

Cour d'appel, 17 décembre 2013, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R c/ La Société Civile Immobilière N et l'établissement de droit du Liechtenstein U

Type	Jurisprudence
Juridiction	Cour d'appel
Date	17 décembre 2013
IDBD	11698
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Immobilier - Général ; Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2013/12-17-11698>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Servitudes - Servitude *non altius tollendi* - Violation de la servitude - Astreinte - Liquidation - Confirmation partielle.

Résumé

Le propriétaire du fonds débiteur d'une servitude *non altius tollendi*, condamné à démolir les constructions édifiées en violation de cette servitude, doit verser 365 000 euros aux propriétaires des fonds dominants au titre de la liquidation de l'astreinte dès lors qu'il a fait preuve d'une totale inertie et a tout mis en œuvre pour s'opposer à l'exécution des décisions de justice passées en force de chose jugée.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 17 DÉCEMBRE 2013

En la cause de :

- La société de droit des Iles Vierges Britanniques dénommée R., enregistrée au Registre des sociétés des Iles Vierges Britanniques, sous le n° 1X dont le siège social est sis à TORTOLA (Iles Vierges Britanniques), 2X, prise en la personne de ses Administrateurs en exercice, Monsieur L. R., Madame Y. H., Monsieur J. R. et E. R., domiciliés en cette qualité audit siège social ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Geraldine GAZO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

La Société Civile Immobilière dénommée N, dont le siège social est sis, 3X à Monaco, prise en la personne de ses gérants en exercice, Madame S. B. demeurant 4X à Monaco et Monsieur P. R., domiciliés et demeurant 5X à Monaco,

L'établissement de droit du Liechtenstein dénommé U, inscrit au Registre du Commerce sous le n° 6X, dont le siège social est sis 7X (Liechtenstein), prise en la personne de son Conseil d'administration en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉS,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 20 décembre 2012 (R.2628) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 5 février 2013 (enrôlé sous le numéro 2013/000106) ;

Vu les conclusions déposées le 14 mai 2013, par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom des sociétés SCI N et ÉTABLISSEMENT U ;

Vu les conclusions déposées le 15 octobre 2013, par Maître Geraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ;

À l'audience du 5 novembre 2013, Ouï les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 20 décembre 2012.

Considérant les faits suivants :

La société de droit des Iles Vierges Britanniques (ci-après Société R) qui est propriétaire d'une villa sise X à Monaco en contrebas et dans l'axe de vue des villas appartenant à la SCI N et à l'établissement U, a fait procéder à des travaux sur la toiture terrasse de son immeuble et en l'état, la SCI N et l'établissement U s'estimant victime d'une violation de leur servitude *non altius tollendi* résultant de leurs actes d'acquisition ont obtenu, suivant ordonnance de référé en date du

1er décembre 2004, la désignation d'un expert en la personne de Monsieur D. avec une mission précise ainsi que la suspension des travaux sous peine d'astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard pendant un délai de deux mois, passé lequel il serait à nouveau fait droit.

Par arrêt du 20 juin 2006, la Cour de céans confirmait ladite ordonnance en toutes ses dispositions.

L'expert judiciaire, j-l. D., déposait son rapport le 8 juillet 2005, lequel confirmait la violation de la servitude susmentionnée.

Saisi par la SCI N et l'établissement U d'une demande tendant à voir homologuer ledit rapport, ordonner la démolition des ouvrages litigieux et condamner La société de droit des Iles Vierges Britanniques R au paiement de légitimes dommages et intérêts, le Tribunal de première instance rendait le 8 janvier 2009 un jugement aux termes duquel le rapport d'expertise était homologué et la démolition, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard, dans un délai de six mois de tout ouvrage construit à une altitude supérieure à 60,97 m N. G. M. était ordonnée.

La société de droit des Iles Vierges Britanniques R était en outre condamnée à payer à la SCI N et à l'établissement U la somme de 30.000 euros chacun en réparation du préjudice de jouissance, 30.000 euros chacun à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, outre les entiers dépens.

Ce même jugement liquidait à 31.000 euros l'astreinte dont était assortie l'ordonnance de référé du 1er décembre 2004.

Par arrêt du 29 juin 2010 la Cour d'appel de céans confirmait ce jugement, sauf en ce qui concerne les sommes octroyées au titre des dommages et intérêts, lesquels étaient ramenés à 18.000 euros.

