

Cour d'appel, 13 juin 2017, Monsieur v. GA. et Madame p. MA. épouse GA. c/ le Syndicat de Copropriété de l'immeuble « EDEN TOWER »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	13 juin 2017
<i>IDBD</i>	16121
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	Cour de révision, 19 février 2018 ^[1 p.9]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2017/06-13-16121>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Assemblée générale - Annulation d'une décision (non) - Règle de l'unanimité applicable (non) - Nouvelles dispositions légales relatives au quorum d'application immédiate - Fraude (non) - Abus de majorité (non)

Résumé

Il convient de débouter, par voie de confirmation du jugement, les époux GA. de leur demande en annulation de la décision de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 portant acceptation du protocole d'accord conclu le 25 janvier 2010 avec la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT.

L'implantation, par forage, de tirants d'ancrage dans le tréfonds de l'immeuble EDEN TOWER en vue de construire, au profit de la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT, un immeuble contigu, ne constitue pas des travaux d'affouillement en vue de créer de nouveaux locaux privatifs de la copropriété EDEN TOWER.

Ainsi, l'application de la règle de l'unanimité prévue par l'article 17-1° de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, dans sa rédaction issue de la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012, doit être écartée, comme l'a jugé à bon escient le Tribunal.

L'annulation de la décision de l'assemblée générale du 8 avril 2010 n'interdisait pas à cette assemblée d'en prendre régulièrement une seconde identique le 24 octobre 2012, selon de nouvelles règles de quorum, alors même que l'instance d'appel était en cours.

Aucune fraude ne résulte d'une telle initiative de l'assemblée générale, destinée à éviter une nouvelle irrégularité.

Comme l'a exactement retenu le Tribunal, l'assemblée générale, en remettant au vote l'adoption du protocole litigieux, était tenue de respecter les nouvelles dispositions légales relatives au quorum, d'application immédiate, issues de la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012. Il ne peut en être déduit ni une application rétroactive de la loi, puisque celle-ci s'appliquait à une décision postérieure à sa promulgation, peu important que l'objet de cette décision soit identique à celle du 8 avril 2010, ni, par conséquence, une quelconque fraude de ce chef.

Il ne peut être reproché à quiconque d'avoir trompé les copropriétaires sur l'objet du vote en laissant croire que les tirants ne seraient pas désactivés, dès lors que, au moment du vote du 24 octobre 2012, deux documents établissaient, au contraire, que cette désactivation était intervenue.

Sur l'abus de majorité, les époux GA. affirment, à tort, que la contrepartie financière prévue par le protocole litigieux a été versée pour une occupation temporaire alors qu'au contraire l'acte stipule expressément que la copropriété EDEN TOWER est placée dans l'impossibilité matérielle de solliciter le retrait des tirants.

Il en résulte, à l'inverse de ce que soutiennent les appelants, que l'indemnité convenue, et réévaluée, est la contrepartie d'une implantation définitive des tirants.

Aussi, et contrairement à ce qu'avancent les appelants GA., la fixation des tirants a été réalisée également au profit de la copropriété EDEN TOWER en ce que celle-ci avait tout intérêt à ce que les ouvrages de soutènement de l'immeuble OISEAU BLEU soient stabilisés par ce procédé, que l'immeuble en construction repose ainsi sur des bases solides et ne menace pas, à terme, son propre édifice.

