

Cour de révision, 28 mai 1999, SCI des Révoires c/ Le Bermuda

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	28 mai 1999
<i>IDBD</i>	17543
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Hypothèque

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1999/05-28-17543>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Syndic

- Pouvoir de représentation en justice de la copropriété
- Mesure conservatoire et demande d'indemnité pour couvrir le préjudice de la copropriété

Hypothèque

Validation de l'inscription provisoire

- Créance fondée en son principe, peu importe qu'elle soit ni certaine, ni liquide, ni exigible

Résumé

La SCI des Révoires fait grief à l'arrêt conformatif attaqué d'avoir fait droit à la demande en validation d'une inscription provisoire d'hypothèque que la copropriété Le Bermuda avait été autorisée à prendre sur ses immeubles, alors que le syndic de cette copropriété n'aurait pas été autorisé valablement pour agir en réparation de la diminution de valeur des appartements du Bermuda, ce que seul chacun des copropriétaires pouvait faire.

Mais la Cour d'appel constate que les travaux entrepris par la SCI avaient provoqué d'importantes fissures affectant la structure, le gros œuvre et les parties communes de l'immeuble Le Bermuda et que les assemblées générales des copropriétaires du Bermuda, réunies le 22 novembre 1995 et le 27 juin 1996, avaient autorisé le syndic à prendre une inscription hypothécaire et à assigner en paiement d'une indemnité destinée à couvrir le préjudice ainsi subi par la copropriété en précisant que chacun des copropriétaires restait libre d'intenter une action pour détenir réparation du préjudice relatif à ses parties privatives - ainsi le moyen manque en fait.

La SCI reproche, encore, à la Cour d'appel d'avoir maintenu l'inscription hypothécaire alors, d'une part, que la créance de la communauté n'était ni certaine, ni liquide, ni exigible, et, d'autre part, ainsi qu'elle l'avait soutenu dans ses conclusions restées sans réponse, n'était pas en péril.

Mais, après avoir constaté, d'une part, l'importance des travaux destinés à assurer la stabilité de l'immeuble Le Bermuda et à remédier aux désordres subis par celui-ci, et, d'autre part, répondant aux conclusions prétendument délaissées, le risque d'insolvabilité de la SCI, dont les assureurs ne garantissaient pas la totalité des préjudices subis par l'immeuble Le Bermuda, la Cour d'appel a justement décidé que, dès lors qu'il justifiait, au regard des éléments de la cause, d'une créance fondée en son principe, même si elle n'était pas certaine, liquide et exigible, le syndicat pouvait être autorisé, en application de l'article 762 du Code de procédure civile, à prendre une inscription hypothécaire.

Pourvoi n° 99-2

Session

COUR DE RÉVISION

AUDIENCE DU 28 MAI 1999

En la cause de :

la S. C. I. DES RÉVOIRES,

Élisant domicile en l'Étude de Maître GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel, et plaidant par Maître MICHEL, avocat à ladite Cour ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

Contre :

la communauté immobilière LE BERMUDA,

Élisant domicile en l'Étude de Maître KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur près la Cour, et plaidant par Maître TAMISIER, avocat au Barreau de Nice ;

Défenderesse en révision,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU:

— l'arrêt rendu le 19 mai 1998 par la Cour d'appel de Monaco, signifié le 15 septembre 1998,

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 12 octobre 1998, par Maître GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de la S. C. I. DES REVOIRES ;
- le récépissé de la Caisse des Dépôts et Consignations n° 26627, au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi déposée le 11 novembre 1998, par Maître GARDETFO, avocat-défenseur, au nom de la S. C. I. DES REVOIRES, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 4 décembre 1998, par Maître KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la S. C. I. LE BERMUDA, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 7 janvier 1999, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions écrites de Monsieur le Procureur Général en date du 28 janvier 1999 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

Sur le rapport de Monsieur MONEGIER DU SORBIER, Premier Président ;

Où Maître MICHEL, et Maître TAMISIER, en leurs observations ;

Où Monsieur le Procureur Général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur le premier moyen :

Attendu qu'à la suite de désordres provoqués dans son immeuble, lors de la construction sur le terrain voisin d'un immeuble par la SCI des Révoires (ci-après la SCI) la Communauté Immobilière Le Bermuda (ci-après la communauté) a assigné la SCI en validation de l'inscription provisoire d'hypothèque qu'elle avait été autorisée à prendre sur les immeubles de celle-ci, et en paiement d'une indemnité ; que la SCI fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fait droit à ces demandes alors que le syndic de la copropriété Le Bermuda n'avait pas été autorisé valablement pour agir en réparation de la diminution de valeur des appartements du Bermuda, ce que seul chacun des copropriétaires pouvait faire ;

Mais attendu que la Cour d'appel constate que les travaux entrepris par la SCI avaient provoqué d'importantes fissures affectant la structure, le gros œuvre et les parties communes de l'immeuble Le Bermuda, et que les assemblées générales des copropriétaires du Bermuda, réunies le 22 novembre 1995 et le 27 juin 1996, avaient autorisé le syndic à prendre une inscription hypothécaire et à assigner en paiement d'une indemnité destinée à couvrir le préjudice ainsi subi par la copropriété en précisant que chacun des copropriétaires restait libre d'intenter une action pour obtenir réparation des préjudices relatifs à ses parties privatives ; que le moyen manque en fait ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis :

Attendu que la SCI reproche, encore, à la Cour d'appel d'avoir maintenu l'inscription hypothécaire alors, d'une part, que la créance de la Communauté n'était ni certaine, ni liquide, ni exigible, et, d'autre part, ainsi qu'elle l'avait soutenu dans ses conclusions restées sans réponse, n'était pas en péril ;

Mais attendu qu'après avoir constaté, d'une part, l'importance des travaux destinés à assurer la stabilité de l'immeuble Le Bermuda et à remédier aux désordres subis par celui-ci, et d'autre part, répondant aux conclusions prétendument délaissées, le risque d'insolvabilité de la SCI dont les assureurs ne garantissaient pas la totalité des préjudices subis par l'immeuble Le Bermuda, la Cour d'appel a justement décidé que dès lors qu'il justifiait, au regard des éléments de la cause, d'une créance fondée en son principe, même si elle n'était pas certaine, liquide et exigible, le syndicat pouvait être autorisé, en application de l'article 762 du Code de procédure civile, à prendre une inscription hypothécaire ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi,

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens ;

Ainsi délibéré et jugé le vingt-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Michel MONEGIER DU SORBIER, Premier Président, Rapporteur, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Yves JOUHAUD, Vice-Président, Paul MALIBERT, Jean APOLLIS et Thierry CATHALA, Conseillers, en présence de Monsieur Daniel SERDET, Procureur Général, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, assistés de Monsieur Antoine MONTECUCCO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, le Premier Président,

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 19 mai 1998.

