

Cour d'appel, 15 juin 2021, La SCI A et Monsieur g. B. c/ Les syndicats des copropriétaires C et E

Type	Jurisprudence
Juridiction	Cour d'appel
Date	15 juin 2021
IDBD	19848
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2021/06-15-19848>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Action d'un copropriétaire - Demande d'autorisation de travaux - Incompétence du juge - Changement de destination des lots - Refus de l'assemblée générale

Résumé

C'est à bon droit que le premier juge s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande présentée, le juge ne pouvant, sous couvert d'une autorisation de travaux affectant les parties communes, se substituer à l'assemblée générale pour donner une autorisation relative à un changement de destination de lots avec une répercussion sur les charges communes.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 15 JUIN 2021

En la cause de :

- 1) - La Société Civile particulière dénommée A, dont le siège social est sis X1 à Monaco, immatriculée au Répertoire Spécial des Sociétés Civiles de Monaco sous le n°Z1, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, Monsieur g. B. domicilié et demeurant « X2 », X2 à Monaco ;
- 2) - Monsieur g. B., retraité, de nationalité italienne, né à Bucine (Italie) le 24 mai 1944, domicilié X2 à Monaco ;

Ayant tous deux élu domicile en l'Étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaident ledit avocat-défenseur ;

APPELANTS,

d'une part,

contre :

- 1) - Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C, sis à Monaco, X3, pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL D, exerçant sous l'enseigne Y immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco, sous le n°Z2, dont le siège est situé audit Monaco, X3 prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié et demeurant en cette qualité audit siège ;
- 2) - Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé E, sis à Monaco, X4, pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL D, exerçant sous l'enseigne Y immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco, sous le n°Z2, dont le siège est situé audit Monaco, X3 prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié et demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant tous deux élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaident ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉS,

d'autre part,

LA COUR,

Vu l'ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de première instance, le 15 juin 2020 (R.4138) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 30 juin 2020 (enrôlé sous le numéro 2020/000126) ;

Vu les conclusions déposées le 1er décembre 2020 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C et du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé E ;

Vu les conclusions déposées le 1er février 2021 par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la société civile particulière dénommée A et de Monsieur g. B. ;

À l'audience du 30 mars 2021, 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 la société civile particulière dénommée A et Monsieur g. B. à l'encontre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de première instance du 15 juin 2020.

Considérant les faits suivants :

L'ensemble immobilier E situé X4 à Monaco, comprend deux bâtiments, l'un en superstructure élevé de dix étages, dénommé « W », l'autre en infrastructure, composé de six sous-sols à usage de caves et de garages, dénommé Bâtiment G.

g. B. est propriétaire d'une cave (lot n° 323) et la SCI A, dont il est le gérant, est propriétaire d'une cave (lot n° 447) et d'un local à usage privatif (lot n° 324), ces lots étant situés au quatrième sous-sol du bâtiment G de l'ensemble immobilier E. Ils sont également propriétaires de divers lots situés dans l'immeuble voisin dénommé H

Les locaux du bâtiment G, dont g. B. et la SCI A sont propriétaires, ne sont accessibles que par l'immeuble voisin dénommé H

Souhaitant procéder à des travaux d'ouverture dans des voiles porteurs permettant l'accès à leurs locaux du bâtiment G par l'ensemble immobilier E, g. B. et la SCI A ont fait établir un projet de travaux par un architecte et l'ont soumis aux assemblées générales de l'ensemble immobilier E d'une part, et de l'ensemble immobilier C regroupant les copropriétaires du bâtiment G, d'autre part.

Le 2 juillet 2019, les assemblées générales de l'ensemble immobilier E ont rejeté cette demande au motif que « *les locaux concernés, bien qu'ils soient inclus dans la copropriété, sont actuellement indépendants. Le seul accès actuel d'origine se fait par l'extérieur. De ce fait, les copropriétaires ne souhaitent pas qu'un accès soit donné par l'entrée de la copropriété* ».

Considérant ce rejet abusif et injustifié, g. B. et la SCI A ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé E devant le Juge des référés le 6 août 2019, aux fins, sur le fondement des dispositions de l'article 15 alinéa 1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, de se voir autoriser à exécuter à leurs frais les travaux d'ouverture des lots n° 323, 324 et 447 pour en permettre l'accès par l'ensemble immobilier E.

Suivant ordonnance du 15 juin 2020 le juge des référés s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande présentée et a condamné la SCI A et g. B. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Au soutien de cette décision, le juge des référés a retenu en substance que le refus des assemblées générales des copropriétaires est motivé par la volonté de ne pas créer un accès par l'entrée de la copropriété alors que les locaux en question ont toujours été indépendants, et que la contestation de cette position, qui concerne la destination de l'immeuble et les conditions de jouissance et d'administration des parties communes, ne relève que du Juge du fond et non du Juge des référés, juge de l'évidence.

