

Cour d'appel, 9 octobre 1979, Dame L. veuve J. c/ K. et dame A. veuve R.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	9 octobre 1979
<i>IDBD</i>	25889
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1979/10-09-25889>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Syndic de copropriété

Désignation par voie judiciaire - Compétence exclusive du président du tribunal de première instance statuant par voie de référé (article 6 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959) - Nécessité pour ce magistrat de considérer sa compétence au regard des dispositions des articles 20 et 419 du Code de procédure civile (non)

Résumé

Les termes « statuant par voie de référé » n'impliquent pas nécessairement - eu égard à la demande qualifiée de « requête » dans le texte de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 - que le Président du tribunal de première instance, saisi dans les formes d'une instance en référé et devant statuer selon la procédure contradictoire qui la caractérise, soit, d'office ou à la demande d'une des parties, tenu de considérer sa compétence au regard des dispositions des articles 20 et 419 du Code de procédure civile.

Si tant est que l'observation de ces textes d'ordre public qui déterminent le cadre général du référé et fixent la limite des décisions rendues en cette matière s'impose au Président du tribunal, saisi comme juge des référés en droit commun, il ne saurait en être ainsi lorsque, comme en l'espèce, sa saisine procède d'un texte spécial attributif d'une compétence ratione materiae exclusive de toute reconsidération au regard des dispositions légales susvisées.

La désignation d'un syndic de copropriété ne saurait, en aucun cas, préjudicier au principal puisqu'échappant à la compétence des juges du fond et demeurant sans aucune incidence sur le litige d'ordre locatif opposant par ailleurs les parties.

La Cour

Attendu que le 19 mars 1979, la dame L., veuve J. assignait en référé le sieur K., ainsi que la dame A., veuve R., aux fins d'entendre désigner à leur contradictoire et sur le fondement des articles 3 et 6 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 : d'une part, un syndic de l'immeuble en copropriété dénommé « L. M. » sis ., d'autre part, un expert chargé de recueillir tous éléments permettant d'établir un règlement de copropriété dudit immeuble ;

Qu'invoquant un litige l'opposant à la dame veuve J. et actuellement pendant devant le Tribunal de première instance, relatif à l'occupation par cette dernière d'une cave qui aurait été mise, à titre précaire et révocable, à la disposition d'un sieur V., K. concluait au sursis à statuer jusqu'à ce que les juges du fond se soient prononcés sur ledit litige ;

Que, de son côté, dame A., veuve R. concluait verbalement dans le même sens, objectant que l'établissement d'un cahier des charges de l'immeuble nécessitait au préalable une exacte détermination des parties privatives et communes dudit immeuble ;

Attendu que par ordonnance en date du 29 mars 1979, le magistrat des référés s'est déclaré incompétent motifs pris qu'aux termes de l'article 20 du Code de procédure civile, le juge des référés statue provisoirement dans tous les cas dont il reconnaît l'urgence et qu'en l'espèce, la demanderesse n'avait, à aucun moment, invoqué l'urgence qui seule justifierait la compétence de ce magistrat relativement à l'action dont s'agit ;

Attendu que par exploit de Maître Boisson Boissière, huissier, du 26 avril 1979 la dame L., veuve J. a relevé appel de ladite ordonnance ; qu'elle fait grief au premier juge de s'être déclaré incompétent en vertu des dispositions de l'article 20 du Code de procédure civile, alors qu'il avait été saisi en application des prescriptions des articles 3 et 6 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 qui lui attribuent une compétence exclusive pour désigner un syndic de copropriété et faire dresser un règlement de celle-ci ;

Qu'elle lui reproche encore d'avoir statué ultra petita dès lors que devant lui les défendeurs s'étaient bornés à solliciter un sursis à statuer jusqu'à décision des juges du fond saisis d'un litige pendant devant le Tribunal de première instance relatif à la validité d'un congé donné par K. à dame L. aux fins de déguerpissement d'une cave de l'immeuble litigieux sur laquelle elle n'aurait qu'un droit d'usage ; qu'estimant que ladite instance est sans incidence sur l'action formée devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'un syndic de copropriété, elle soutient qu'au demeurant et contrairement à ce qui a été jugé par ce magistrat l'urgence existe bien en l'espèce dans la mesure où l'accès à la partie supérieure de l'immeuble pour y effectuer des contrôles et éventuellement des réparations, ne pourrait avoir lieu que par un escalier traversant l'appartement de K. qu'elle n'est nullement habilitée à emprunter ou à faire emprunter par les services ou entreprises qualifiés pour effectuer ces contrôles et réparations ;