Enfin les appelants GA. ne démontrent pas que l'implantation des tirants ait causé de graves dommages à l'immeuble EDEN TOWER. En effet, ils ne rapportent nullement la preuve que la décision attaquée de l'assemblée générale est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires et qu'elle constitue un abus de majorité.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 13 JUIN 2017

En la cause de :

- Monsieur v. GA., né le 10 août 1934 à Catanzaro (Italie), de nationalité italienne,
Madame p. MA. épouse GA., née le 7 décembre 1937 à Tropea (Italie), de nationalité italienne,
demeurant tous les deux « X1 », X1 à Monaco,
venant tous deux aux droits de la **S. C. I. MAGA II** ;

Ayant tous deux élu domicile en l'Étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTS,

d'une part,

contre :

- Le Syndicat de Copropriété de l'immeuble « **EDEN TOWER** », 25 boulevard de Belgique à Monaco, représenté par son syndic en exercice, la **SAM COMMANDEUR & ASSOCIES IMMOBILIER**, « Agence des Etrangers », dont le siège social est sis 6 avenue de la Madone à Monaco, prise en la personne de son Président Délégué ou de son Administrateur Délégué en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège ;

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 le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 25 février 2016 (R.3349) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse **ESCAUT-MARQUET**, huissier, en date du 13 avril 2016 (enrôlé sous le numéro 2016/000162) ;

Vu l'arrêt avant dire droit en date du 10 janvier 2017 ;

Vu les conclusions déposées les 28 février 2017 et 2 mai 2017 par Maître Jean-Pierre **LICARI**, avocat-défenseur, au nom de v. GA. et p. MA. épouse GA. venant aux droits de la SCI MAGA II ;

Vu les conclusions déposées le 28 mars 2017 par Maître Thomas **GIACCARDI**, avocat-défenseur, au nom du Syndicat de copropriété de l'immeuble « EDEN TOWER » ;

À l'audience du 16 mai 2017, 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 v. GA. et p. MA. épouse GA. venant aux droits de la SCI MAGA II, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 25 février 2016.

Considérant les faits suivants :

Préalablement à la construction, par la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT, d'un immeuble sur un terrain situé 23 boulevard de Belgique à Monaco, contigu à l'ensemble immobilier EDEN TOWER situé au n° 25 de ce boulevard, des sondages ont révélé la nécessité d'installer des tirants provisoires dans le tréfonds de ce dernier.

Un protocole d'accord a été signé le 25 juin 2004 entre la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « EDEN TOWER » (le syndicat des copropriétaires) prévoyant la réalisation de deux lits de 15 à 16 tirants, soit 30 à 32 tirants provisoires d'une longueur de 19 à 25 mètres environ, et le versement, par la première au second, d'une indemnité de 150.000 euros.

Le nombre de tirants posés s'étant révélé supérieur à celui prévu, les parties sont convenues d'un nouveau protocole stipulant :

« Suite à une implantation massive et non autorisée de tirants dans le tréfonds de la copropriété EDEN TOWER, celle-ci, dans l'impossibilité matérielle de solliciter leur retrait sans mettre en danger la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, a souhaité une augmentation de la contrepartie financière octroyée initialement ;

Outre les 150.000 euros d'ores et déjà acquis à l'EDEN TOWER au titre de la contrepartie financière de l'implantation des tirants, l'OISEAU BLEU accepte de verser à l'EDEN TOWER une somme forfaitaire globale et définitive supplémentaire, quelle que soit la durée du chantier, le nombre et la longueur des tirants provisoires implantés, d'un montant de trois cents mille euros (300.000 euros) ».

Ce protocole a été accepté, à la majorité absolue, par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble EDEN TOWER le 8 avril 2010.

Par arrêt du 11 mars 2014, devenu définitif, la Cour d'appel a confirmé le jugement du 23 février 2012 ayant annulé, à la demande de la SCI MAGA II, copropriétaire, cette résolution en retenant qu'une autorisation sans limitation du nombre de tirants qui n'avaient pas été retirés du tréfonds relevait de la majorité des deux-tiers prévus à l'article 16-2° de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, laquelle n'avait pas été atteinte lors du vote du 8 avril 2010.

Alors que l'instance était pendante devant la Cour d'appel, les copropriétaires, réunis à nouveau en assemblée générale le 24 octobre 2012, ont accepté, à la majorité des deux-tiers des voix présentes ou représentées, le protocole d'accord qui leur avait été soumis le 8 avril 2010.