Suivant exploit du 30 juin 2020, la SCI A et g. B. ont interjeté appel de l'ordonnance susvisée du 15 juin 2020, non signifiée, dont ils ont sollicité la réformation, demandant à la Cour, en évoquant le fond du dossier en application des dispositions de l'article 15 alinéa 1 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, de :

- constater que les travaux qu'ils projettent mis à l'ordre du jour des Assemblées générales annuelles des ensembles immobiliers C et E du 2 juillet 2019 sous les résolutions respectives n° 8 et 12 ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble ou à gêner les autres copropriétaires,
- dire que le refus opposé par ces deux copropriétés aux travaux qu'il projettent sur les lots 323, 324 et 447 ne repose pas sur de justes motifs au sens de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 et de la jurisprudence en vigueur,
- en conséquence, les autoriser à exécuter à leurs frais lesdits travaux à savoir l'ouverture d'une porte dans les voiles porteurs permettant l'accès aux caves portant les numéros de lots 323 et 447 ainsi qu'un local privatif portant le numéro de lot 324 sis dans la copropriété E tels que détaillés dans la description des travaux établie par l'architecte le 30 avril 2019, avec toutes conséquences de droit,
- rejeter l'intégralité des demandes, fins et conclusions contraires formées par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier C et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier E,
- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier C et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier E aux entiers dépens de l'instance, en ce compris tous frais et accessoires, frais d'huissier, d'expertises et de traduction éventuelles dont distraction faite au profit de Monsieur le Bâtonnier Richard MULLOT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Au soutien de ce recours et aux termes de ses écritures judiciaires, la SCI A et g. B. font valoir que :

- leur demande devant le juge des référés portait exclusivement sur l'autorisation d'exécuter à leurs frais les travaux d'ouverture d'une porte dans les voiles porteurs. Or le juge des référés a statué ultra petita en se prononçant sur un changement de destination des locaux en parking qui n'était pas l'objet de la demande fondée exclusivement sur l'article 15 de la loi n° 1.329,
- la demande d'autorisation pour procéder à des travaux d'ouverture n'est pas conditionnée par une quelconque autorisation du changement de destination sur laquelle il n'a pas été demandé au juge des référés de se prononcer,

- le motif allégué par les assemblées de copropriétaires concernant le fait que « *les locaux sont actuellement indépendants et que les copropriétaires ne souhaitent pas qu'un accès soit donné par l'entrée de la copropriété C* », n'est pas prévu par le texte légal de l'article 15 de la loi n° 1.329,
- le refus opposé par les assemblées de copropriétaires ne repose pas sur un juste motif, dès lors que les travaux projetés ont fait l'objet d'études et d'avis techniques qui démontrent qu'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires,
- ce refus est discriminatoire et porte atteinte à leur droit de propriété. En effet, l'unique accès des locaux situés en sous-sol de la Résidence E dont ils sont propriétaires et pour lesquels ils règlent des charges de copropriété, se fait par les escaliers situés dans une autre copropriété voisine dénommée H. Ils ne peuvent donc pas disposer séparément de leurs biens situés dans la copropriété E, ce qui constitue une atteinte grave à leur droit de propriété et une discrimination dès lors que les autres locaux mitoyens situés au même niveau de la copropriété E disposent d'un accès direct sans passer par la propriété voisine H
- l'une des ouvertures sollicitées, entre le lot 324 et le parking constitutif du lot 316 est d'ores et déjà présente sur les plans d'évacuations du 4ème sous-sol de cette propriété, mais absente dans les faits et doit donc être restaurée, ne serait-ce que pour préserver les voies d'évacuation prévues par les règlements de sécurité.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé E, suivant conclusions du 1er décembre 2020, demandent à la Cour, à titre principal, de confirmer l'ordonnance du 15 juin 2020 par laquelle le juge des référés s'est déclaré incompétent pour connaître des demandes de g. B. et de la SCI A et de les débouter de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions, et, à titre subsidiaire, de dire que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier C aux termes de résolution n° 8 et 12 des assemblées générales des 2 juillet 2019 est justifié et de débouter les appelants de leurs demandes.

En tout état de cause, ils demandent à la Cour de constater que le refus opposé par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier C ne porte pas atteinte au droit de propriété de g. B. et de la SCI A et de condamner ceux-ci aux entiers dépens de première instance et d'appel, distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco.