Le pourvoi en révision régularisé par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R était rejeté par arrêt de la Cour de révision du 30 mars 2011 qui condamnait en outre cette société à payer à la SCI N et à la société établissement U la somme de 5.000 euros chacune à titre de dommages et intérêts.

Suivant ordonnance de référé du 14 mars 2012, le Président du Tribunal de première instance déboutait La société de droit des Iles Vierges Britanniques R de son action tendant notamment à obtenir une expertise sur les travaux de mise en conformité tout en précisant dans sa décision :

« (...) qu'il a été définitivement jugé que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R devait procéder à la démolition de tout ouvrage construit sur sa propriété à une altitude supérieure à 60,97 mètres NGM...

(...) ces constatations techniques ont été avalisées par deux juridictions, le dispositif du jugement étant particulièrement clair sur les « réductions » à apporter...

(...) il incombe à la requérante d'exécuter ces décisions de justice...

(...) la mission proposée est un moyen détourné de revenir sur des décisions exécutoires ».

Cette ordonnance n'a pas été frappée d'appel et en l'état la SCI N et l'établissement U assignaient La société de droit des Iles Vierges Britanniques R devant le Tribunal de première instance afin de liquidation de l'astreinte mise à sa charge par arrêt de la Cour de céans du 29 juin 2010, cette société ne s'étant toujours pas conformée audit arrêt.

Par le jugement déféré intervenu le 20 décembre 2012, le Tribunal a :

- rejeté l'exception de nullité de l'assignation soulevée par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R,
- débouté cette dernière de sa demande de sursis à statuer,
- rejeté la fin de non recevoir tirée d'un prétendu défaut d'intérêt à agir de la SCI N,
- liquidé l'astreinte à la somme de 365.000 euros motifs pris de ce que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R a fait preuve d'une inertie totale sans même un début d'exécution et n'a jamais saisi l'expert D., désigné pour suivre le bon déroulement des travaux, d'une quelconque difficulté,
- compte tenu de la carence de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R, augmenté le montant de la nouvelle astreinte pour vaincre sa résistance et ce, à hauteur de 2.000 euros par jour à compter de la signification du jugement, durant une année à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué,
- condamné La société de droit des Iles Vierges Britanniques R au paiement à chacune des demanderesse d'une somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- rejeté la demande d'exécution provisoire et condamné La société de droit des Iles Vierges Britanniques R aux dépens.

La société de droit des Iles Vierges Britanniques R a relevé appel de cette décision et elle demande désormais à la Cour de réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau :

À titre principal de :

- vu la consultation juridique du professeur R.,
- vu l'instance initiée par elle devant le Tribunal de première instance le 15 juin 2012,
- surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure susmentionnée aux fins de voir prononcer l'inexistence de la servitude litigieuse, actuellement pendante devant le Tribunal de première instance,

Sur le fond de :

- s'entendre constater que la SCI N a vendu la villa « N » suivant acte notarié en date du 21 novembre 2008 et la débouter de ses demandes tendant à liquider l'astreinte ordonnée par l'arrêt de la Cour d'appel du 29 juin 2010, voir fixer une nouvelle astreinte et obtenir des dommages et intérêts, faute pour elle de justifier d'un intérêt né, personnel et actuel à agir,
- s'entendre débouter la société établissement U de sa demande de liquidation d'astreinte ordonnée par l'arrêt précité,
- s'entendre débouter cette même société de sa demande de voir fixer une nouvelle astreinte de 5.000 euros par jour de retard avec effet rétroactif à compter du 16 janvier 2011, à défaut s'entendre fixer ladite astreinte à la somme de 1.000 euros par jour de retard,
- s'entendre débouter cette même société de sa demande de dommages et intérêts faute de rapporter la preuve du préjudice de vue allégué,

En toutes circonstances :

- s'entendre condamner les sociétés SCI N et établissement U au paiement d'une somme de 10.000 euros chacune à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice occasionné,
- s'entendre condamner conjointement et solidairement les mêmes sociétés aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Géraldine G., avocat défenseur, sous sa due affirmation.