Le 4 janvier 2013, M. et Mme GA. (les époux GA.), venant aux droits de la SCI MAGA II, ont assigné le syndicat des copropriétaires devant le Tribunal de Première Instance en annulation de cette résolution et en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par jugement du 25 février 2016, le Tribunal a :

— *débouté les époux GA. de leurs demandes,*

— *condamné ces derniers in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts ainsi qu'aux dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI.*

Les époux GA. ont relevé appel le 13 avril 2016.

Par conclusions du 12 juillet 2016, le syndicat des copropriétaires a conclu au débouté des demandes des époux GA.

Par conclusions additionnelles du 18 octobre 2016, les époux GA. ont demandé à la Cour d'ordonner au syndicat des copropriétaires de verser aux débats les pièces qui constituent les documents d'étude du rapport MA. produit par celui-ci soit :

- Note d'hypothèses générales établie par la société SOLETANCHE le 31 janvier 2007 et révisée les 28 mars 2007 et 22 novembre 2007,
- Note de sollicitations établie par la société SOLETANCHE le 12 septembre 2007 refondue le 10 mars 2008 concernant le dimensionnement des micro berlinoises à tubes permanentes,
- Note de sollicitations établie par la société SOLETANCHE le 3 octobre 2007 revue le 24 janvier 2008, concernant le dimensionnement des berlinoises à pieux permanentes,
- Note technique établie par la société SOLETANCHE le 22 avril 2008 concernant la modification du phasage de terrassement dans la zone EDEN TOWER centre et aval,
- Les plans établis par la société SOLETANCHE concernant le soutènement équipé de micro pieux dans les zones EDEN TOWER et WURZ (dernière mise à jour le 5 juin 2008), le soutènement équipé de pieux dans la même zone (dernière mise à jour le 6 juin 2008), les plans de forage de prétraitement sous l'EDEN TOWER Aval du 18 février 2008 et le plan général de drainage (dernière mise à jour le 30 janvier 2008),
- Le rapport concernant l'impact de l'opération OISEAU BLEU sur l'EDEN TOWER et le suivi de détente des tirants établi par le Centre d'Expertise du Bâtiment et des Travaux Publics (CEBTP) dont la dernière mise à jour date du 20 octobre 2010,
- Le courrier adressé par le bureau de contrôle SOCOTEC à la société GARDINER et THEOBALD le 22 octobre 2008 (cf. page 2 de l'avis technique de Monsieur MA.).

Par conclusions en réponse du 15 novembre 2016, le syndicat des copropriétaires a sollicité le rejet de l'exception de communication de pièces.

Par arrêt avant dire droit du 10 janvier 2017, la Cour, jugeant que « le bien-fondé de la demande des époux GA. en communication de pièces ne pourra être apprécié qu'au regard de l'argumentation, au fond, des parties et des éléments qu'elles auront produits à l'appui de celle-ci », a :

- *sursis à statuer sur la demande des époux GA. en communication des pièces visées dans l'avis technique de M. MA.,*
- *renvoyé les parties à conclure selon un calendrier déterminé,*
- *fixé la date de l'audience de plaidoirie,*
- *réservé les dépens.*

L'affaire a été appelée à l'audience de 16 mai 2017.

Par conclusions du 28 février 2017 et du 2 mai 2017, auxquelles les époux GA. se sont référés, ceux-ci ont renouvelé la demande de communication de pièces formulée dans leurs conclusions du 18 octobre 2016 et, à défaut, ils ont demandé à la Cour de :

- *réformer le jugement du 25 février 2016,*
- *annuler la résolution correspondant au point de l'ordre du jour n° IX, 3, de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 du syndicat des copropriétaires comportant acceptation par ce dernier du protocole d'accord conclu avec la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT SA,*
- *condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 20.000 euros pour résistance abusive,*
- *condamner ce dernier aux dépens distraits au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.*

Ils font essentiellement valoir que :

