

## Cour de révision, 23 mars 2001, G. c/ SCI Le Roqueville

---

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour de révision
Date	23 mars 2001
IDBD	26849
Matière	Civile
Décision antérieure	<a href="#">Tribunal de première instance, 28 janvier 1999</a> <sup>[1 p.4]</sup>
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Copropriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2001/03-23-26849>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Copropriété

Litige entre copropriétaire et copropriété : sur difficultés relatives au règlement de copropriété - Règlement de copropriété contenant clause compromissoire quant à son application (loi n° 622)

- Incompétence du tribunal civil : compétence des arbitres

### Clause compromissoire

Règlement de copropriété - Incompétence du tribunal civil

### Résumé

Les demandeurs qui sont en litige avec le syndicat de la copropriété « Le Roqueville » en raison de l'exclusion d'une assemblée générale des mandataires d'un copropriétaire, du fait de la modification du règlement de copropriété intervenue en 1970, soutiennent que la Cour d'appel n'aurait pu, pour motiver son incompétence, invoquer les dispositions du règlement de copropriété prévoyant une clause compromissoire, laquelle n'est autorisée par la loi dans les règlements de copropriété que pour les difficultés relatives à leur interprétation.

Mais, aux termes de l'article 940 du Code civil, et hors les exceptions qu'il prévoit, toutes personnes peuvent compromettre en matière civile et commerciale sur les droits dont elles ont la libre disposition ; l'article 4 in fine de la loi n° 662 du 23 mai 1959 prévoit expressément la possibilité d'introduire une clause compromissoire en vue des difficultés relatives à l'application d'un règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété initial de 1956 qui n'a pas été modifié sur ce point, ne limite pas le recours aux arbitres aux problèmes d'interprétation du règlement de copropriété, mais « à toutes difficultés quelles qu'elles soient relatives à ce règlement ».

Dès lors, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les moyens d'irrecevabilité soulevés par la défense, le pourvoi ne peut qu'être rejeté.

---

### La Cour de révision,

*Sur le moyen unique pris en ses deux branches :*

Attendu que Monsieur M. G., copropriétaire, ainsi que Messieurs A. et M. G., eux-mêmes non propriétaires, dans l'immeuble en cause mais qu'il avait désignés pour le représenter, font reproche, à la Cour d'appel de s'être déclarée incompétente dans un litige les opposant au syndicat de copropriété en raison de l'exclusion de Messieurs A. et M. G. d'une assemblée générale du fait de la modification du règlement de copropriété intervenue en 1970 et précisant que les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions, et qui pouvaient se faire représenter jusque-là par n'importe quel mandataire choisi par eux, « *auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix à condition que ce mandataire soit obligatoirement un parent en ligne directe, ascendant ou descendant, ou un conjoint, ou un copropriétaire de l'immeuble* » ;

Que les demandeurs soutiennent que la cour n'aurait pu, pour motiver son incompétence, invoquer les dispositions du règlement de copropriété prévoyant une clause compromissoire, qui dans les règlements de copropriété, n'est autorisée par la loi que pour les difficultés relatives à leur application, alors qu'ils contestaient la modification intervenue en 1970 qui n'aurait pu intervenir régulièrement qu'à la double majorité de « *la moitié des copropriétaires et des trois quarts au moins des voix de l'ensemble des copropriétaires* » et alors aussi qui ne sauraient échapper aux juridictions de l'État ce qui touche à l'ordre public et que telles seraient les conditions de quorum et de majorité qualifiée exigées par la loi pour les modifications du règlement de copropriété ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 940 du Code civil, et hors les exceptions qu'il prévoit, toutes personnes peuvent compromettre en matière civile et commerciale sur les droits dont elles ont la libre disposition ; que l'article 4 in fine de la loi n° 662 du 23 mai 1959 prévoit expressément la possibilité d'introduire une clause compromissoire en vue des difficultés relatives à l'application d'un règlement de copropriété ; que le règlement de copropriété initial de 1956 qui n'a pas été modifié sur ce point, ne limite pas le recours aux arbitres aux problèmes d'interprétation du règlement de copropriété, mais « *à toutes difficultés quelles qu'elles soient relatives à ce règlement* » ; que dès lors, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les moyens d'irrecevabilité soulevés par la défense, le pourvoi ne peut qu'être rejeté ;

### PAR CES MOTIFS :

— Rejette le pourvoi.

MM. Jouhaud prem. prés. rap. ; Malibert v. prés. ; Apollis et Cathala cons. ; Serdet proc. gén. ; Mme Bardy greffier en chef ; Mes Karczag-Mencarelli, Pastor av. déf. ; Rey av. ; Piwnica av. aux conseils.

## **Note**

Cet arrêt a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 2 mai 2000.

## Notes

## Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1999/01-28-26647>