

## **Cour d'appel, 29 septembre 2015, Madame i. AL. née DU. c/ Madame c. DU. et Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Y**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	29 septembre 2015
<i>IDBD</i>	14072
<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/2015/09-29-14072>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Copropriété - Gestion - Blocage - Exécution forcée (non)  
Procédure civile - Droit d'agir - Abus (oui)

## Résumé

En l'espèce, afin de résoudre les difficultés rencontrées dans la gestion de la copropriété de l'immeuble « Y », quant à l'adaptation de l'état descriptif de division et à la refonte du règlement de copropriété rendus nécessaires. Les premiers juges ont justement relevé que lors de la saisine du juge des référés, aucune des deux copropriétaires n'avait, en dépit de la résolution qu'elles avaient chacune adoptée lors de l'assemblée générale, formulé de proposition quant au nom d'un rédacteur pour procéder à la refonte du règlement de copropriété et à l'adaptation de l'état descriptif de division. De plus, l'étude réalisée par la société Q à la demande d i. DU. après l'introduction de l'instance en référé, laquelle a indiqué qu'elle n'établira pas le règlement de copropriété, n'a pas été suivie d'une communication, d'une proposition, d'un nom de rédacteur pour la refonte de ce règlement. La situation de blocage perdurant depuis trois années, dans un contexte de conflit persistant entre les deux sœurs copropriétaires et après de vaines tentatives amiables, c. DU. a été amenée à saisir le Juge des référés afin de voir procéder à la refonte du règlement de copropriété dont elles avaient convenu du principe depuis le début de l'année 2009. La nécessité de procéder à la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division n'est pas contestée par les parties. Dans ces conditions, si l'ordonnance de référé n'a certes pas autorité de chose jugée au principal, il convient de constater d'une part, que si la présente instance a la même cause, elle n'en a pas un objet identique et d'autre part, que la mesure d'expertise ordonnée actuellement en cours répond pleinement à la solution de l'objet du litige, et que cette situation doit nécessairement être prise en compte pour déterminer si la demande d'exécution forcée de la résolution présente encore un caractère d'actualité. Faute de règlement amiable de la situation qui préjudicie à un fonctionnement serein de la copropriété, la voie du référé pouvait apparaître comme étant de nature à pouvoir assurer la mise en conformité de la copropriété à la législation en vigueur et favoriser la résolution du contentieux opposant les parties, en supprimant tout aléa de contestation des charges de copropriété. Au vu de ces éléments, i. DU. apparaît particulièrement mal fondée à venir reprocher à l'intimée une inexécution de la résolution adoptée lors de l'assemblée générale du 25 janvier 2012, alors qu'elle partage cette inexécution et que l'engagement de la procédure en référé par l'intimée a permis d'obtenir un règlement de ce litige.

Le droit d'agir en justice dégénère en abus lorsque l'intention de nuire est caractérisée. Les premiers juges ont justement alloué la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, dès lors que la présente instance n'a eu vocation qu'à entretenir la situation de blocage et non à permettre la solution de ce litige ancien qui oppose les deux copropriétaires, sans qu'il y ait lieu d'en augmenter le montant.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 29 SEPTEMBRE 2015

En la cause de :

- Madame i. AL. née DU., le 20 septembre 1945 à Nice (France), de nationalité française, demeurant et domiciliée X, 98000 Monaco,

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 ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

1- Madame c. DU., née le 30 mars 1942 à Nice (France), de nationalité française, pharmacienne biologiste, demeurant X, 98000 Monaco,

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, substituée par Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur près la même Cour, et ayant pour avocat plaidant Maître Patrick BAUDOQUIN, avocat au Barreau de Paris ;

INTIMÉE,

2- Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Y, sis X à Monaco (98000), représenté par son Syndic en exercice, la Société Anonyme Monégasque dénommée Cabinet WO, dont le siège social est sis X1 (98000), lui-même agissant en la personne de son Président Administrateur délégué en exercice, Monsieur j. WO., domicilié en cette qualité audit siège,

INTIMÉ, NON COMPARANT, NON REPRÉSENTÉ,

d'autre part,

**LA COUR,**

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 30 septembre 2014 (R.8133) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 5 décembre 2014 (enrôlé sous le numéro 2015/000072) ;

Vu les conclusions déposées les 10 février et 12 mai 2015 par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de c. DU. ;

Vu les conclusions déposées le 14 avril 2015 par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de i. AL. née DU. ;

À l'audience du 30 juin 2015, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel relevé par i. AL. née DU. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 30 septembre 2014.