Elle fait valoir pour l'essentiel au soutien de son appel que :

- la demande de sursis à statuer était et demeure fondée sur une instance judiciaire qu'elle a initiée le 15 juin 2012 devant le Tribunal de première instance, laquelle a pour objet de voir « *constater l'inexistence de la servitude litigieuse invoquée par la SCI N et par la société établissement U au soutien de leur demande en démolition et ce avec toutes conséquences de droit* » ainsi que l'estime le professeur t. R. dans une consultation juridique versée aux débats ; cette instance est toujours pendante devant les premiers juges,
- aux termes du jugement entrepris le Tribunal a successivement estimé qu'il « *ne lui appartenait nullement d'apprécier les mérites de l'étude susmentionnée* » puis rejeté comme « *inopportun et tardif* » le sursis à statuer « *dans l'attente du résultat d'une action intentée postérieurement à l'introduction de la présente procédure et destinée à faire échec à des décisions de justice exécutoires* » ; cette formulation étant fort critiquable pour les motifs suivants :
 - en premier lieu la Cour devra constater que les premiers juges ne pouvaient sans se contredire qualifier « *inopportun et tardif* » le sursis à statuer, ni juger que l'instance introduite le 15 juin 2012 ne serait « *destinée qu'à faire échec à des décisions de justice exécutoires* » alors même qu'ils avaient estimé ne pas devoir « *apprécier les mérites* » de la consultation juridique du professeur R. qui soutient l'instance judiciaire susmentionnée ; que dès lors que les premiers juges n'avaient pas connaissance des pièces appuyant l'action en contestation de la servitude litigieuse, on ne peut expliquer comment, afin de justifier leur décision de rejeter le sursis à statuer, ils ont pu émettre un avis sur le bien-fondé de cette action négatoire en déclarant qu'elle aurait pour seul motif de tenter de faire obstacle à des décisions exécutoires ; qu'il s'en déduit implicitement mais nécessairement qu'ils ont statué sur les mérites de cette action négatoire, dont ils n'étaient pas saisis et l'ont qualifiée de dilatoire sans motiver leur décision,
 - en second lieu la Cour ne doit pas ignorer que la question de l'existence de la servitude litigieuse n'a pas été tranchée à ce jour, par quelque juridiction que ce soit ; c'est l'objet de l'instance initiée le 15 juin 2012 dont il a été fait état supra ; les premiers juges n'auraient pas mesuré ni même appréhendé les conséquences qu'entraînerait un jugement constatant l'inexistence de la servitude litigieuse sur l'instance en liquidation de l'astreinte.

Subsidiairement, le motif invoqué par le Tribunal pour rejeter la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la SCI N est inapproprié et non fondé ; il n'échappera pas à la Cour que l'ordonnance de référé du 14 mars 2012 est dépourvue de l'autorité de la chose jugée et partant c'est à tort que le Tribunal a fait référence à ladite ordonnance pour considérer que la SCI N avait toujours un droit d'agir malgré la vente de son bien immobilier le 27 novembre 2008 puisqu'elle se serait « *engagée à faire son affaire personnelle des procédures initiées contre La société de droit des Iles Vierges Britanniques R* ».

L'appelante fait également grief aux premiers juges de n'avoir tenu aucun compte de ses arguments relatifs d'une part aux démarches accomplies pour mettre le toit terrasse de la villa « M » en conformité avec les « *décisions de justice exécutoires* », ni d'autre part des difficultés qu'elle a rencontrées à cette occasion ; elle aurait tout mis en œuvre et justifie de ses démarches ainsi que des difficultés rencontrées.

Elle rappelle encore qu'elle avait fait valoir qu'elle était en droit d'utiliser le toit terrasse de la villa « M » dès lors que le jugement du Tribunal de première instance du 8 janvier 2009, confirmé par l'arrêt de la Cour de céans du 29 juin 2010 mentionne que la servitude litigieuse dont se prévalent les demandereses (intimées) « *ne saurait emporter interdiction d'utiliser la toiture terrasse de la villa M et notamment d'y déposer du mobilier, sauf le cas de biens meubles qui deviendraient immeubles par destination (...)* ».