Sur l'exception de communication de pièces :

- *le rapport d'expertise privée de M. MA., qui est censé démontrer que les tirants ne sont pas définitifs, a été jugé décisif par le Tribunal qui l'a retenu comme preuve, précisément, selon laquelle les tirants posés dans le sous-sol de l'immeuble EDEN TOWER sont provisoires,*

- or le rapport se fonde sur des pièces de référence qui n'ont pas été communiquées,
- il y a lieu donc d'ordonner la communication de ces annexes par respect du contradictoire, afin de permettre aux concluants de les examiner et de vérifier la pertinence de l'avis technique de M. MA.,
- ceci est d'autant plus important que l'avis technique est en contradiction flagrante avec les éléments, notamment techniques, dont disposent les appelants, comme la convention précaire signée le 6 juin 2012 entre l'administrateur des domaines et la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT SA, qui démontrent que les tirants sont définitifs,
- dans une lettre du 31 janvier 2017, adressée à leur conseil, M. DA., expert en conception des bâtiments et président d'honneur de l'association française de génie parasismique, explique la nécessité d'avoir accès aux pièces de référence de M. MA.

Sur la nullité de la résolution adoptée lors de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 :

- cette résolution aurait dû être adoptée à l'unanimité des voix conformément à l'article 17-2° de la loi du 8 janvier 2007, dès lors que :
- la pose de tirants constitue une aliénation d'une partie du tréfonds de l'immeuble et par là même des parties communes, car, à supposer que les tirants soient un jour désactivés, ils y resteront toujours,
- il y a eu affouillement pour la pose des tirants,
- la conservation des parties commune est nécessaire à la destination de l'immeuble de laquelle participe sa solidité ; il existe en l'espèce un lien entre les travaux de la société L'OISEAU BLEU, incluant la pose des tirants, et les dommages graves et irréversibles subis par l'immeuble EDEN TOWER ; l'installation abusive et massive des tirants a trituré le sous-sol, provoqué l'affaissement et l'inclinaison de l'EDEN TOWER, la rupture du mur de soutien du terre-plein, et de nombreuses fissurations structurelles ; le caractère irréversible du préjudice constaté apporte la preuve que le sous-sol de l'EDEN TOWER, dans les conditions de tension et d'équilibre statique préexistant à l'installation des tirants était et reste indispensable à la conservation de l'immeuble.
- la résolution est entachée de fraude en ce que :
- il est frauduleux de remettre au vote une résolution qui a été annulée par une décision de justice alors même que la discussion judiciaire est toujours en cours,
- le fait de soumettre la résolution soumise à l'assemblée générale du 8 avril 2010 à un nouveau vote en se fondant sur la loi promulguée le 6 juillet 2012 revient à faire produire un effet rétroactif à celle-ci, ce qui est prohibé par l'article 2 du Code civil,
- le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve de la désactivation des tirants.
- la résolution résulte d'un abus de majorité en ce que :
- la contrepartie financière prévue par le protocole litigieux est dérisoire car elle a été versée pour une occupation temporaire d'environ deux ans, et la différence avec une indemnité permanente est de plusieurs millions d'euros,
- l'implantation des tirants n'a été réalisée qu'au seul bénéfice de l'immeuble en construction OISEAU BLEU, et non pour la sécurité du chantier et des copropriétés avoisinantes,
- cette implantation a causé de graves dommages à l'immeuble EDEN TOWER.

Sur le caractère fondé et nullement abusif de l'appel :

- les décisions rendues les 23 février 2012, 11 mars 2014 et 15 octobre 2014 démontrent que la SCI MAGA II et les personnes juridiques qui viennent à ses droits sont des plaideurs de bonne foi et fondés en leurs demandes,
- les appelants ne font qu'user de leur droit de recours,
- leur appel est fondé et n'est pas abusif.

