour de la réitération de l'acte authentique, alors qu'elle était au courant de l'existence de telles nuisances qui existaient dès les travaux accomplis par ses voisins MARQUET, avant la vente intervenue le 6 septembre 2017.

Ils ajoutent que les différentes réunions d'expertise amiable ont permis de déterminer la cause des désordres et les travaux à entreprendre afin d'y remédier, que par courriel en date du 5 avril 2019, Monsieur MARQUET a donné son accord de principe pour que soient réalisés les travaux préconisés par la société HERMES, mais que les travaux n'ont toujours pas été mis en œuvre.

Ils expliquent que les nuisances sonores en provenance de l'appartement MARQUET n'étaient pas apparentes au moment de la visite des lieux le 23 mai 2017, ni lors de la première nuit du 21 juillet 2017 en raison de l'absence des époux MARQUET à ces dates.

Ils concluent à l'inapplicabilité de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés prévue dans l'acte de vente, au motif que Madame ANDREIS était parfaitement au courant de ces nuisances sonores et de leur intensité dans la mesure où elle a elle-même initialement reporté au syndic l'existence de ces nuisances afin de pouvoir en déterminer la provenance dans un courrier du 10 avril 2017.

Ils ajoutent que contrairement à ce que soutient madame ANDREIS, rien ne permet d'établir qu'elle a bien informé l'agence immobilière de la situation et qu'il n'appartenait pas au syndic de leur communiquer cette information préalablement à la vente.

Ils expliquent que lorsqu'ils ont récupéré les clefs le 21 juillet 2017, ils n'ont pas habité les lieux mais les ont aménagés et n'y ont dormi que très occasionnellement, avant d'y emménager définitivement lors de la deuxième quinzaine du mois de septembre 2018, soit une année après la date de signature de l'acte de vente, résidant principalement et travaillant alors en Normandie,

A titre de réparation de leur préjudice, ils sollicitent la restitution de la somme de 35 000 euros au titre de la moins-value de leur appartement, soit 10% du prix d'achat du bien immobilier et la somme de 5 000 euros à titre de dommage-intérêts, au titre du préjudice né du trouble dans leurs conditions d'existence, et du préjudice moral lié à tous les tracasseries qu'occasionne ce manque de communication.

A titre subsidiaire, ils invoquent le dol au motif que madame ANDREIS s'est manifestement rendue coupable de dol pré contractuel en omettant de les informer de l'existence de ces nuisances sonores, empêchant un usage normal du bien vendu, et sollicitent la somme de 35 000 euros au titre de la moins-value de leur appartement, soit 10% du prix d'achat du bien immobilier et la somme de 5 000 euros à titre de dommage-intérêts, au titre du préjudice né du trouble dans leurs conditions d'existence, et du préjudice moral lié à tous les tracasseries qu'occasionne ce manque de communication.

Sur les travaux à réaliser, ils indiquent qu'il a été décidé d'un commun accord entre les parties de faire effectuer les travaux nécessaires pour remédier à la situation par la société HERMES avant la vente, en avril 2019, mais que rien n'a encore été entrepris par le syndic.

Ils invoquent la responsabilité des époux MARQUET, au motif qu'ils subissent un trouble anormal de voisinage provenant de l'appartement de Monsieur et Madame MARQUET.

Ils sollicitent qu'ils procèdent aux travaux nécessaires afin de faire cesser ce trouble.

Ils invoquent la responsabilité du syndicat des copropriétaires au motif que le plancher, siège des troubles et nuisances qu'ils subissent, tout comme les poutres qui le soutiennent, sont des parties communes de l'immeuble, dont l'entretien relève de la copropriété.

Ils sollicitent que le syndicat des copropriétaires effectue les travaux qui lui incombent et qui touchent au gros œuvre du bâtiment, sous astreinte, et ajoutent qu'une expertise judiciaire n'est pas nécessaire, que 2 expertises amiables ont déjà été réalisées, ont identifié les désordres et les travaux à réaliser pour y remédier.

Ils sollicitent, en réparation de leur préjudice de jouissance, la somme de 5.000 €, dont le paiement sera supporté in solidum par les époux MARQUET et le syndicat de copropriété.

En réponse, madame ANDREIS conclut que les clés ont été remises aux époux DELOYE le 21 juillet 2017, qu'un mois et demi s'est écoulé avant que l'acte authentique soit signé le 6 septembre 2017, qu'ils n'ont fait aucune observation dans l'acte authentique, que les craquements qu'ils imputent aux époux MARQUET ne constituaient pas un vice caché au moment de la signature de l'acte authentique.