La société de droit des Iles Vierges Britanniques R expose enfin qu'elle ne saurait accepter la condamnation à dommages et intérêts puisque sa résistance abusive alléguée n'est aucunement caractérisée en l'espèce ; elle sollicite par contre la condamnation des intimés à lui payer chacune la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice occasionné ;

La SCI N et l'établissement U, intimés, concluent quant à elles à la confirmation du jugement entrepris et,

- dire et juger que l'astreinte ordonnée par arrêt de la Cour de céans du 29 juin 2010 peut être liquidée dès lors que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R n'a toujours pas entrepris le moindre travail tendant à mettre en conformité son immeuble, en contravention avec ladite décision ;
- en cet état, liquider l'astreinte et condamner La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à acquitter à la SCI N et à l'établissement U la somme en principal de 365.000 euros,
- réformer pour le surplus le jugement entrepris et,
- condamner La société de droit des Iles Vierges Britanniques R au paiement d'une somme de 160.000 euros au profit de l'établissement U, toutes causes de préjudice confondues,
- condamner La société de droit des Iles Vierges Britanniques R au paiement d'une somme de 160.000 euros au profit de la SCI N, toutes causes de préjudice confondues,
- condamner La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à procéder aux travaux de remise en état de son immeuble, sous astreinte de 5.000 euros par jour de retard, avec effet rétroactif à compter du 15 janvier 2012, jusqu'à parfait achèvement et en tout état de cause,
- débouter La société de droit des Iles Vierges Britanniques R de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions contraires, avec toutes conséquences de droit et la condamner aux entiers dépens.

Au soutien de leurs demandes les intimés font valoir en substance que :

- la demande de sursis à statuer ne repose sur aucun fondement légal, la demande initiée par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R le 15 juin 2012, l'a été par pure opportunité, étant encore observé qu'après avoir régularisé cette nouvelle procédure manifestement dilatoire, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R fait désormais tout pour la ralentir et en retarder l'issue,
- il appartient à cette société d'exécuter les décisions de justice déjà rendues et exécutoires,
- il n'appartient par contre pas à la Cour, dans le cadre de la procédure dont elle est saisie, d'apprécier les mérites de la consultation juridique du professeur R., ce d'autant que comme démontré par la consultation du professeur P., La société de droit des Iles Vierges Britanniques R entend de surcroît solliciter le sursis à statuer afin de ralentir encore et toujours la procédure, dans l'attente de connaître l'issue de celle initiée par ses soins le 15 juin 2012, dont il apparaît qu'elle est manifestement irrecevable,
- c'est encore à tort que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R croit pouvoir faire grief au jugement querellé d'avoir rejeté sa fin de non recevoir tirée d'un prétendu défaut d'intérêt à agir de la SCI N alors que ce moyen avait déjà été développé dans la procédure initiale ayant abouti à des décisions désormais définitives et revêtues de l'autorité de la chose jugée ce dont l'appelante se garde bien de faire état,
- La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ayant été condamnée sous astreinte et n'ayant pas fait le nécessaire pour remettre les lieux en état, les intimés sont dès lors bien fondés à solliciter la liquidation de l'astreinte,
- les prétendues « difficultés » rencontrées par cette société pour exécuter les condamnations mises à sa charge ne sauraient être utilement opposées aux intimés et ce, alors et surtout que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ne rencontrait manifestement aucune difficulté pour édifier les aménagements litigieux il y a désormais près de 10 ans, malgré, déjà, sa condamnation sous astreinte d'avoir à cesser immédiatement lesdits travaux,
- en réalité cette société n'entend pas se conformer aux condamnations prononcées à son encontre, dans l'espoir, totalement infondé de faire juger de la prétendue inexistence de la servitude litigieuse, alors qu'il a été définitivement jugé qu'elle devait procéder à la démolition de tout ouvrage construit sur sa propriété à une altitude supérieure à 60,97 mètre N. G. M.,
- en définitive, les prétendues difficultés invoquées par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R n'en sont pas et les travaux de remise en état à effectuer sont très clairement définis tant par les constatations techniques de l'expert judiciaire que par les décisions passées en force de chose jugée alors, de surcroît, que le dispositif du jugement est « *particulièrement clair sur les réductions à apporter* »,
- la réformation du jugement querellé, ne saurait en outre être poursuivie au visa des conclusions de la consultation du professeur R. et de l'assignation délivrée le 15 juin 2012 à l'effet de voir constater l'inexistence de la servitude litigieuse alors qu'il appert de la consultation d'un autre professeur de droit (Monsieur P.) que l'action négatoire initiée par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R est manifestement irrecevable aux motifs principaux que :
 - cette question a déjà été tranchée par des décisions revêtues de l'autorité de la chose jugée,

- le principe de loyauté procédurale et de concentration des moyens aurait dû conduire La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à présenter dès l'instance initiale l'ensemble des moyens qu'elle estimait de nature à justifier le rejet total ou partiel des demandes formulées par les intimés.