Par conclusions du 28 mars 2017, auquel le syndicat des copropriétaires de l'immeuble EDEN TOWER s'est référé, celui-ci a demandé à la Cour de :

- confirmer le jugement,
- condamner les époux GA. à lui payer 20.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif,

- les condamner aux dépens distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Il soutient en substance que :

Sur l'exception de communication de pièces :

- n'ayant jamais été possession des pièces visées dans le rapport de M. MA., il est dans l'impossibilité matérielle de les communiquer,
- l'objet du rapport de M. MA. était de confirmer la désactivation des tirants, ce qui est établi par d'autres pièces, également prises en considération par le Tribunal,
- la convention précaire signée le 6 juin 2012 va à l'encontre de l'argumentation des appelants et, dans sa lettre du 31 janvier 2017, M. DA. se contente d'indiquer qu'il serait indispensable d'obtenir les pièces annexes du rapport de M. MA. sans apporter aucun éclairage aux débats.

Sur la nullité de la résolution adoptée lors de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 :

- cette résolution ne devait pas recueillir l'unanimité des voix dès lors que :
- il n'y a pas eu aliénation des parties communes puisque l'utilisation provisoire du tréfonds n'implique aucun transfert de propriété ni aucune création de droit réel sur celui-ci,
- contrairement à ce qu'affirme les époux GA., l'immeuble est parfaitement stable depuis l'achèvement des travaux en 2010.
- le vote du 24 octobre 2012 n'est pas frauduleux car :
- une résolution qui a fait l'objet d'une annulation peut valablement être remise au vote lors d'une nouvelle assemblée,
- cette résolution devait être soumise aux dispositions de la loi n° 1329 du 8 janvier 2007 modifiée par la loi du 2 juillet 2012 entrée en vigueur le 7 juillet 2012, et non à un article abrogé par la nouvelle loi,
- les documents fournis démontrent que les tirants ont été désactivés.
- la décision de l'assemblée générale a été prise dans l'intérêt de la collectivité et non afin de nuire aux époux GA. de sorte qu'elle n'est pas constitutive d'un abus de majorité.

Sur le caractère abusif de l'appel :

- l'appel des époux GA., qui relève d'un acharnement judiciaire, est abusif, sachant, en outre, que, six ans après l'achèvement des travaux, l'immeuble EDEN TOWER est parfaitement stable et qu'il n'est pas menacé d'effondrement.

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 régulièrement formé dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile doit être déclaré recevable ;

Sur la validité de la décision de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 et sur la demande de communication de pièces

a) Sur la règle de l'unanimité

Attendu que les articles 16-2° ainsi que 17-1° et 2° de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, dans leur rédaction issue de la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012, disposent respectivement que :

« Sont adoptées à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autres que ceux visés aux articles 15 ; Sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires :

- les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privés,
- l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble » ;

Attendu que l'implantation, par forage, de tirants d'ancrage dans le tréfonds de l'immeuble EDEN TOWER en vue de construire, au profit de la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT, un immeuble contigu, ne constitue pas des travaux d'affouillement en vue de créer de nouveaux locaux privés de la copropriété EDEN TOWER ;

Que l'application de l'article 17-1° doit donc être écartée, comme l'a jugé à bon escient le Tribunal ;

Attendu que, s'agissant de l'article 17-2°, à supposer qu'en l'espèce la décision de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 ayant pour seul objet l'augmentation « *de la contrepartie financière octroyée initialement pour l'implantation de 2 lits de 15 à 16 tirants, soit 30 à 32 tirants provisoires de 19 à 25 mètres* » compte tenu de l'implantation massive et non autorisée par la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT de tirants supplémentaires, puisse être qualifiée d'aliénation, au sens de l'article 17-2° précité, du sous-sol, partie commune de l'immeuble, son adoption ne requerrait pas l'unanimité des voix des copropriétaires ;