*Considérant les faits suivants :*

Après avoir été propriétaires en indivision, chacune pour moitié, de l'immeuble « Y », sis X à Monaco, c. DU. et sa sœur i. DU. épouse AL. ont procédé, suivant acte du 14 mars 1986 à un partage par appartement, étant ainsi devenues copropriétaires à parts égales de cet ensemble immobilier.

Le 23 juin 1988, c. et i. DU. déposaient en l'étude de Maître Jean-Charles REY, notaire à MONACO :

*« 1°) le règlement de copropriété s'appliquant à l'ensemble immobilier dénommé « Y », établi par Monsieur RI.,*

*2°) le tableau détaillé de la répartition entre les différents lots constitués dans ledit ensemble immobilier des droits et charges de copropriété,*

*3°) les douze plans des différents niveaux établis par Monsieur CH. architecte à Monaco ».*

Divers travaux d'aménagement étant intervenus par la suite tant dans les parties communes que dans les parties privatives de l'immeuble, un nouvel état de répartition, remis au syndic en 2004 par m. AL. époux d i. AL. née DU., a été appliqué à compter de l'exercice 2000-2001.

À compter de l'année 2009, la question de la mise à jour du règlement de copropriété du 28 juin 1988 s'est posée entre les parties, lesquelles saisissaient Jean-Claude JO., avocat et expert spécialisé en la matière, qui faisait part au syndic, par courrier en date du 7 mai 2009, du caractère inadapté du règlement ainsi que de la nécessité de la refonte de l'état descriptif de division qui ne correspondait plus à la situation réelle.

Monsieur JO. ayant, suite à de nombreux échanges avec les parties et entre ces dernières, renoncé à poursuivre le travail débuté compte tenu des difficultés rencontrées, les copropriétaires, à l'occasion de l'assemblée générale du 25 janvier 2012 adoptaient la résolution suivante : « *Il est décidé que Madame I. AL. fasse une proposition quant au nom d'un rédacteur pour la refonte du règlement de copropriété et Madame C. DU. en fasse autant. (... Puis sera choisi le Cabinet qui présentera la meilleure offre du point de vue technique et financier)* ».

Par exploit en date du 14 mars 2012, c. DU. saisissait le juge des référés, au contradictoire de sa sœur i. DU. et du cabinet WO., syndic de copropriété, afin de voir désigner un expert ainsi qu'un géomètre expert dans le but de procéder à la refonte de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

i. DU. s'opposait de son côté à cette demande, soutenant que la gestion de la copropriété sur la base du règlement du 23 juin 1988 et de l'état des tantièmes établi en 2004 suite aux différents chantiers de rénovation ne connaissait pas de difficultés particulières, se montrant toutefois favorable à une refonte du règlement intérieur.

Par décision en date du 4 juillet 2012, le Président de ce Tribunal a ordonné une mesure d'expertise et a commis Monsieur Jean-Claude JO. pour procéder notamment à la rédaction de la refonte pour mise en conformité du règlement de copropriété de l'immeuble « Y » et déposer cet état descriptif de division et ce règlement de copropriété, après qu'il les ait soumis à l'examen des copropriétaires au rang des minutes d'un notaire en Principauté pour qu'ils soient transmis au Bureau des Hypothèques de Monaco.

Suite à l'appel interjeté par i. DU., par arrêt en date du 30 avril 2013, la Cour d'appel confirmait cette ordonnance sauf à désigner Monsieur Alain CA., en remplacement de Monsieur JO., décédé.

Suivant exploit en date du 21 décembre 2012, i. DU. a assigné c. DU. devant le Tribunal de première instance en présence du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Y », afin de voir constater la carence de celle-ci dans l'exécution de la neuvième résolution du procès-verbal d'assemblée générale de copropriété du 25 janvier 2012 et de lui faire injonction d'exécuter cette résolution et la condamner au paiement des sommes de :

- 30.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral,
- 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier.