Elle ajoute que les époux DELOYE ne démontrent pas que le bruit qu'ils imputent au plancher de l'appartement MARQUET soit dans ses conséquences de nature à rendre l'appartement inapte à l'usage qu'ils en attendaient.

A titre subsidiaire, elle conclut qu'elle est une venderesse non professionnelle, qu'elle n'a réalisé aucun travaux et qu'elle est de bonne foi, ayant informé l'agence immobilière du problème de bruits provenant du parquet de l'appartement MARQUET.

Elle soutient qu'il s'agit d'un immeuble de construction ancienne, non soumise à une réglementation concernant l'isolation phonique, que ces nuisances sont inhérentes à ce type de bâtiment et n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage.

Elle ajoute qu'aucune mesure acoustique n'a été effectuée et qu'aucun expert judiciaire n'a été nommé.

Elle conclut qu'elle n'a eu aucune intention de dissimuler le litige avec les époux MARQUET, puisqu'elle en a informé l'agent immobilier, et le syndic.

A titre subsidiaire, elle sollicite la garantie des époux MARQUET, au motif qu'il résulte des correspondances échangées et de l'expertise officieuse GALTIER que les travaux réalisés par l'entreprise OPPIDUM pour le compte des époux MARQUET sont directement la cause des nuisances dont se plaignent les époux DELOYE.

Elle conteste que la cause des nuisances soit dû à un incendie ancien au motif que cet incendie avait affecté la toiture de l'immeuble, soit deux étages plus haut.

En réponse, les époux MARQUET exposent Madame ANDREIS a caché l'existence antérieure d'un sinistre important entre les deux étages concernés en 1991 et que les nuisances sonores alléguées par les Consorts DELOYE sont bien antérieures aux travaux qu'ils ont réalisés, qui n'ont pas touché à la structure de l'immeuble.

Ils soutiennent que leur origine remonte aux travaux effectués suite à l'incendie de 1991 et à l'état général de l'immeuble qui est ancien.

Ils soulignent que Madame ANDREIS est majoritaire au sein de la copropriété, ce qui la place en situation de conflit d'intérêt.

Ils font valoir que madame ANDREIS savait, au moment où elle a vendu son appartement à Monsieur et Madame DELOYE, qu'il y avait des nuisances sonores.



Ils concluent à l'absence de lien de causalité entre les nuisances invoquées par les demandeurs et les travaux qu'ils ont fait réaliser dans leur appartement, qu'ils ont supprimé une cloison non porteuse, que la SARL OPPIDUM n'est pas intervenue sur la chappe, qu'au contraire du poids a été enlevé.

Subsidiairement, ils sollicitent la garantie de la SARL OPPIDUM qui a réalisé les travaux dans leur appartement, soulignant toutefois qu'il s'agit d'une entreprise sérieuse.

Ils invoquent un conflit d'intérêt entre madame ANDREIS et le syndicat des copropriétaires au motif qu'elle est majoritaire au sein de la copropriété.

Ils ajoutent qu'ils habitent PARIS et qu'ils n'occupent leur logement que quelques semaines par an.

En réponse, la SARL OPPIDUM RENOVATION conclut que les prétendues nuisances sonores subies par les époux DELOYE ne sont pas imputables aux travaux qu'elle a réalisés, dans les règles de l'art, et que l'existence de ce trouble n'est corroborée par aucun élément probant.

Elle conteste les conclusions du rapport GALTIER, indiquant qu'aucune charge n'a été ajoutée, que la chappe a même été allégée, et ajoute qu'elle n'est pas intervenue côté ancien de l'appartement, alors que c'est à ce niveau que les bruits sont les plus importants.

Elle ajoute qu'il s'agit de « craquements » qui sont habituels dans ce genre de construction ancienne.

Elle rappelle que l'immeuble a subi un important incendie en 1991 qui a détruit l'appartement occupé par les époux MARQUET, et que cela a nécessairement fragilisé sa structure

En réponse, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 8 rue de PARIS à NICE conclut à l'absence de responsabilité de la copropriété, au motif qu'il s'agit de l'exécution dans une partie privative d'importants travaux dont certains à caractère structurel effectués sous la responsabilité de la Société OPPIDUM RENOVATION et avec pour maître d'ouvrage Monsieur et Madame MARQUET.

Il fait plaider qu'aucun élément ne vient prouver que les nuisances sont avérées, dépasseraient les normes prescrites et proviendraient d'un défaut de fonctionnement d'un service collectif ou d'une partie commune.

Il ajoute que la copropriété ne s'est jamais désintéressée de la question puisque Monsieur GALTIER, ingénieur et ancien expert, s'est rendu à la demande de la copropriété à plusieurs reprises sur les lieux, que des sondages destructifs sont intervenus chez Madame ANDREIS, que les consorts MARQUET ont refusé toute investigation approfondie.

