

Cour d'appel, 8 avril 2014, Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE c/ a. CU.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	8 avril 2014
<i>IDBD</i>	12103
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/04-08-12103>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Travaux - Référé

Copropriété - Travaux à l'initiative et aux frais de copropriétaires affectant les parties communes de l'immeuble - Nécessité de l'autorisation préalable de l'assemblée générale Faculté pour les copropriétaires, en cas de refus, sans juste motif, de ladite assemblée d'autoriser lesdits travaux, de saisir le président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, aux fins d'obtenir l'autorisation judiciaire d'exécuter les travaux concernés (article 15 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée par la loi 1.391 du 2 juillet 2012)

Résumé

Suite au rejet de sa demande, par l'assemblée générale du 26 novembre 2012, d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble Bellevue Palace le copropriétaire concerné a saisi le président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, d'une demande à l'effet de se faire autoriser à exécuter les mêmes travaux, lequel par ordonnance de référé du 5 juin 2013 lui a délivré ladite autorisation, au motif que les travaux projetés n'étaient pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

À cet égard, tout copropriétaire peut, si l'assemblée générale s'est opposée, sans juste motif à une telle demande, saisir le président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter ces mêmes travaux en application de l'article 15 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée.

La Cour d'appel ayant débouté le syndicat de la copropriété de son appel a relevé que le refus opposé par l'assemblée générale ne constituait pas un juste motif, au sens légal, dès lors que les travaux projetés consistant en la démolition d'un mur remplacé par une poutre métallique n'était pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, selon une étude technique de faisabilité réalisée par un ingénieur conseil non contredite par aucune des pièces versées aux débats par le syndicat de la copropriété d'une part, étant précisé qu'aucune gêne spécifique ne résultait de l'ouverture au sein d'un lot privatif, d'un mur porteur par rapport à celle d'une cloison, d'autre part.

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 8 AVRIL 2014

En la cause de :

- Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE, sis 1 rue Bellevue à Monaco, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, la SAM COMMANDEUR & ASSOCIÉS IMMOBILIER, exerçant sous l'enseigne AGENCE DES ÉTRANGERS, dont le siège social est sis à Monaco 98000 - 6 avenue de la Madone, elle-même représentée par son Président délégué en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- Monsieur a. CU., né le 21 octobre 1973 à Montevideo (Uruguay), de nationalité italienne, cadre de banque, demeurant à Monaco 98000 - X,

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉ,

d'autre part,

LA COUR,

Vu l'ordonnance de référé en date du 5 juin 2013 (R.5883) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 20 juin 2013 (enrôlé sous le numéro 2014/000013) ;

Vu les conclusions déposées le 12 novembre 2013, par Maître GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de a. CU. ;

Vu les conclusions déposées le 19 décembre 2013, par Maître MICHEL, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE ;

À l'audience du 11 mars 2014, Oui les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE, à l'encontre d'une ordonnance de référé en date du 5 juin 2013 ;

Considérant les faits suivants :

Une Assemblée générale extraordinaire de la communauté immobilière BELLEVUE PALACE s'est tenue le 26 novembre 2012 lors de laquelle les copropriétaires :

- ont refusé, à l'unanimité, de donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en effectueraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant les parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant,
- ont rejeté, à la majorité des voix des présents ou représentés, la demande d'autorisation de travaux présentée par j. FE..

Le 3 décembre 2012, a. CU. s'est porté acquéreur de l'appartement de cette dernière.

Estimant injustifié le rejet de sa proposition de travaux, il a saisi le juge des référés, lequel suivant ordonnance du 5 juin 2013 lui a délivré ladite autorisation sur le fondement de l'article 15 alinéa 1er de la loi n° 1391 du 2 juillet 2012 relative à la copropriété des immeubles bâtis en retenant que les travaux projetés n'étaient pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble ni à gêner les autres copropriétaires.

Suivant exploit d'appel du 20 juin 2013, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE a interjeté appel de ladite ordonnance de référé aux fins de voir à titre principal a. CU. débouté de l'ensemble de ses demandes comme irrecevables et infondées et à titre subsidiaire assortir l'autorisation des dispositions suivantes :

« - présentation du projet d'exécution complet pour approbation ; ce projet devra en particulier bien préciser les conditions de mise en œuvre (mode d'accès au chantier, étaieement avant démolition, moyens de démolition, établissement des appuis du sommier en profilés acier, mode de protection de l'acier contre son oxydation, vérification de l'étanchéité de la terrasse après exécution),