Suivant jugement du 30 septembre 2014 le Tribunal de première instance a statué comme suit :

- Déboute i. DU. épouse AL. de l'ensemble de ses demandes,
- Condamne i. DU. épouse AL. à payer à c. DU. la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- Déboute c. DU. de sa demande tendant à ce que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision,
- Condamne i. DU. épouse AL. aux dépens dont distraction au profit de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Par exploit en date du 5 décembre 2014, i. DU. épouse AL. a régulièrement interjeté appel du jugement entrepris à l'effet de le voir réformer et a repris les mêmes demandes aux termes de conclusions déposées le 14 avril 2015 en ce sens :

« - Accueillir Madame i. DU. épouse AL. en son exploit d'appel et assignation comme recevable en la forme, au fond l'y déclarant fondée :

— S'entendre la Cour réformer la décision entreprise en toutes ses dispositions,

Et statuant de nouveau, au contradictoire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « Y » :

- S'entendre constater que la gestion de la copropriété « Y », telle qu'assurée par le Cabinet WO. sur la base du règlement de copropriété du 23 juin 1988 et de l'état des tantièmes établi en 2004 après les différents chantiers de rénovation, ne connaît pas de difficultés particulières,
- S'entendre donner acte à Madame i. DU. épouse AL. qu'elle n'est pas opposée à une refonte du règlement intérieur,
- S'entendre donner acte à Madame i. DU. épouse AL. qu'elle a exécuté la neuvième résolution régulièrement adoptée à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 25 janvier 2012,
- S'entendre constater la carence persistante de Madame c. DU. dans l'exécution de la neuvième résolution régulièrement adoptée à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 25 janvier 2012, et en conséquence :
  - S'entendre faire injonction à Madame c. DU. d'avoir à exécuter ladite résolution dès la signification de la décision à intervenir,
  - S'entendre condamner en toutes circonstances Madame c. DU. au paiement d'une somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral causé à la requérante par sa résistance abusive,
  - S'entendre condamner Madame c. DU. au paiement d'une somme supplémentaire de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier occasionné à la requérante,
  - Débouter Madame c. DU. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
  - S'entendre condamner Madame c. DU. aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Maître Frank MICHEL, Avocat défenseur, aux offres de droit ».

aux motifs essentiellement que :

- malgré la résolution adoptée lors de l'assemblée générale du 25 janvier 2012, c. DU. n'a proposé aucun nom de rédacteur pour procéder à la refonte du règlement de copropriété et n'a pas exécuté ladite résolution,
- la procédure de référé a été engagée à son encontre, à titre purement dilatoire, lui a causé un préjudice moral et l'a contraint à exposer des frais et honoraires afin de faire valoir ses droits,
- l'ordonnance de référé n'a pas autorité de chose jugée au principal,
- la copropriété ne souffre pas de situation de blocage, faisant face à ses engagements et ne souffre d'aucune paralysie dans son fonctionnement, le seul blocage consistant en l'impossibilité de compléter l'état descriptif de division et de modifier le règlement de copropriété, cet état de fait étant exclusivement imputable à la carence de c. DU.,
- elle s'est conformée à la résolution en proposant au cours de l'instance en référé, le Cabinet Q pour se charger du travail de rédaction et a mandaté un architecte en faisant réaliser à ses frais un projet de mise en conformité du règlement de copropriété par deux avocats, lesdits projets ayant été mis à disposition de la copropriété à l'occasion de la tenue du conseil de gérance du 10 juin 2013,
- l'étude du Cabinet Q est sérieuse et sa qualité n'est pas critiquable,

- la procédure engagée devant le Juge des Référé est contraire à la résolution du 25 janvier 2012 et était inutile alors qu'il n'y avait aucune urgence,
- elle ne s'est jamais opposée à une modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, à condition que la modification n'ait pas pour conséquence de modifier le règlement de copropriété initial dans le cadre d'une refonte globale qui ne serait pas justifiée.

