

Cour d'appel, 11 février 2014, SCI Annonciade B. c/ Syndicats des copropriétaires de l'immeuble « Château Périgord »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	11 février 2014
<i>IDBD</i>	11864
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	Cour de révision, 15 octobre 2014 ^[1 p.7]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Droit de propriété ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/02-11-11864>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Servitudes

Servitudes conventionnelles : cession d'un fonds grevé de servitudes conventionnelles (article 522 du Code civil) transcrite au bureau des hypothèques - droit des copropriétaires d'un fonds voisin auxquels les servitudes sont dues

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 11 FEVRIER 2014

En la cause de :

- La SCI ANNONCIADE B, Société Civile particulière de droit monégasque, inscrite au Répertoire Spécial des Sociétés Civiles de Monaco, sous le n° 82 SC 04620, dont le siège social est 1 avenue des Citronniers à Monaco, agissant poursuites et diligences de sa gérante en exercice, Madame d BO, demeurant ès qualités audit siège et domiciliée à titre personnel X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Elie COHEN, avocat au Barreau de Nice ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PERIGORD », sis 6 Lacets Saint Léon à Monaco (MC 98000), pris en la personne de son syndic en exercice, Monsieur m GR, demeurant en cette qualité X - MC 98003 Monaco Cedex ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Geoffroy LE NOBLE, avocat au Barreau de Paris ;

INTIMÉ,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 14 juin 2012 (R. 5142) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 26 juin 2012 (enrôlé sous le numéro 2013/000007) ;

Vu les conclusions déposées le 22 janvier 2013, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PERIGORD » ;

À l'audience du 10 décembre 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 SCI ANNONCIADE B, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 14 juin 2012.

Considérant les faits suivants :

La construction de l'ensemble immobilier « Résidence SAINT GEORGES », après autorisation ministérielle obtenue en 2003, a donné naissance au présent litige entre la SCI ANNONCIADE B, propriétaire de la parcelle de terrain où a été édifiée cette résidence, et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin CHATEAU PÉRIGORD.

Ce dernier prétend en effet que le projet et la construction qui en est résultée ne respecteraient pas les servitudes grevant le terrain.

La société ANNONCIADE B a acquis, le 24 novembre 1982, la parcelle susvisée auprès de la SCI PÉRIGORD ANNONCIADE, parcelle qui avait fait l'objet d'un apport par la SCI SAINT LEON, laquelle l'avait acquise de la SCI ANTINEA au mois de mars 1965 dans le cadre du plan de coordination du quartier Saint Léon.

Cette parcelle faisait partie de la propriété acquise par cette société en 1958, sise Quartiers Saint-Léon et de la Rousse à Monte-Carlo. Ce fonds était alors grevé de servitudes au profit de parcelles contiguës appartenant à la SCI SAINT LEON.

En 1969, la SCI ANTINEA et la SCI SAINT LEON avaient constitué des servitudes complémentaires et réciproques entre leurs fonds respectifs.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier CHATEAU PÉRIGORD, arguant de violations des servitudes conventionnelles établies par acte des 29 janvier et 3 mars 1958, suite à la construction litigieuse par la société ANNONCIADE B a saisi le Tribunal de Première Instance d'une action visant à la mise en conformité des édifices construits.

Cette juridiction, dans sa décision désormais entreprise du 14 juin 2012, a accueilli le syndicat des copropriétaires dans sa demande, a ordonné avant-dire-droit l'instauration d'une mesure d'instruction et a condamné la défenderesse au paiement d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Pour ce faire, les premiers juges, après avoir estimé n'y avoir lieu à la communication de pièces sollicitée par la société ANNONCIADE B, ont considéré que les servitudes décrites dans l'acte d'origine et sans cesse rappelées dans les actes de mutations ultérieurs du terrain demeuraient opposables à cette dernière.

Pour justifier la mise en œuvre d'une expertise, ils ont relevé que si l'existence des irrégularités dénoncées résultait du procès-verbal d'huissier produit, ce document ne permettait pas de déterminer la nature, le coût et le délai des exécutions des travaux de reprise à mettre en œuvre pour régulariser.