#### Sur les demandes à l'encontre de madame ANDREIS :

Aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Aux termes de l'article 1642 du même code, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

A titre liminaire, il convient de constater que l'acte de vente produit par les époux DELOYE est incomplet, les pages 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 et 22 étant manquantes.



De même, la pièce 18 (procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2019) est incomplète, les pages 2, 4, 6, 8 et 10 étant manquantes.

Il est indiqué en page 16 du compromis de vente, que les 3 derniers procès verbaux d'assemblées générales ont été communiqués aux acheteurs, lors de la signature du compromis de vente.

Aucune des parties n'a jugé utile de produire ces procès verbaux, mais les époux DELOYE indiquent eux mêmes que le syndic a mandaté Monsieur Jacques GALTIER, ingénieur béton, pour qu'il tente de déterminer l'origine de ces nuisances, et qu'une première réunion s'est tenue le 6 juin 2017, qui a donné lieu à l'établissement d'un rapport d'expertise.

Une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires a nécessairement dû être votée à ce sujet, de sorte que la lecture des 3 derniers procès verbaux d'assemblées générales auraient dû attirer l'attention des époux DELOYE sur les nuisances qu'ils dénoncent.

Surtout, il n'est pas contesté que par avenant signé le 21 juillet 2017, les époux DELOYE ont obtenu la remise des clés et l'autorisation d'aménager dans l'appartement en cause, pour une jouissance anticipée.

Ces derniers ont donc eu le loisir, avant la signature de l'acte authentique de vente, de constater par eux-même le défaut qu'ils dénoncent, les craquements et bruits provenant selon eux du parquet de l'appartement MARQUET.

En effet, ils n'ont signé l'acte authentique que le 6 septembre 2017, soit un mois et demi après leur installation dans l'appartement, ce qui leur a permis de déceler la qualité de l'isolation phonique médiocre et les bruits qu'ils déplorent.

Ils ne démontrent pas qu'ils ne sont restés qu'un jour dans l'appartement.

Quoiqu'il en soit, cela importe peu, dès lors qu'ils ont eu un accès totalement libre à la propriété, pendant un mois et demi avant la vente.

Ils ont donc pu se convaincre de ces vices qui étaient parfaitement apparents.

Par ailleurs, la volonté de dissimulation de la part de la venderesse s'avère peu compatible avec le fait de laisser les acquéreurs libres de s'installer dans le bien vendu avant la signature de l'acte définitif de vente.

Aucune manœuvre de dissimulation n'est donc caractérisée dans la mesure où madame ANDREIS a autorisé les époux DELOYE à occuper les lieux avant la réitération de la vente, en toute transparence.

En conséquence, les époux DELOYE seront déboutés de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de madame ANDREIS.

Sur les demandes à l'encontre des époux MARQUET et du syndicat des copropriétaires :

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

Le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de manière absolue, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage.

Monsieur et Madame DELOYE se plaignent d'un trouble anormal de voisinage provenant de l'appartement de Monsieur et Madame MARQUET, en raison de bruits de craquement provenant de leur parquet, depuis qu'ils ont fait des travaux dans leur appartement.

Leur venderesse s'était plainte également de ces bruits au syndic, avant la vente de l'appartement aux époux DELOYE.

Pour prouver le trouble, les époux DELOYE produisent un rapport d'expertise amiable effectué par le cabinet EUREXO, mandaté par la compagnie MACIF en sa qualité d'assureur de Monsieur DELOYE, qui indique que les tests de passages effectués ont révélé :

« Premier passage : nous entendons un faible craquement,  
Deuxième passage : les craquements sont très faibles,  
Troisième passage : un craquement plus important,  
Quatrième passage : même constatation ».

Ils produisent également plusieurs rapports établis par monsieur GALTIER, missionné par le Syndic de copropriété qui indique que ces bruits s'assimilent à des « craquements », précisant que selon les zones de passage définies pour le test sonore, on entend un craquement faible, des craquements très faibles, un craquement plus important, avec même une résonance, que les craquements se situent plus particulièrement quand une personne circule sur le côté droit du séjour MARQUET, au dessus du séjour DELOYE.

Le rapport d'EUREXO parle de bruit « d'écrasement de particules minérales ».

Recherchant le remède à ce « craquement », Monsieur GALTIER indique qu'un renforcement de structure pourrait être lancé, mais qu'il est « globalement peu probable que le problème sonore serait résolu ».

La page 2 de cette pièce 8 produite par les demandeurs, est encore manquante.