Par conclusions en date des 10 février et 12 mai 2015, c. DU., appelante incidente, demande à la Cour la confirmation du jugement et de débouter l'appelante de ses demandes comme suit :

« Vu les pièces communiquées, et les diverses décisions de justice rendues :

- Dire et juger Madame i. DU. épouse AL. tant irrecevable que mal fondée en toutes ses demandes, fins et conclusions ; l'en débouter,
- Confirmer en conséquence le jugement rendu le 30 septembre 2014 par le Tribunal de Première Instance de Monaco en ce qu'il a débouté Madame i. DU. épouse AL. de ses demandes,
- Confirmer également ce jugement sur le principe de la condamnation au paiement de dommages et intérêts, et y ajoutant pour augmenter celle-ci, condamner Madame i. DU. épouse AL. à payer à Madame c. DU. une somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé par sa résistance et sa procédure abusives,
- Condamner Madame i. DU. épouse AL. aux entiers dépens, tant de première instance que d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR BENSA, avocat défenseur, sous sa due affirmation ».

aux motifs essentiellement que :

- la copropriété connaît une situation de blocage depuis plusieurs années, la répartition des millièmes, établie suite aux importantes transformations intervenues dans l'immeuble, ressortant d'un tableau dressé de manière provisoire,
- la question du règlement de copropriété et de sa refonte suscite depuis de nombreuses années conflits et controverses entre les deux copropriétaires,
- i. DU. ne saurait lui reprocher de n'avoir proposé aucun nom de rédacteur pour la refonte du règlement de copropriété, elle-même n'ayant fait aucune proposition avant l'introduction de la procédure de référé, l'étude de la société Q ayant été établie pour les besoins de la cause et ne répondant pas à la résolution de l'assemblée générale,
- cette étude manque de sérieux dans la mesure où elle a été établie à partir de plans élaborés par l'architecte CH. remontant à l'origine de la construction et ne comportant aucune transformation postérieure et où les mesures ont été réalisées exclusivement dans les lots appartenant à i. DU., soit uniquement dans une moitié de l'immeuble, la société Q mélangeant en outre le calcul des quotes-parts de copropriété établi originellement et le calcul effectué suite aux transformations,
- la procédure de référé qu'elle a intentée, qui a abouti, ne saurait être considérée comme dilatoire dès lors que cette résolution présente un caractère confus et ambigu,
- la mesure d'expertise est définitivement ordonnée,
- la demande de lui faire injonction d'exécuter la résolution de l'assemblée générale du 25 janvier 2012 est dépourvue de signification, et est contraire à la décision de la Cour d'Appel du 30 avril 2013,
- le caractère abusif de l'attitude de l'appelante est parfaitement établi et lui cause un préjudice résultant du retard de régularisation de la situation juridique de l'immeuble dont elle est propriétaire pour moitié, devant subir en plus le coût et les inconvénients inhérents à cette procédure.

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 les appels régulièrement formés dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile, doivent être déclarés recevables,

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Y », bien que cité à personne, n'a pas comparu ; qu'il sera donc statué par arrêt réputé contradictoire en application de l'article 216 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'il est constant qu'afin de résoudre les difficultés rencontrées dans la gestion de la copropriété de l'immeuble « Y », quant à l'adaptation de l'état descriptif de division et à la refonte du règlement de copropriété rendus nécessaires en raison d'une part, des divers aménagements réalisés sur les parties privatives et communes de l'immeuble et d'autre

part, de la modification législative résultant de la loi n° 1.329 relative à la copropriété des immeubles bâtis, les deux copropriétaires ont adopté, au cours de l'assemblée générale du 25 janvier 2012, la résolution suivante :

*« En définitive, il est décidé que Madame i. AL. fasse une proposition quant au nom d'un rédacteur pour la refonte du règlement de copropriété et Madame c. DU. en fasse autant. Il s'agira de la refonte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété en se basant sur la législation actuelle qui doit être modifiée. Les documents sur lesquels ladite refonte s'appuiera seront ledit état descriptif de division et règlement de copropriété existant, déposé chez Maître REY avec les plans, comme aussi ceux ayant servi à une modification suite à des travaux adressés au Service de l'Urbanisme et de la Construction de la Principauté. Pour Madame i. AL. née DU. il faudrait également ajouter que « cette refonte tient compte de l'état des millièmes actuels utilisés par la copropriété ». Puis sera choisi le cabinet qui présentera la meilleure offre du point de vue technique et financier » ;*