Qu'en effet, d'une part, cette décision ne porte pas sur l'ensemble de ce sous-sol, dont la conservation est effectivement nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, entendue comme l'habitabilité de celui-ci, mais sur une partie seulement de ce sous-sol correspondant aux emplacements nécessaires à l'implantation de ces tirants ;

Que, d'autre part, il ne ressort d'aucune des pièces produites, y compris par les époux GA., que l'ancrage de ces tirants dans ces emplacements soient à l'origine des désordres résultant du tassement et de l'inclinaison de l'immeuble lesquels, en toute hypothèse, ne rendent pas ce bâtiment inhabitable ;

Qu'ainsi, dans son rapport du 15 décembre 2009 établi à la demande des époux GA., M. M., ingénieur, explique que les fissures et le tassement sont dus « *à la nappe phréatique présente. La paroi obstrue l'écoulement naturel de l'eau de la nappe phréatique, dont le parcours s'était établi au cours des siècles. Aujourd'hui ce parcours est barré par l'effet de digue exercé par la paroi sur la nappe. En effet, le niveau de la nappe s'élève et s'affaisse en fonction des périodes de pluies et de sécheresse* » ;

Que, dans son rapport du 6 décembre 2010, ce même expert considère que les mouvements de tassement sont dus « *à la paroi épinglée construite par l'Oiseau Bleu (qui) se comporte comme une digue en empêchant le déflux de la nappe phréatique. L'eau de la nappe, qui doit être régulièrement drainé, comme sollicité en 2008 par »Soletanche« n'ayant pas trouvé de libre issue à ce jour, contribue à la progression des affaissements dont s'agit* » ; qu'il ajoute qu'« *il ne peut être exclu que l'énorme tension transférée par les tirants au terrain d'ancrage, sous l'Eden Tower, ait pu causer des phénomènes de rupture en charge à la limite dudit terrain puisque selon l'étude du CEBTP, les déformées sont en fait deux fois supérieures à celles initialement prévues. Il faudra en conséquence procéder au drainage des eaux de la nappe et à la consolidation subséquente du sous-sol de l'Eden Tower suite à des études opportunes* » ;

Que M. AS., missionné également par les époux GA., estime dans son rapport du 20 janvier 2012 que « *l'ouvrage de soutènement (entrepris par la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT) ne (peut) être considéré fiable. La raison de cela est les effets de l'eau qui n'ont pas été adéquatement considérés. Ces effets représentent une menace constante pour le bâtiment l'Oiseau Bleu, pour les autres toutes proches (Villa Wurtz, Eden Tower, X1, Trianon* », et pour les importantes rues publiques adjacentes ;

Qu'il ressort de ces éléments que la règle de l'unanimité prévue par l'article 17-2° ne s'imposait pas à l'occasion de l'adoption de la décision litigieuse, comme l'a jugé, à bon droit, le Tribunal ;

b) Sur la fraude

Attendu que l'annulation, par le jugement du 23 février 2012, de la décision de l'assemblée générale du 8 avril 2010, n'interdisait pas à cette assemblée d'en prendre régulièrement une seconde identique le 24 octobre 2012, selon de nouvelles règles de quorum, alors même que l'instance d'appel était en cours ;

Qu'aucune fraude ne résulte d'une telle initiative de l'assemblée générale, destinée à éviter une nouvelle irrégularité ;

Attendu que, comme l'a exactement retenu le Tribunal, l'assemblée générale, en remettant au vote l'adoption du protocole litigieux, était tenue de respecter les nouvelles dispositions légales relatives au quorum, d'application immédiate, issues de la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 ;

Qu'il ne peut en être déduit ni une application rétroactive de la loi, puisque celle-ci s'appliquait à une décision postérieure à sa promulgation, peu important que l'objet de cette décision soit identique à celle du 8 avril 2010, ni, par conséquence, une quelconque fraude de ce chef ;