- *engagement de responsabilité totale par le propriétaire de l'appartement en objet, en particulier sur les éventuelles dégradations que les diverses opérations pourraient apporter à la terrasse ;*
- *justificatifs des assurances en responsabilité professionnelle et décennale des architectes et Bureau d'Études structures consultés ;*
- *réalisation par une entreprise ayant les qualifications professionnelles pour travaux de structure en charpente métallique, pouvant justifier d'une assurance en responsabilité civile professionnelle et décennale ;*
- *refonte des tantièmes aux frais de Monsieur a. CU. ;*
- *indemnité à définir à verser à la copropriété (pour l'acquisition des parties communes) ;*
- *recours à l'Architecte de l'immeuble, aux frais du demandeur, pour mener à bien les travaux, dans l'hypothèse où ceux-ci seraient autorisés judiciairement...»*

Au soutien de son appel, le syndicat fait essentiellement valoir que :

- le magistrat n'a pas répondu à son moyen selon lequel le litige relèverait des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 15 précité concernant le mandat pour travaux sur un lot privatif comportant des parties communes qui ne prévoit nullement le recours au juge des référés,
- la nature des travaux envisagés s'oppose à l'application de l'alinéa 1 de cet article,
- autoriser les travaux constituerait une atteinte au droit de propriété dans la mesure où ils auraient pour conséquence de transférer des parties communes à un lot privatif,
- ces travaux n'entrent pas dans les limites fixées par l'article 15 alinéa 1er dans la mesure où ils présentent un risque pour la solidité de l'immeuble et qu'ils génèreraient un trouble anormal de voisinage pour les copropriétaires.

Subsidiairement, l'autorisation de travaux devra être assortie de conditions visant à obtenir des garanties et le versement d'une indemnité pour la perte de parties communes.

a. CU. s'oppose aux prétentions de l'appelant et sollicite la confirmation de l'ordonnance entreprise ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 10.000 euros pour résistance abusive.

Il soutient en substance à cet effet que :

- L'article 15 en cause contient deux alinéas complémentaires, le premier posant la règle, le second contenant une exception à la règle, le mandat donné au syndic qui en l'espèce a été refusé de sorte que le premier alinéa doit recevoir application,
- Les travaux envisagés ne portent pas aliénation de partie commune mais une simple modification d'agencement de celles-ci, le mur porteur étant remplacé par une poutre,
- Le rejet de l'autorisation est injustifié compte tenu de l'absence de risques pour la copropriété au regard des documents produits,
- La compétence du Juge des référés découle en l'espèce d'un texte dérogeant aux règles habituelles en la matière lui permettant de prononcer une condamnation à des dommages-intérêts ; la résistance opposée par le syndicat l'a amené à engager des frais d'avocats et justifie la condamnation de l'appelant à la somme de 10.000 euros.

En réponse aux écrits de l'intimé, l'appelant rétorque qu'en toutes hypothèses la question de savoir s'il y a aliénation de parties communes ne peut être tranchée en référé.

S'il admet que l'article 15 alinéa 1er de la loi 1391 donne une compétence plus large au magistrat que dans le cadre classique de l'article 414 du code de procédure civile, il ne voit aucun abus de sa part d'avoir refusé de signer le permis de construire compte tenu des chances sérieuses de réformation de la décision et de l'absence d'effet irréparable résultant de cette attitude puisque toute autorisation est subordonnée à un accord sur les conditions et charges.

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,

1/ Sur la compétence du juge des référés

Attendu que l'article 15 modifié de la loi relative à la copropriété stipule :

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dans les conditions et aux charges d'indemnités qu'elle détermine, autoriser, aux frais des copropriétaires qui en font la demande, des travaux ou installations affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. Néanmoins, lorsqu'elle s'y oppose sans juste motif, ces copropriétaires ou l'un d'eux peuvent saisir le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter à leurs frais ces travaux ou installations qui leur sont utiles s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.»

«L'assemblée générale peut également, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donner au syndic le mandat spécial d'autoriser, aux frais des copropriétaires qui en feraient la demande, la réalisation de travaux ou installations affectant des parties communes comprises dans un ou plusieurs lots leur appartenant lorsque ces travaux ou installations leur sont utiles et ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. Le syndic, dès la tenue de la première assemblée générale suivant sa désignation ou son renouvellement, soumet au vote de cette assemblée la décision de lui donner ce mandat pour une durée ne pouvant excéder celle pour laquelle il a été nommé conformément à l'article 20. Ce vote peut avoir lieu lors de l'assemblée générale ayant désigné ou renouvelé le syndic. Le syndic qui autorise les travaux ou installations susmentionnés notifie, dans un délai de dix jours et aux frais du demandeur, l'autorisation à tous les copropriétaires.»