Que les premiers juges ont justement relevé que lors de la saisine du juge des référés, aucune des deux copropriétaires n'avait, en dépit de la résolution qu'elles avaient chacune adoptée lors de l'assemblée générale, formulé de proposition quant au nom d'un rédacteur pour procéder à la refonte du règlement de copropriété et à l'adaptation de l'état descriptif de division ;

Que de plus, l'étude réalisée par la société Q à la demande d' i. DU. après l'introduction de l'instance en référé, laquelle a indiqué qu'elle n'établira pas le règlement de copropriété, n'a pas été suivie d'une communication, d'une proposition, d'un nom de rédacteur pour la refonte de ce règlement ;

Que les deux projets de règlement de copropriété produits par l'appelante, rédigés par Maître Pasquale CAMINITI en date 18 avril 2013 et par Maître Thomas GIACCARDI le 14 mai 2013 ont été établis, tous deux postérieurement à la décision confirmative de la Cour d'appel ;

Attendu que la situation de blocage perdurant depuis trois années, dans un contexte de conflit persistant entre les deux sœurs copropriétaires et après de vaines tentatives amiables, c. DU. a été amenée à saisir le Juge des référés afin de voir procéder à la refonte du règlement de copropriété dont elles avaient convenu du principe depuis le début de l'année 2009 ;

Que la nécessité de procéder à la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division n'est pas contestée par les parties ;

Que dans ces conditions, si l'ordonnance de référé n'a certes pas autorité de chose jugée au principal, il convient de constater d'une part, que si la présente instance a la même cause, elle n'en a pas un objet identique et d'autre part, que la mesure d'expertise ordonnée actuellement en cours répond pleinement à la solution de l'objet du litige, et que cette situation doit nécessairement être prise en compte pour déterminer si la demande d'exécution forcée de la résolution présente encore un caractère d'actualité ;

Que, faute de règlement amiable de la situation qui préjudicie à un fonctionnement serein de la copropriété, la voie du référé pouvait apparaître comme étant de nature à pouvoir assurer la mise en conformité de la copropriété à la législation en vigueur et favoriser la résolution du contentieux opposant les parties, en supprimant tout aléa de contestation des charges de copropriété ;

Qu'au vu de ces éléments, i. DU. apparaît particulièrement mal fondée à venir reprocher à l'intimée une inexécution de la résolution adoptée lors de l'assemblée générale du 25 janvier 2012, alors qu'elle partage cette inexécution et que l'engagement de la procédure en référé par l'intimée a permis d'obtenir un règlement de ce litige ;

Attendu que le Tribunal a donc justement rejeté l'ensemble des demandes formulées à ce titre par i. DU. ;

Attendu que le droit d'agir en justice dégénère en abus lorsque l'intention de nuire est caractérisée ;

Que les premiers juges ont justement alloué la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, dès lors que la présente instance n'a eu vocation qu'à entretenir la situation de blocage et non à permettre la solution de ce litige ancien qui oppose les deux copropriétaires, sans qu'il y ait lieu d'en augmenter le montant ;

Que par conséquent, le jugement sera confirmé en toutes ces dispositions déferées ;

Attendu qu'i. DU. épouse AL., partie succombante, sera condamnée aux dépens d'appel ;

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

*statuant publiquement et par arrêt réputé contradictoire,*

Reçoit les appels,

Les déclare mal fondés,

Confirme le jugement du Tribunal de première instance du 30 septembre 2014 en toutes ses dispositions déferées,

Déboute les parties de toutes autres demandes,

Condamne i. DU. épouse AL. aux entiers dépens d'appel distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation de droit,

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

Vu les articles 58 et 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 Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Monsieur Eric SENNA, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, 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 29 SEPTEMBRE 2015, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Michaël BONNET, Premier Substitut du Procureur Général.