

Cour d'appel, 19 juin 1990, Copropriété immobilière « Windsor » c/ S.C.I. Charlotte

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 juin 1990
<i>IDBD</i>	25608
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Tribunal de première instance, 9 février 1989 ^[1 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/06-19-25608>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Règlement de copropriété - Clause attributive de responsabilité au propriétaire n'occupant pas les lieux au cas d'infraction - Clause prohibant l'usage commercial des lieux

Résumé

En vertu d'une disposition du règlement de copropriété rendant personnellement responsable de son application tout propriétaire n'occupant pas lui-même son appartement, la copropriété est fondée à agir directement contre le propriétaire bailleur pour toute infraction audit règlement, même commise par le locataire.

La location de locaux à usage de bureaux étant autorisée, il ne saurait être fait grief au propriétaire bailleur de les avoir donnés en location à des fins commerciales, dès lors qu'il n'est point établi que son locataire utilise les locaux loués à d'autres fins que celles de bureaux, l'inscription de celui-ci au répertoire du commerce et de l'industrie, n'étant pas un élément déterminant de cette preuve.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel d'un jugement rendu le 9 février 1989 par le Tribunal de Première Instance de Monaco ;

Les faits, la procédure, les moyens et les prétentions des parties peuvent être relatés comme suit, étant fait référence pour le surplus à la décision attaquée et aux écritures échangées en appel ;

La Société Anonyme Monégasque dénommée Société Immobilière Charlotte est propriétaire au rez-de-chaussée du bloc I de l'immeuble « le Windsor », ., d'un appartement composé d'un hall, de deux pièces à usage de bureau, de toilettes avec W.C., formant le lot numéro 9 dudit cahier des charges ;

L'article 1er du règlement de copropriété prévoit notamment :

« 2° les locaux composant l'immeuble devront conserver la destination uniquement bourgeoise sauf en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin du bloc II » ;

Suivant acte sous seing privé en date du 15 octobre 1984 enregistré, la Société Immobilière Charlotte a loué cet appartement à la Société Anonyme dénommée « Entretien Technique Service » (en abrégé E.T.S) pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction ;

Ce bail comporte une clause aux termes de laquelle le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance ;

Faisant état de ce que la Société « Entretien Technique Service » aurait apposé sur les vitrines du local ses initiales en contravention avec la destination bourgeoise du bloc I de l'immeuble, la copropriété de l'immeuble « Le Windsor », représentée par son syndic, a assigné devant le Tribunal de Première Instance la Société Immobilière Charlotte pour obtenir sa condamnation à procéder, sous astreinte, à la suppression des lettres E.T.S. ainsi qu'au paiement de la somme de 50 000 F. à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Par le jugement déféré, le Tribunal a débouté la copropriété de ses demandes et la Société Immobilière Charlotte de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts ;

Il estimait pour en décider ainsi, que l'action personnelle mobilière que la copropriété avait choisi d'intenter aurait dû être dirigée à l'encontre de la personne tenue de l'obligation arguée d'inexécution, en relevant que le propriétaire avait perdu l'usage de la chose louée pour la durée de la location ;

A l'appui de son appel tendant à la réformation du jugement, la copropriété soutient qu'elle n'a aucun lien de droit avec le locataire et que le tribunal a méconnu une disposition du règlement de copropriété de l'immeuble aux termes de laquelle *« tout propriétaire n'occupant pas lui-même son appartement restera personnellement tenu de l'exécution du règlement » ;*

L'appelante sollicite de la Cour de dire et juger que la Société Immobilière Charlotte avait l'obligation d'intervenir auprès de sa locataire pour lui imposer le respect du règlement de copropriété, d'impartir à cette société un délai de un mois à compter de la signification de l'arrêt pour remplir ses obligations et de condamner la Société Civile Immobilière Charlotte au paiement d'une somme de 10 000 F. à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

L'intimée sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté la copropriété de ses demandes mais formant appel incident, poursuit la réformation du jugement en ce qui concerne sa demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts qu'elle maintient pour le même montant - 10 000 F. - qu'en première instance pour procédure abusive ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes de l'article 1er dernier alinéa du règlement de copropriété de l'immeuble « Le Windsor » tout propriétaire n'occupant pas lui-même son appartement reste personnellement tenu de l'exécution dudit règlement ;

Considérant qu'en vertu de cette disposition, la copropriété est fondée à agir directement contre le copropriétaire bailleur pour toute infraction au règlement de copropriété même commise par un locataire ;

Considérant que la copropriété fait grief à la Société Immobilière Charlotte de tolérer que sa locataire utilise les locaux loués à un usage commercial contrairement à la destination bourgeoise de l'immeuble et plus spécialement du bloc I dont ils dépendent alors que toute exploitation commerciale ou à usage de bureau serait interdite par le règlement de copropriété ;

Considérant cependant que le cahier des charges de l'immeuble a prévu que le neuvième lot du bloc I - objet de la location à la société Entretien Technique Service - serait à usage de bureau ; qu'ainsi l'affirmation contraire de la copropriété est erronée sur ce point ;

Considérant en ce qui concerne l'usage des locaux à des fins commerciales, que la copropriété n'établit pas que la Société Anonyme Entreprise Technique Service, Société de Service, utilise les locaux loués à des fins autres que celles de bureau, l'inscription de la société au répertoire du Commerce et de l'Industrie n'étant pas un élément déterminant de cette preuve ;

Considérant en conséquence que la copropriété qui ne soutient pas que l'apposition des lettres E.T.S. constitue par elle-même une violation du règlement doit être déboutée de son appel ;

Sur l'appel incident :

Considérant que l'intimée qui n'établit pas à l'encontre de la copropriété l'existence d'une faute dans l'exercice de ses droits doit être déboutée de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

Considérant que la copropriété de l'immeuble « le Windsor » qui succombe doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco ;

Infirmant le jugement entrepris ;

Dit que l'action de la copropriété de l'immeuble « le Windsor » a été dirigée à bon droit contre la Société Civile Immobilière Charlotte ;

Et statuant à nouveau, déclare cette action mal fondée et l'en déboute ;

Déboute la Société Civile Immobilière Charlotte de son appel incident ;

MM. Huertas, prem. prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Marquilly et Sbarrato, av. déf.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1989/02-09-25520>