Par exploit en date du 26 juin 2012, la SCI ANNONCIADE B a interjeté appel du jugement susvisé et a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PÉRIGORD », ci-après le syndicat, aux fins d'être reçue en son appel, déclarée bien fondée, voir infirmer en conséquence le jugement, puis statuant à nouveau, dire :

- irrecevables les demandes formées par le syndicat ayant pour objet de statuer sur la violation de servitudes,
- irrecevable la demande subsidiaire nouvelle formée par le syndicat en cours de première instance, ayant pour objet de statuer sur un non-respect du règlement de copropriété de l'immeuble CHATEAU PERGIGORD,
- débouter le syndicat de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- le condamner à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices occasionnés par l'introduction de la présente instance et son obligation subséquente d'engager une instance en appel, subsidiairement sur le fond,
- débouter le syndicat de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- renvoyer la cause et les parties à telle audience qu'il plaira à la Cour de fixer pour le dépôt de conclusions ampliatives au fond de sa part,
- condamner le syndicat aux dépens.

Aux termes de ses écrits, l'appelante, qui fonde ses prétentions sur les articles 522 du Code civil, 156-3°, 199 et 231 du Code de procédure civile, fait principalement observer que :

- les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions relèvent de la copropriété de l'immeuble CHATEAU PÉRIGORD dont elles constituent les lots 1182 et 1183 ; or selon l'article 522 du Code civil, l'immeuble en copropriété ne peut donner lieu à la création de servitudes entre la copropriété et l'un des lots de cette copropriété ; l'action du syndicat est donc irrecevable,
- la demande subsidiaire afférente au non-respect du règlement de copropriété est une demande nouvelle non contenue dans l'assignation introductive de première instance et irrecevable en tant que telle ; en effet la demande initiale visant à sanctionner d'éventuelles violations de servitudes présente un objet différent de cette dernière appelant à statuer sur une éventuelle violation d'un règlement de copropriété ; le Tribunal de Première Instance a omis de statuer de ce chef ce qu'il appartiendra à la Cour de faire.

À titre subsidiaire, elle se réserve de conclure sur le fond mais conteste d'ores et déjà les non-conformités opposées dès lors qu'elle a tenu à respecter les dispositions du permis de construire et à toujours informer le syndicat de l'évolution de l'ouvrage, syndicat dont elle observe qu'il n'a émis aucune objection.

Enfin elle énonce que la présente instance lui interdit de disposer de ses actifs immobiliers et est source de frais et tracasseries, de sorte que la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts lui sera allouée.

Le syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PÉRIGORD » s'oppose aux prétentions de la société ANNONCIADE B. Il forme un appel incident partiel pour voir aboutir son action tendant à la réalisation de travaux, sous astreinte, pour obtenir la mise en conformité de la résidence Saint-Georges, sauf à voir subsidiairement compléter la mission d'expertise ordonnée par les premiers juges, et l'appelante condamnée à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Il développe en réponse aux conclusions adverses les explications fournies en première instance relativement à la demande de communication de pièces et communique deux pièces supplémentaires : l'acte de cession du 8 mars 1965 et l'acte de constitution de servitudes réciproques du 24 novembre 1982.

Il invoque à titre principal une violation des servitudes réelles et perpétuelles grevant la parcelle de terrain litigieuse.

Il ajoute que :

- la parcelle a été cédée en pleine propriété dans tous les actes en cause (vente du 8 mars 1965, constitution de servitudes réciproques du 3 juillet 1969, vente du 24 novembre 1982),
- la qualification de servitude s'impose dès lors que la commune intention des parties telle que résultant des actes, a été d'instituer une obligation, pour l'usage ou l'utilité des fonds voisins,
- ces servitudes ne peuvent être assimilées à une simple obligation personnelle incombant au propriétaire car elles constituent en réalité des droits réels grevant le bien immobilier, opposables à ses propriétaires successifs.

Le syndicat estime en conséquence que toutes les servitudes conventionnelles grevant la parcelle de terrain acquise en pleine propriété le 24 novembre 1982 par la société ANNONCIADE B sont bien opposables à cette dernière et que leur non-respect lui ouvre droit à solliciter la démolition des ouvrages litigieux.

Il fonde à titre subsidiaire son action sur un défaut de respect du règlement de copropriété dans la mesure où si la Cour devait retenir que la parcelle constitue effectivement deux lots privatifs, la société appelante aurait dû en ce cas obtenir une autorisation pour effectuer les travaux, autorisation qui fait défaut en l'espèce.