Reconventionnellement les intimées sollicitent la condamnation de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à des dommages et intérêts plus conséquents compte tenu de son inertie constante et fautive lui occasionnant un important préjudice ; c'est ainsi qu'en allouant qu'une somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts le Tribunal n'a manifestement pas tenu compte de l'inertie de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R et en l'état, les intimées se trouvant encore dans l'obligation de s'en remettre à justice pour faire valoir leurs droits et obtenir l'exécution de décisions de justice exécutoires depuis près de trois ans, c'est justement qu'une somme de 160.000 euros devrait être allouée à chacune d'entre elles à titre de légitimes dommages et intérêts en réparation de leur préjudice.

La fixation d'une nouvelle astreinte s'avère encore nécessaire compte tenu du fait que celle fixée à la somme de 2.000 euros par le Tribunal ne semble pas suffisamment dissuasive pour être efficace et inciter La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à mettre un terme à sa résistance abusive en exécutant des décisions de justice définitives ; c'est ainsi qu'en réformant le jugement querellé de ce chef, la Cour fixera l'astreinte à la somme de 5.000 euros par jour de retard et ce avec effet rétroactif à compter du 16 janvier 2012.

Par d'ultimes écrits déposés le 15 octobre 2013 La société de droit des Iles Vierges Britanniques R, appelante, réitère l'ensemble de ses moyens en insistant tout particulièrement sur le fait que, contrairement à ce que soutiennent les intimés, elle n'a jamais refusé de se conformer à des décisions de justice présentées comme irrévocables, se moquant ainsi des juges monégasques.

Elle verse aux débats un courrier de l'architecte G. ainsi que deux devis estimatifs établis par la SAM G laissant apparaître que le coût des travaux de démolition des constructions du toit terrasse excédant la hauteur maximale imposée par la prétendue « *servitude* » est estimé à la somme minimale de 433.377,18 euros TTC.

Elle précise encore que la réalisation de travaux consistant à entraîner l'abaissement complet de la dalle terrasse aurait un coût de plus de 820.000 euros TTC auxquels devraient s'ajouter les honoraires d'architecte, d'un bureau d'études ainsi que de bureau de contrôle pour la vérification de la conformité des ouvrages exécutés.

Elle fait également observer qu'il ne s'agit pas d'un banal contentieux immobilier entre sociétés civiles, mais d'une habitation occupée par une famille à laquelle il est demandé de se contraindre considérablement sur la base d'un acte ancien qui ne retenait même pas la qualification de servitude, mais est interprété ainsi depuis très longtemps.

Elle reprend en conséquence son argumentation sur le sursis à statuer, elle la développe en dissertant sur la notion critiquée de « *l'autorité de la chose non jugée* » au visa de consultations de professeurs de droit, pour revenir sur l'absence d'intérêt à agir de la SCI N, le débouté des demandes reconventionnelles de l'établissement U et aborder aux termes de ses ultimes écrits la question de la liquidation de l'astreinte et du prononcé d'une nouvelle astreinte, ainsi que des dommages et intérêts dus au titre de la réparation du préjudice occasionné.

En définitive, l'appelante conclut très précisément au même dispositif que celui de son exploit d'appel et assignation devant la Cour ;

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé ;

SUR CE,

Attendu que la Cour observe à titre liminaire que, bien qu'ayant interjeté un appel non limité, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ne soutient plus en cause d'appel le moyen tiré de la nullité de l'exploit d'assignation, en sorte que la Cour confirme la décision des premiers juges de ce chef ;

Attendu qu'il convient encore de relever immédiatement que, comme le précisait le juge des référés dans son ordonnance du 14 mars 2012 à laquelle il convient de se reporter pour un plus ample exposé des faits et de la procédure, « *le problème juridique qui a été sanctionné est celui du non-respect d'une servitude grevant le bien de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R* », le débat devant s'instaurer en cause d'appel consiste en la liquidation d'une astreinte fixée en l'état de décisions de justice exécutoires ;