Ils font valoir pour l'essentiel que :

- la demande de travaux de g. B. et de la SCI A, dépasse le champ d'application de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 décembre 2007, lequel donne une compétence limitée au Juge des référés,
- les travaux projetés par les appelants ont pour conséquence une modification de la numérotation et de la destination des lots n° 323, 324 et 447 ainsi qu'une modification de la répartition des tantièmes de copropriété impliquant une modification du règlement de copropriété,
- ces modifications nécessitent une autorisation de l'assemblée générale soumise à la majorité prévue par l'article 16 de la loi n° 1.329, à savoir la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

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-Attendu que l'appel régulièrement formé dans les conditions de forme et de délai prescrites par le Code de procédure civile, doit être déclaré recevable ;
- 2-Attendu que selon les dispositions de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, « *l'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, dans les conditions et aux charges d'indemnité 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* » ;

Que lorsqu'il est saisi en application de l'article précité, le président du Tribunal de première instance, statue en la forme des référés, en sorte que la compétence qui lui est ainsi dévolue déroge aux règles de compétence habituelles définies à l'article 414 du Code de procédure civile ;

Attendu en l'occurrence que g. B. et la SCI A ont sollicité l'autorisation d'ouvrir une porte dans les voiles porteurs permettant l'accès aux caves lots n° 323 et 447 ainsi qu'au local à usage privatif lot n° 324, sis au sein de la copropriété E ;

Que l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C et celle de l'ensemble immobilier dénommé E se sont opposées à ce que g. B. et la SCI A soient autorisés à effectuer des travaux affectant les parties communes de l'immeuble en indiquant : « *ce refus est notamment notifié car les locaux en question, bien qu'ils soient inclus dans la copropriété sont actuellement indépendants. Le seul accès d'origine se fait par l'extérieur. De ce fait les copropriétaires ne souhaitent pas qu'un accès soit donné par l'entrée de la copropriété C* ;

Attendu qu'il résulte du constat d'huissier de Maître NOTARI du 16 juillet 2019 que les deux caves n° 323 et 447 et le local formant le lot n° 324 situés au 4ème sous-sol de l'ensemble immobilier C sont uniquement accessibles par l'immeuble H ;

Que les locaux en cause qui constituent actuellement des caves et un local à usage privatif, sont dépourvus d'accès sur la rampe de circulation automobile permettant l'accès aux parkings de l'ensemble immobilier C ;

Que l'avant-projet sommaire de l'architecte e. D., versé aux débats par les appelants, est intitulé « *modifications intérieures des locaux existants à usage d'habitation* » expose qu'il s'agit d'ouvrir les locaux 323 (cave) 324 (local à usage privatif) et 447 (cave) sur la circulation en sous-sol de la Résidence E ;

Que selon les plans versés aux débats, les ouvertures projetées sur les locaux en cause, sont plus larges qu'une simple porte permettant l'accès aux caves (323 et 447) et au local à usage privatif (324) depuis l'immeuble C ;

Que ces pièces établissent clairement que les travaux projetés ont pour objet de permettre l'utilisation des caves et local à usage privatif à des fins de parking ou garage ;

Que ce changement de destination n'est pas contesté, ainsi que cela résulte de la deuxième demande de g. B. et la SCI A qui avait été soumise au vote des copropriétaires lors des mêmes assemblées, relative « *au changement de destination des lots 323/447/324 en parking-Suppression des lots 316/323/324/447 et création des lots 448/ (ex 316) ; 449 (ex 323 & 447) ; 450 (ex 324)-Modifications des tantièmes tel que dossier transmis* » ;

Que les procès-verbaux des assemblées générales du 2 juillet 2019 des copropriétaires de C et E mentionnent que « *cette demande ne peut être soumise au vote au vu du résultat de la résolution précédente* » relative au refus d'autorisation des travaux ;

Qu'aux termes du règlement de copropriété, les copropriétaires ont déterminé ensemble la destination de l'immeuble et chacune des parties privatives attribuées à un copropriétaire est affectée à un usage prévu par le règlement de copropriété et les annexes qui y sont jointes ;

Que le règlement de copropriété a une valeur contractuelle et ne peut être modifié sans un vote des copropriétaires ;

Que les travaux projetés ont pour effet de conduire à un changement de destination des locaux, en sorte que la demande d'autorisation de travaux présentée par g. B. et la SCI A excède le champ d'application de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande présentée, le juge ne pouvant, sous couvert d'une autorisation de travaux affectant les parties communes, se substituer à l'assemblée générale pour donner une autorisation relative à un changement de destination de lots avec une répercussion sur les charges communes ;

Que la décision déferée doit donc recevoir confirmation ;

3-Attendu que g. B. et la A ne peuvent valablement reprocher au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé C et au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé E une atteinte à leur droit de propriété et une discrimination dès lors qu'ils ont acquis les locaux litigieux en l'état et que la possibilité de donner aux locaux constituant actuellement des caves et un local à usage privatif une autre destination n'est pas impossible mais subordonnée aux décisions des assemblées générales des copropriétaires des ensembles immobiliers dénommés C et E ;

4-Attendu que g. B. et la SCI A qui succombent en leur appel doivent supporter les entiers dépens de la procédure d'appel, distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit l'appel formé par g. B. et la SCI A contre l'ordonnance de référé du 15 juin 2020,

Au fond les en déboute et confirme en toutes ses dispositions la décision rendue le 15 juin 2020,

Condamne g. B. et la SCI A aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que les dépens distraits 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 Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience publique du 15 JUIN 2021, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur général adjoint, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de justice.