L'exception d'irrecevabilité tirée du principe d'immutabilité du litige par son adversaire ne saurait, selon l'intimé, être accueillie en l'état des arguments suivants :

- aucune nullité ne peut être soulevée après conclusions au fond,
- pas de nullité sans grief,
- il ne s'agit pas d'une demande nouvelle mais d'un moyen nouveau au soutien de ses demandes initiales et en réponse au moyen soulevé en défense par la société ANNONCIADE B,
- les dispositions du règlement de copropriété ont été invoquées dans l'assignation d'origine,
- les demandes additionnelles incidentes sont recevables lorsqu'elles sont connexes à la demande principale c'est-à-dire lorsqu'elles tendent aux mêmes fins que la demande principale, ce qui est le cas en l'espèce,
- l'absence de recours administratif est inopérante en l'état du présent recours,
- il n'a donné aucun accord sur le projet en construction.

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 l'appel principal du jugement entrepris du 14 juin 2012, non signifié, a été régularisé le 26 juin 2012, soit dans le délai imposé par la loi ;

Attendu que l'appel incident a été formalisé le 22 janvier 2013 ;

Que tout appel incident peut être formé par conclusions même après l'expiration du délai d'appel contre certaines dispositions du jugement déféré n'ayant pas fait l'objet d'un appel principal (Cour de Révision : 15 mars 2004) ;

Qu'il convient en conséquence de déclarer recevables ces deux appels ;

Attendu qu'il est sans objet d'analyser l'argumentation développée par l'intimé relative à la communication de pièces sollicitée en première instance par la société ANNONCIADE B dans la mesure où cette exception n'est pas reprise en cause d'appel ;

Attendu que l'appelante s'oppose en premier lieu aux prétentions du syndicat au motif que l'action du syndicat serait irrecevable dans la mesure où la servitude suppose pour être constituée une pluralité de propriétés faisant défaut en l'espèce ;

Qu'en réalité cette argumentation ne constitue pas une exception de forme comme erronément soutenu, mais bien un moyen de fond dans la mesure où il appartient à la Cour, et auparavant au Tribunal de Première Instance, dans le cadre du présent litige de déterminer l'existence ou la non existence des servitudes invoquées et leur applicabilité ou non applicabilité aux parties en cause ;

Que par suite, l'argumentation développée par l'appelante est une argumentation de fond qui rend inopérante sa réserve de déposer des conclusions ampliatives ;

Attendu, au fond, que les premiers juges ont fait une exacte analyse des pièces produites pour retenir, à raison, que la parcelle de terrain litigieuse avait été cédée à la société ANNONCIADE B en pleine propriété et que les servitudes la grevant lui étaient en conséquences opposables ;

Attendu que les servitudes invoquées sont en l'espèce conventionnelles ; qu'en effet il résulte des pièces versées aux débats que :

- suivant acte des 29 janvier et 3 mars 1958 la SCI ANTINEA a acquis, en pleine propriété, une parcelle de terrain de la SCI FONCIERE PÉRIGORD grevée de servitudes réelles et perpétuelles,
- le 8 mars 1965 la SCI ANTINEA a cédé à titre gratuit à la SCI SAINT LEON, dans le cadre des obligations résultant du Plan de Coordination du Quartier Saint-Léon, une partie de ladite parcelle de terrain sise quartiers Saint-Léon et de la Rousse, cadastrée sous le numéro 231 p. de la section E, sous conditions notamment que « *toute construction entreprise soit conforme à l'ensemble architectural formé par l'immeuble CHATEAU PÉRIGORD dans lequel la construction devra s'intégrer* », que « *la façade soit absolument identique (dessins, matériaux et menuiseries métalliques) à celle déjà construite pour les sous étages* », la même obligation concernant la galerie publique qui devra être construite en bordure de la Place de la Rousse, que soit respectée pour la terrasse supérieure de l'immeuble « *la même côte que celle qui est adoptée pour la partie déjà construite* » laquelle devra « *permettre l'aménagement en terrasse jardin* », soit en définitive que « *l'unité architecturale doit être absolument complète* » ; que par ailleurs la société ANTINEA a consenti diverses servitudes,
- suivant acte du 3 juillet 1969, la SCI ANTINEA, propriétaire de l'immeuble CHATEAU PÉRIGORD, et la SCI SAINT-LEON propriétaire de parcelles de terrains sises Quartier du Ténau sur lesquelles elle a prévu l'édification d'un immeuble, ont constitué à titre de droits réels et perpétuels des servitudes réciproques ayant vocation à grever leurs immeubles ; ces servitudes ne sont pas celles invoquées par le syndicat,
- le 7 novembre 1969 la SCI SAINT LEON a fait apport de la parcelle en cause à la Société Civile PÉRIGORD-ANNONCIADE qui aux termes de l'acte « *en disposera comme de chose lui appartenant en pleine propriété* » et « *supportera les servitudes passives* »,
- le 24 novembre 1982 enfin, la Société Civile PÉRIGORD-ANNONCIADE a cédé à la SCI ANNONCIADE B la parcelle litigieuse qui s'est engagée à supporter les servitudes passives la grevant et à profiter de celles actives ; que la clause intitulée « *conditions particulières - servitudes* » reprend in extenso les servitudes grevant ou profitant au fonds ;