Que la décision précitée, non frappée d'appel, savoir définitive et exécutoire, retient principalement ainsi que cela va être examiné ci-dessous, qu'il a été définitivement jugé que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R devait procéder à la démolition de tout ouvrage construit sur sa propriété à une altitude supérieure à 60,97 mètres NGM ; qu'il incombe en conséquence à cette société d'exécuter les décisions de justice rendues, particulièrement claires sur les « *réductions* » à apporter au visa des constatations techniques résultant des conclusions du rapport d'expertise de M. j-I. D. en date du 8 juillet 2005 et confirmant la violation de la servitude litigieuse ;

Attendu qu'à ce stade il convient de rappeler qu'en octobre 2003, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R a initié d'importants travaux visant à élever la hauteur de son immeuble et à en aménager la toiture ; que ces travaux étaient réalisés en totale violation d'une servitude consentie dans le passé à la SCI N et à l'établissement U, laquelle figure dans l'acte notarié en date du 14 mai 2003 aux termes duquel La société de droit des Iles Vierges Britanniques R a acquis sa villa dénommée « *M* » ;

Que les conditions particulières qualifiées de servitude dans l'acte susmentionné sont également reprises dans les actes de vente des villas N et L acquises par la SCI N et l'établissement U en date des 15 novembre 1982 et 27 mai 1974 ;

Attendu qu'en l'état des travaux engagés, la SCI N saisissait le juge des référés lequel, par ordonnance en date du 1er décembre 2004 ordonnait une expertise judiciaire ainsi que la suspension immédiate des travaux ; que cette ordonnance était confirmée par arrêt de la Cour en date du 20 juin 2006 ;

Que le 8 juillet 2005 l'expert D. déposait son rapport, lequel était homologué par jugement du Tribunal de première instance en date du 8 janvier 2009 qui ordonnait la démolition, dans un délai de six mois à compter de sa signification, de tout ouvrage situé à une altitude supérieure à 60,97 mètres NGM, condamnait La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à payer à la SCI N et à l'établissement U la somme de 30.000 euros chacune en réparation du préjudice de jouissance ainsi que celle de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, liquidait à 31.000 euros l'astreinte dont était assortie l'ordonnance de référé du 1er décembre 2004 et condamnait La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à payer cette somme à la SCI N et à l'établissement U ;

Que suivant arrêt du 29 juin 2010 la Cour de céans confirmait le jugement précité sauf, d'une part, en ce qu'il a fixé à compter de sa signification le délai imparti à La société de droit des Iles Vierges Britanniques R pour mettre son immeuble en conformité avec la servitude et dit qu'elle sera tenue d'une astreinte, passé ce délai, d'autre part, en ce qui concerne les sommes accordées à titre de dommages et intérêts et d'abus de procédure, le réformant sur ces points, condamnait La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à payer à la SCI N et à l'établissement U la somme de 10.000 euros chacune en réparation de leur préjudice de jouissance et celle de 8.000 euros chacune à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, impartissait à La société de droit des Iles Vierges Britanniques R un délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt pour mettre son immeuble en conformité avec la servitude grevant sa propriété et disait que passé ce délai, elle sera tenue d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard durant une année à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué ;

Que par arrêt du 30 mars 2011, la Cour de révision rejetait le pourvoi régularisé par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R en précisant dans sa motivation que cette société avait, dans l'une des branches de son moyen unique invoqué que « *les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user...et que la servitude à laquelle était tenu le fonds sur lequel était édifée la villa M n'avait plus d'objet et avait disparu (...)* » ;

Qu'en argumentant de la sorte La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ne déniait pas l'existence de la servitude litigieuse, ce que la Cour ne peut que constater à la suite de la Cour de révision qui a retenu « *qu'il ressortait des actes de vente successifs des villas litigieuses que la nécessité de conserver la servitude ne pouvait, dans le cadre des relations contractuelles, être affectée par les constructions édifées par des tiers sur le front de mer* » ;

Attendu qu'en l'état de cette condamnation définitive à détruire l'ouvrage construit sur le toit de sa villa, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R n'a pas cru devoir fixer le conseil de la SCI N et de l'établissement U sur ses intentions quant aux démarches à effectuer pour se conformer à ses obligations ;