Que selon le processus de droit commun (article 15, alinéa 1er) il est nécessaire d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale pour toute réalisation de travaux affectant les parties communes ;

Que toutefois l'alinéa 2 de ce texte consacre une dérogation à la règle en vigueur afin de permettre aux propriétaires d'effectuer les ouvertures de murs qu'ils souhaitent sur simple autorisation du syndic de la copropriété, à condition toutefois en ce cas que les murs maîtres soient situés dans les parties privatives ;

Que tel est bien le cas en l'espèce ;

Qu'il est par ailleurs constant que le mandat spécial d'autoriser a été refusé au syndic lors de l'assemblée générale du 26 novembre 2012 ; qu'il appartenait en conséquence à a. CU., copropriétaire demandeur, de se conformer au droit commun du premier alinéa et de solliciter l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, ce qu'il a fait ;

Que face au refus qui lui a été opposé, il avait la possibilité, ainsi que le stipule l'article 15 alinéa 1er, de saisir le président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés, à l'effet de se faire autoriser à exécuter les travaux en cause, ce qu'il a également fait ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge a déclaré recevable la demande d a. CU. en retenant sa compétence sur le fondement de ce texte ;

Qu'il n'est par ailleurs pas discuté que la compétence ainsi dévolue à ce magistrat déroge aux règles de compétence habituelles définies à l'article 414 du Code de procédure civile ;

2/ Sur le bien-fondé de la demande

Attendu, en droit, que tout propriétaire peut se faire autoriser à effectuer des travaux ou installations affectant les parties communes et conformes à la destination de l'immeuble, soit par l'assemblée générale des copropriétaires, soit si elle s'y est opposée sans juste motif par le président du Tribunal de première ;

Qu'il appartient à ce magistrat, lorsqu'il est ainsi saisi, de vérifier si le refus opposé par l'assemblée constitue ou non un juste motif c'est à dire au sens du texte applicable si les travaux projetés « *ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires* ».

Attendu en l'espèce que la réponse négative apportée à cette demande était motivée par les inquiétudes des copropriétaires et les refus précédemment opposés à d'autres demandes de travaux, considérations étrangères au texte précité ;

Que partant c'est à bon droit que le premier juge a retenu que ce refus ne constituait pas le juste motif exigé par l'article 15 alinéa 1 de la loi 1391 ;

Que c'est également à bon droit et par une exacte appréciation des faits de la cause non démentie par les pièces du dossier produites en appel, que le premier juge, par des motifs adoptés par la Cour, a estimé qu'il n'existait pas de juste motif de refus, et a en conséquence délivré l'autorisation sollicitée, dans la mesure où la modification de la distribution intérieure de l'appartement projetée a donné lieu à une étude technique de faisabilité réalisée par f. Sl., ingénieur conseil, au terme de laquelle celui-ci a considéré que la démolition du mur au profit d'une poutre métallique de remplacement pouvait se faire sans difficultés et n'était pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble ;

Que cette appréciation n'est contredite par aucune des pièces versées par le syndicat BELLEVUE, étant précisé que l'architecte en charge du projet a indiqué que les travaux souhaités feraient l'objet d'un contrôle par le bureau SOCOTEC ;

Attendu enfin qu'aucune gêne spécifique, autre que celle inhérente à l'exécution de tous travaux de maçonnerie (bruit, poussière), ne résulte plus particulièrement de l'ouverture, au sein d'un lot privatif, d'un mur porteur par rapport à celle d'une cloison ;

Attendu sur les demandes subsidiaires formulées par le syndicat de l'immeuble BELLEVUE, qu'il résulte des termes de l'article 15 de la loi que l'assemblée générale détermine les conditions et les charges d'indemnités dans lesquelles seront exécutés les travaux autorisés par ses soins ou judiciairement, de sorte que c'est fort justement que le premier juge les a rejetées ;

Que la décision sera en conséquence confirmée en toutes ses dispositions ;

Attendu sur les dommages-intérêts réclamés pour résistance abusive, que si l'ordonnance de référé est une décision provisoire qui n'a donc pas, au principal, autorité de chose jugée, elle est néanmoins exécutoire de plein droit à titre provisoire et cela dans toutes ses dispositions, de sorte qu'elle peut donc être mise à exécution immédiatement ;

Que toutefois le refus de signer le permis de construire opposé par le syndicat ne saurait constituer en l'espèce un abus dans la mesure où il n'est pas justifié, ni même soutenu, que les conditions et les charges d'indemnités dans lesquelles devront être exécutés les travaux autorisés aient été déterminées par l'assemblée des copropriétaires ;

Attendu qu'a. CU. sera donc débouté de sa demande de dommages-intérêts ;

Attendu enfin que le syndicat appelant qui succombe supportera les dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant contradictoirement,

Reçoit le syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE en son appel,

L'en déboutant, confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé en date du 5 juin 2013,

Déboute a. CU. de sa demande de dommages-intérêts,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble BELLEVUE PALACE aux dépens, avec distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, 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.

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, Monsieur Thierry PERRIQUET, Conseiller, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, 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 8 AVRIL 2014, 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 M. Jean-Jacques IGNACIO, substitut du Procureur Général.