Qu'elle demande, en conséquence à la Cour de dire, par réformation de la décision attaquée, que c'est à tort que le juge des référés s'est déclaré incompétent et par voie de conséquence, de nommer telle personne qu'il appartiendra en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble L. M. ainsi que tel expert qu'il lui plaira avec la mission visée dans son exploit du 19 mars 1979 ;

Attendu que soulignant en leurs conclusions le caractère d'ordre public des dispositions de l'article 20 du Code de procédure civile, d'une part, subordonnant la compétence du juge des référés à la constatation de l'urgence, de l'article 419 du même Code, d'autre part, faisant défense à la décision de ce magistrat de préjudicier au principal, les intimés

soutiennent qu'en l'état du litige actuellement pendant devant le Tribunal, il ne peut être justifié d'aucune urgence par dame Veuve J. qui ne l'avait d'ailleurs pas invoquée en première instance puisqu'aussi bien les parties se trouvent dans une situation matérielle qui perdure depuis de nombreuses années, en sorte que la désignation d'un syndic n'apparaît nullement péremptoire, alors surtout que l'exercice de ses fonctions est nécessairement subordonné à l'établissement préalable d'un règlement de co-propriété devant comprendre un état descriptif de division impliquant une détermination rigoureuse de l'étendue des parties tant communes que privatives de l'immeuble ainsi que des conditions de leur jouissance à propos desquelles la juridiction de droit commun, régulièrement saisie, ne s'est pas encore prononcée ;

Qu'ils estiment que la compétence attributive de la juridiction des référés, telle que prévue par les dispositions de l'ordonnance-loi n° 662 ne fait nullement échec aux principes généraux de la compétence de ladite juridiction qui ne peut statuer que conformément aux textes qui régissent la procédure devant être suivie devant elle dans le respect des dispositions des articles 20 et 419 du Code de procédure civile, en sorte que faire droit - à défaut d'urgence et en l'état de la contestation sérieuse au fond qui existe en l'espèce - aux prétentions de l'appelante, constituerait une violation des dispositions légales précitées auxquelles il ne peut en aucun cas être dérogé ;

Qu'ils concluent en conséquence au déboutement de dame veuve J. des fins de son appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

SUR CE,

Attendu qu'en contemplation de l'exploit introductif d'instance tendant d'une part à la nomination d'un syndic de copropriété, d'autre part, à la désignation d'un expert judiciaire chargé de recueillir tous éléments permettant d'établir un règlement de copropriété de l'immeuble L. M. dont les parties sont copropriétaires, il y a lieu, en l'état de la discussion instaurée par celles-ci, de distinguer entre ces deux demandes :

I. - Sur la désignation d'un syndic judiciaire :

Attendu qu'à l'examen de l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1969, il apparaît qu'en décidant que « *sauf dispositions contraires dans le règlement, un syndic, nommé à la majorité des voix ou à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires par une ordonnance du Président du Tribunal de première instance, statuant par voie de référé, les autres copropriétaires entendus ou dûment appelés, sera chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et, au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes, ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations* », le législateur a entendu, d'une part, attribuer au magistrat précité une compétence exclusive en la matière, d'autre part, conférer à l'instance engagée et à la procédure suivie devant lui un caractère respectivement contentieux et contradictoire par opposition au régime des simples ordonnances sur requête rendues selon les formes prévues par l'article 851 du Code de procédure civile et qui relèvent de la juridiction gracieuse du Président du Tribunal ; que pour autant, les termes « *statuant par voie de référé* » n'impliquent pas nécessairement eu égard à l'objet de la demande - qualifiée dans le texte de « *requête* » - que le magistrat saisi dans les formes d'une instance en référé et devant statuer selon la procédure contradictoire qui la caractérise soit, d'office ou à la demande d'une des parties, tenu de considérer sa compétence au regard des dispositions des articles 20 et 419 du Code de procédure civile ;

Que, si tant est que l'observation de ces textes d'ordre public qui déterminent le cadre général du référé et fixent la limite des décisions rendues en cette matière s'impose au président du Tribunal saisi comme juge des référés en droit commun, il ne saurait en être ainsi lorsque, comme en l'espèce, sa saisine procède d'un texte spécial attributif d'une compétence *ratione materiae*, exclusive de toute reconsidération au regard des dispositions légales susvisées ;