Que dans ces conditions les intimés lui faisaient délivrer une sommation d'avoir à se conformer aux décisions rendues et d'avoir à procéder aux travaux de mise à conformité de son immeuble ;

Attendu que pour seule réponse La société de droit des Iles Vierges Britanniques R croyait devoir saisir le juge des référés qui rendait l'ordonnance du 14 mars 2012 dont il a été fait état supra et en vertu de laquelle les intimés assignaient La société de droit des Iles Vierges Britanniques R en liquidation de l'astreinte mise à sa charge par arrêt de la Cour d'appel de céans du 29 juin 2010 ;

Qu'outre son insoumission à des décisions de justice définitives, cette société initiait une nouvelle procédure aux fins de faire juger l'inexistence de la servitude dont s'agit ; que cette procédure est pendante devant le Tribunal de première instance ;

- 1/ Attendu, sur le sursis à statuer, qu'il n'est pas inutile de rappeler que les juges du fond disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour se prononcer sur une demande de sursis à statuer fondée, comme au cas particulier, sur la bonne administration de la justice et que le sursis n'est pas de droit ;

Qu'en l'espèce c'est de façon totalement inopérante qu'après avoir, comme vu supra dans le cadre du recours en révision, reconnu l'existence de la servitude litigieuse, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R croit pouvoir plus de huit années après la première procédure de référé, soulever désormais et pour la première fois un moyen tiré d'une prétendue inexistence de la servitude dont s'agit ;

Attendu qu'un tel moyen, qui sera examiné par le Tribunal de première instance dans le cadre de l'action pendante devant lui, n'a que peu de chances d'être reçu car il aurait pu et dû être soulevé lors des instances ayant abouti aux décisions du Tribunal de première instance du 8 janvier 2009, de la Cour de céans du 29 juin 2010 et de la Cour de révision du 30 mars 2011, toutes revêtues de l'autorité de la chose jugée ;

Que le principe de loyauté procédurale et de concentration des moyens aurait dû conduire La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à présenter, dès l'instance initiale, l'ensemble des moyens dont elle entendait se prévaloir, notamment une prétendue inexistence de la servitude dont s'agit ;

Attendu, en tout état de cause, que la demande dont était saisi le Tribunal et désormais la Cour est une demande en liquidation d'astreinte, La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ayant été définitivement condamnée sous astreinte et n'ayant pas fait le nécessaire pour remettre les lieux en état ;

Qu'ainsi c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé qu'est « *manifestement inopportun comme tardif le sursis à statuer sollicité le 13 juin 2012 dans l'attente du résultat d'une action intentée postérieurement à l'introduction de la présente procédure et destinée à faire échec à des décisions de justice exécutoires* » ;

Que dès lors le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté La société de droit des Iles Vierges Britanniques R de sa demande de sursis à statuer totalement infondée ;

2/ Attendu, sur le prétendu défaut d'intérêt à agir de la SCI N, que la Cour observe que ce moyen, constituant une fin de non recevoir, a déjà été développé devant le juge des référés qui, dans son ordonnance du 14 mars 2012 a retenu que cette société s'est engagée à faire son affaire personnelle des procédures intentées contre La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ;

Qu'en outre ce même moyen avait aussi déjà été développé dans le cadre de la procédure initiale ayant abouti à des décisions désormais définitives et revêtues de l'autorité de chose jugée, notamment l'arrêt de la Cour de céans du 15 décembre 2009 qui relève que « *l'intérêt à agir de la SCI N en qualité de propriétaire doit s'apprécier au jour de l'introduction de sa demande en justice et ne saurait dépendre des circonstances extérieures qui l'auraient rendues sans objet ; que la SCI N devenue propriétaire de la villa du même nom suivant acte notarié du 15 novembre 1982 a introduit sa demande par acte du 20 février 2004 et ne conteste pas avoir vendu son bien le 21 novembre 2008 ; que le transfert de sa qualité de propriétaire n'est donc intervenu qu'à cette dernière date et l'examen de celle de la signature d'un compromis préalable n'est dès lors pas de nature à permettre de conclure à l'absence d'intérêt à agir* » ;

Attendu enfin que La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ayant été condamnée sous astreinte, aux termes de décisions définitives, à procéder à la remise en état de sa toiture terrasse, la SCI N est parfaitement fondée à faire constater judiciairement que l'appelante ne s'est pas exécutée et solliciter en l'état la liquidation de l'astreinte ;