Attendu qu'en dernier lieu, il ne peut être reproché à quiconque d'avoir trompé les copropriétaires sur l'objet du vote en laissant croire que les tirants ne seraient pas désactivés, dès lors que, au moment du vote du 24 octobre 2012, deux documents établissaient, au contraire, que cette désactivation était intervenue ;

Qu'ainsi, le rapport n° 21 établi le 20 octobre 2010, par le CEBTP, chargé par le syndic d'évaluer l'impact de la construction de l'immeuble OISEAU BLEU sur celui de la copropriété EDEN TOWER, concluait, après une étude détaillée et argumentée, que « *tous les tirants situés dans le tréfonds de la propriété EDEN TOWER (avaient) été désactivés* », ce que confirmait le cabinet d'architecte chargé du chantier dans un courrier du 20 septembre 2010 ;

Que ces pièces ne sont pas contestées de façon sérieuse par les époux GA. ;

Qu'en conséquence, le moyen tiré de la fraude sera écarté, le jugement étant également confirmé sur ce point ;

c) Sur l'abus de majorité

Attendu que les époux GA. affirment, à tort, que la contrepartie financière prévue par le protocole litigieux a été versée pour une occupation temporaire alors qu'au contraire l'acte stipule expressément que la copropriété EDEN TOWER est placée dans l'impossibilité matérielle de solliciter le retrait des tirants ;

Qu'il en résulte, à l'inverse de ce que soutiennent les appelants, que l'indemnité convenue, et réévaluée, est la contrepartie d'une implantation définitive des tirants ;

Attendu qu'ensuite, contrairement à ce qu'avancent les époux GA., la fixation des tirants a été réalisée également au profit de la copropriété EDEN TOWER en ce que celle-ci avait tout intérêt à ce que les ouvrages de soutènement de l'immeuble OISEAU BLEU soient stabilisés par ce procédé, que l'immeuble en construction repose ainsi sur des bases solides et ne menace pas, à terme, son propre édifice ;

Attendu qu'enfin les époux GA. ne démontrent pas que l'implantation des tirants ait causé de graves dommages à l'immeuble EDEN TOWER ;

Que les appelants ne rapporte donc nullement la preuve que la décision attaquée de l'assemblée générale est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires et qu'elle constitue un abus de majorité ;

Qu'il y a lieu en conséquence, comme les juges de première instance, d'écarter également ce moyen et de débouter, par voie de confirmation du jugement, les époux GA. de leur demande en annulation de la décision de l'assemblée générale du 24 octobre 2012 portant sur le point IX-3°, de l'ordre du jour portant acceptation du protocole d'accord conclu le 25 janvier 2010 avec la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT, sans qu'il soit besoin de faire droit à la demande de communication des pièces visées dans l'avis technique de M. MA. ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que le jugement sera également confirmé en ce qu'il a débouté les époux GA. de leur demande en paiement en dommages et intérêts pour résistance abusive, ce point n'étant, du reste, pas contesté ;

Que les appelants seront déboutés de leur demande de ce chef en appel, la résistance du syndicat des copropriétaires, qui obtient satisfaction, comme en première instance, n'étant pas abusive ;

Attendu que, par ailleurs, l'appel, justifié par le différend qui oppose les parties, n'est pas abusif ;

Que le syndicat des copropriétaires sera donc débouté lui-même de sa demande en dommages et intérêts ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit l'appel,

Confirme le jugement du Tribunal de première instance du 25 février 2016 en toutes ses dispositions, Y ajoutant,

Déboute les parties de leurs demandes en paiement de dommages et intérêts,

Rejette la demande de v. GA. et p. MA. épouse GA. venant aux droits de la SCI MAGA II en communication des pièces visées dans l'avis technique de M. MA.,

Condamne v. GA. et p. MA. épouse GA. venant aux droits de la SCI MAGA II aux dépens distraits 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 Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Monsieur Paul CHAUMONT, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 13 JUIN 2017, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier, en présence de Monsieur Hervé POINOT, Procureur Général Adjoint.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/02-19-16743>