Qu'il suffit, pour s'en convaincre d'observer que les notions de copropriété au sens de l'ordonnance-loi n° 662 et de syndicat sont consubstantielles puisque l'article 3 de cette ordonnance-loi édicte que « *dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité* » et que « *le syndic agent officiel du syndicat, chargé de le représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des propriétaires, est nommé comme il sera dit à l'article 6, ci-après* », dispositions desquelles s'induisent logiquement l'obligation pour une copropriété immobilière d'être pourvue d'un syndic, chargé entre autre, de la conservation, de la garde et de l'entretien de toutes les parties communes et, par suite, l'obligation corrélative pour le magistrat saisi aux fins de désignation de ce syndic, de faire droit à la demande à la seule condition que celle-ci ait été introduite selon les formes légalement prévues ;

Qu'au demeurant si, en matière de désignation de syndic de copropriété, la compétence du Président du Tribunal, magistrat spécialement désigné à cette fin, était susceptible d'être déclinée en contemplation des dispositions de l'article 20 du Code de procédure civile, les dispositions de l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 662 non seulement apparaîtraient inconciliables avec l'économie de l'article 3 de ladite ordonnance-loi, mais revêtiraient un caractère superfétatoire en l'état d'une disposition préexistante du Code de procédure civile indiquant d'une manière générale dans quel cas le Président du Tribunal statue provisoirement par voie de référé ;

Qu'enfin, le moyen soulevé par les intimés en cause d'appel et tiré de la prétendue existence en l'espèce d'une contestation sérieuse faisant obstacle à la désignation sollicitée d'un syndic de copropriété apparaît d'autant moins fondé qu'une telle désignation ne saurait, en aucun cas, préjudicier au principal puisqu'échappant à la compétence des juges du fond et demeurant sans aucune incidence sur le litige d'ordre locatif opposant par ailleurs les parties ;

Attendu que c'est donc à tort que le premier juge s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande qui lui était soumise ;

Qu'il échet de réformer sa décision et de désigner un syndic de l'immeuble en copropriété dénommé L. M. avec les pouvoirs et attributions spécifiés à l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 662 et qui sera chargé notamment et dans l'attente de l'établissement d'un règlement de copropriété de pourvoir dès à présent à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes, étant précisé que la rémunération de ce syndic judiciaire sera conforme au barème des honoraires des syndics des immeubles en copropriété tel qu'appliqué par la chambre syndicale des agents immobiliers de la Principauté ;

II. - Sur la désignation d'un expert

Attendu qu'en l'état du litige dont sont actuellement saisis les juges du fond et qui oppose les parties quant aux droits de l'une d'elles sur une portion des parties privatives de l'immeuble, il apparaît que nonobstant l'urgence qui caractérise de ce chef la demande, la désignation d'un expert chargé de recueillir tous les éléments permettant d'établir un règlement de copropriété est pour le moins prématurée ; qu'en effet, dès lors que la juridiction de droit commun ne s'est pas encore prononcée sur le droit d'usage revendiqué à la fois par K. et la dame veuve J. sur une cave sise au sous-sol de l'immeuble et que la détermination précise des parties privatives y compris le droit d'usage dont s'agit et des parties communes y afférentes, dépend de la décision de ladite juridiction, il ne peut être fait droit, en l'état, à la demande d'expertise aux fins d'établissement d'un règlement de co-propriété dont l'élaboration devra nécessairement comprendre l'état descriptif de division et déterminer rigoureusement lesdites parties communes et privatives ainsi que les conditions de leur jouissance ;

Qu'il convient donc de surseoir à statuer de ce chef jusqu'à décision définitive des juges du fond sur le différend dont les parties les ont saisis ;

Attendu que les intimés qui succombent pour l'essentiel doivent être condamnés aux dépens tant de première instance que d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Accueille dame L. veuve J. en son appel et l'y déclarant fondée ;

Réforme l'ordonnance attaquée du 29 mars 1979.

Désigne Madame M. B., demeurant à ., en qualité de syndic de l'immeuble en copropriété dénommé L. M., sis . avec les pouvoirs énoncés à l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 ;

Dit que la rémunération de ce syndic sera conforme au barème des honoraires des syndics des immeubles en copropriété tel qu'appliqué par la Chambre syndicale des Agents immobiliers de la Principauté de Monaco ;

Surseoit à statuer sur la demande de désignation d'un expert chargé de recueillir tous éléments nécessaires à l'établissement d'un règlement de copropriété de l'immeuble précité jusqu'à décision définitive des juges du fond sur le litige qui oppose les parties et dont ils sont actuellement saisis ;

M. Merqui, prés., Mme Picco-Margossian, subst. gén., MME Boisson, Boéri, Sanita, av. déf., Léandri (du barreau de Nice), av.