3/ Attendu, sur la liquidation de l'astreinte et la nouvelle astreinte, que les prétendues « *difficultés* » rencontrées par La société de droit des Iles Vierges Britanniques R pour exécuter les condamnations mises à sa charge ne peuvent utilement être opposées aux intimées ;

Attendu que s'il est constant que l'astreinte doit être liquidée en tenant compte notamment du comportement du débiteur récalcitrant, des difficultés qu'il a pu rencontrer et de ses facultés, il n'en est pas moins avéré qu'au cas particulier La société de droit des Iles Vierges Britanniques R a fait preuve d'une totale inertie et d'une résistance particulièrement abusive ;

Que la chronologie des événements sus évoqués laisse clairement apparaître que cette société a tout mis en œuvre pour s'opposer à l'exécution des décisions de justice passées en force de chose jugée ;

Attendu qu'elle n'hésite pas à se contredire dans ses écritures judiciaires en soutenant qu'elle aurait entrepris des démarches pour se conformer aux décisions exécutoires, reconnaissant l'existence d'une servitude, tout en initiant par ailleurs une action pour désormais contester l'existence de cette servitude ;

Que cette contradiction est révélatrice de l'état d'esprit de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R qui depuis de nombreuses années se refuse, par tout moyen, à exécuter des décisions de justice exécutoires ;

Attendu en outre et pour mémoire que, pour pertinentes que puissent être les consultations des professeurs de droit versées aux débats par les parties, elles ne sauraient impacter le véritable débat devant s'instaurer devant la Cour et dont la problématique consiste à voir liquider une astreinte fixée en l'état de décisions de justice exécutoires puisque revêtues de l'autorité de la chose jugée ;

Qu'en l'état le jugement querellé sera confirmé en ce qu'il a liquidé l'astreinte à la somme de 365.000 euros ;

Attendu que, s'agissant de la nouvelle astreinte sollicitée, nonobstant la résistance abusive de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R, la Cour n'estime pas opportun, en vertu de son pouvoir souverain d'appréciation, de fixer cette nouvelle astreinte à la somme de 5.000 euros par jour de retard et ce avec effet rétroactif à compter du 16 janvier 2012 ;

Qu'en effet la Cour considère que celle de 2.000 euros (doublée par rapport à celle initiale) est suffisante, tant dans son montant que dans les conditions de sa mise en œuvre, pour contraindre l'appelante à finalement s'exécuter en l'état du jugement particulièrement clair sur les « *réductions* » à apporter ;

Attendu qu'il convient en conséquence de confirmer, en l'état la décision des premiers juges de ce chef ;

4/ Attendu, sur les dommages et intérêts sollicités, qu'il est manifeste que ceux alloués par les premiers juges sont dérisoires compte tenu de l'inertie constante et fautive de La société de droit des Iles Vierges Britanniques R ce qu'a relevé le Tribunal en rappelant notamment que les intimés s'étaient vu au cas de le saisir une nouvelle fois pour faire valoir leurs droits, caractérisant ainsi la résistance abusive de cette société ;

Attendu qu'en raison de la mauvaise foi manifeste et de la résistance dolosive empreinte de morosité de l'appelante qui a accumulé en toute collusion des moyens de défense inopérants depuis 2004, cette dernière devra verser à chacun des intimés une somme que la Cour estime devoir fixer à 25.000 euros ; que, succombant, elle sera encore condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant contradictoirement,

Reçoit La société de droit des Iles Vierges Britanniques R en son appel,

Confirme le jugement du Tribunal de première instance en date du 20 décembre 2012 en toutes ses dispositions, sauf en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts,

Le réforme de ce chef,

Statuant à nouveau,

Condamne La société de droit des Iles Vierges Britanniques R à payer à la SCI N et à l'établissement U la somme de 25.000 euros chacun à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée,

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires,

Condamne La société de droit des Iles Vierges Britanniques R aux entiers dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef au vu du tarif applicable ;

Vu les articles 58 à 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles et Monsieur Marc SALVATICO, Conseiller, assistés de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 17 DECEMBRE 2013, par Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assisté de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Gérard DUBES, Premier substitut du Procureur Général, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.