Il résulte du rapport EUREXO et du rapport GALTIER que des sondages intrusifs devraient être réalisés au niveau du sol de l'appartement MARQUET, sans certitude quant à l'issue du problème sonore.

Quoiqu'il en soit, aucune expertise acoustique n'a été diligentée, de sorte que les nuisances dont se plaignent les époux DELOYE ne peuvent être considérées comme dépassant les normes minimales de la réglementation en vigueur, et comme constituant un trouble anormal de voisinage.

Aucun passage au-delà des allées et venues courantes dans un appartement à usage d'habitation n'est établi ni même allégué par Monsieur et Madame DELOYE à l'encontre de leurs voisins, de sorte qu'il n'est pas établi que les nuisances dont ils se plaignent dépassent les bruits de la vie quotidienne au sein d'une copropriété auxquels on peut légitimement s'attendre.

L'inconvénient qu'ils invoquent, résultant des bruits de « craquements » entendus dans leur séjour, provenant du parquet de l'appartement de l'étage supérieur, est relativement courant, particulièrement dans ce type de construction ancienne étant rappelé que l'immeuble a été bâti il y a plus d'un siècle.

Les époux DELOYE n'ont jamais sollicité d'expertise judiciaire pour permettre de vérifier si les bruits qu'ils dénoncent dépassent les inconvénients normaux du voisinage, ni pour identifier la provenance des craquements, alors que l'assignation date de plus de 4 ans.

Une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En conséquence, les époux DELOYE seront déboutés de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de Monsieur et Madame MARQUET et à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 8 rue de Paris à NICE.

Sur les demandes accessoires :

Il serait inéquitable de laisser à la charge de madame ANDREIS ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Les époux DELOYE seront condamnés in solidum à lui payer la somme de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge des époux MARQUET leurs frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Les époux DELOYE seront condamnés à leur payer in solidum la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Les époux DELOYE seront condamnés à lui payer in solidum la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la SARL OPPIDUM RENOVATION ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Les époux DELOYE seront condamnés à lui payer in solidum la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les époux DELOYE seront déboutés de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Partie succombant à l'instance, les époux DELOYE seront condamnés in solidum aux entiers dépens, qui seront distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire en premier ressort par mise à disposition au greffe,

**DEBOUTE** madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE de l'ensemble de leurs demandes, y compris au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNE** in solidum madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE à payer à madame ANDREIS la somme de 2000 € (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

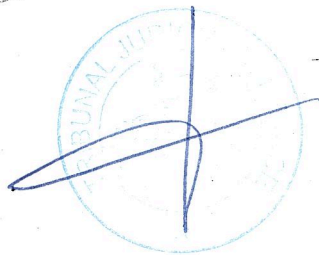
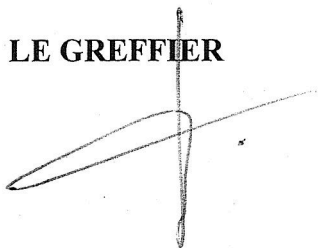
**CONDAMNE** in solidum madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE à payer à madame Sabine GIE DIVARIS épouse MARQUET et monsieur Denis MARQUET la somme de 2 000 € (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNE** in solidum madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 8 rue de PARIS à NICE la somme de 2 000 € (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

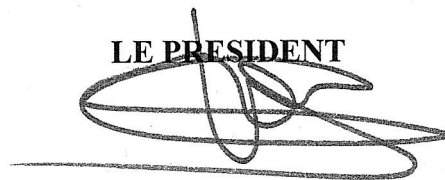
**CONDAMNE** in solidum madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE à payer à la SARL OPPIDUM RENOVATION la somme de 2 000 € (deux mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNE** in solidum madame Catherine MATHIEU épouse DELOYE et monsieur Alain DELOYE aux entiers dépens, qui seront distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

**LE GREFFIER**



**LE PRESIDENT**



**R.G.** : N° RG 19/03505 - N° Portalis DBWR-W-B7D-ML2X

**Minute n°** : 23/00639 / 2ème Chambre civile

**Du** : 29 Novembre 2023

**Affaire** : DELOYE, MATHIEU / ANDREIS, MARQUET, GIE DIVARIS, Syndic. de copro. 8, RUE DE PARIS A NICE, représenté par son syndic, le cabinet BORNE ET DELAUNAY, pris en la personne de son représentant légal, S.A.R.L. OPPIDUM RENOVATION, prise en la personne de son représentant légal

**EN CONSÉQUENCE**

**LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**Mande et Ordonne :**

**A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.**

**Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.**

**A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.**

**Pour expédition certifiée conforme,  
revêtue de la formule exécutoire  
Délivrée le 30 Novembre 2023**

**Le Greffier,**