Attendu qu'il n'est pas contestable :

- que le fonds concerné a été cédé en pleine propriété ; qu'à cet égard les premiers juges ont de manière pertinente écarté les moyens mis en avant par l'appelante qui considère que la parcelle constituerait deux lots privatifs de la copropriété du CHATEAU PÉRIGORD en se fondant sur le règlement de copropriété du 30 octobre 1964, transcrit le 2 février 1965, aux termes d'une motivation mettant en avant le défaut d'entrée en vigueur de ce règlement lors de la cession de mars 1965 ainsi que la servitude d'ordre public formulée dans ce document résultant du plan de coordination du quartier pour la réalisation du projet d'aménagement de la place Rousse portant obligation d'acquisitions ou de cessions en pleine propriété, dans le cadre duquel s'est justement emplacée la vente de la parcelle litigieuse ; que l'appelante n'a formulé aucune critique à l'encontre de cette motivation, se contentant de réitérer ses explications de première instance, pas davantage qu'elle n'a contesté qu'à l'époque de la cession de 1965, la société ANTINEA était la seule propriétaire de l'ensemble immobilier du CHATEAU PÉRIGORD, circonstance de nature elle aussi à exclure l'existence de la copropriété invoquée ; qu'il sera ajouté que dans les actes postérieurs la parcelle en cause ne figure pas davantage comme correspondant à la réunion de deux lots privatifs, et qu'elle n'a donné lieu à aucun versement de charges de copropriété ;
- que ce fonds a été grevé de charges imposées par le fait de l'homme dans l'intérêt d'un autre fonds, qui pesaient de par leur nature indistinctement sur tous les propriétaires successifs de ce fonds servant au profit d'un héritage dominant bénéficiaire ;

Qu'ainsi lesdites charges constituent des servitudes au sens de l'article 522 du Code civil ;

Attendu que ces servitudes ont été expressément reprises dans chacun des actes de cession successifs ; que ces actes ont été régulièrement transcrits au bureau des hypothèques et sont donc opposables aux tiers, la délivrance du permis de construire sous la réserve du droit de ces tiers et l'absence de remarques préliminaires du syndic dénué de qualité pour renoncer aux servitudes apparaissant dès lors indifférents ;

Attendu en conséquence que c'est à juste titre que les premiers juges ont accueilli la demande de mise en conformité de la résidence SAINT-GEORGES en l'état des servitudes existantes, dont la consécration rendait dès lors parfaitement inutile l'examen de l'argumentation subsidiaire du syndicat ;

Que c'est tout aussi justement qu'ils ont estimé, par des motifs que la Cour adopte et fait siens, que si les irrégularités étaient constituées, une expertise s'avérait néanmoins indispensable pour déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier, et ce, aux frais de la société ANNONCIADE B ;

Que la mission définie par les premiers juges est complète et concerne l'ensemble des servitudes en cause ; qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire de modification de la mission formée par le syndicat ;

Attendu que la société appelante qui succombe ne saurait être accueillie en sa demande de dommages-intérêts ;

Qu'en revanche, par une motivation pertinente que la Cour fait sienne, les premiers juges ont alloué au syndicat la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive de la société ANNONCIADE B ;

Attendu en définitive qu'il convient de confirmer la décision entreprises en toutes ses dispositions ;

Et attendu que la partie qui succombe pour l'essentiel doit supporter les dépens de l'instance, par application de l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant contradictoirement,

Reçoit les appels,

Les déclarants non fondés,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Condamne la SCI ANNONCIADE B aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Evelyne

KARCZAG-MENCARELLI, 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.

M. Foret-Dodelin, V.-Prés., Mme Doraro-Chisouras, Cons., M. Salvatico, Cons., assistés de Mme Sparacia-Sioli,

Mes Pastor-Bensa et Karczag-Mencarelli av. déf.

Me Cohen av. Barr. De Nice, Me Le Noble av. barr. de Paris.

Note

Cet arrêt confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Tribunal de première instance le 14 juin 2012.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2014/10-15-12698>