

## **Cour de révision, 5 octobre 2004, Sté Arcadia Financial Corp c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble complexe du Métropole**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	5 octobre 2004
<i>IDBD</i>	27139
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Copropriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2004/10-05-27139>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Pourvoie en révision

Moyens infondés - Invocation erronée d'un texte sur les droits universels : moyen manquant de fait - Contestation d'une décision devenue définitive : irrecevabilité du pourvoi - Contradiction de motifs invoquée : irrecevabilité, la contradiction alléguée n'étant pas le soutien de la décision attaquée - Défaut d'instruction à l'audience prétendu : moyen erroné, l'article 177 du CPC ayant été appliqué avant la décision avant dire droit - Privation du double degré de juridiction : moyen irrecevable : la partie requérante ayant demandé à la cour d'user de son pouvoir d'évocation

---

La Cour de révision,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Arcadia Financial Corp (la société Arcadia) propriétaire d'un appartement à Monaco a reproché au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble complexe du Métropole pris en la personne de son syndic, la SAM Métropole Administration, (le Syndicat du Métropole) d'avoir édifié des constructions et des aménagements sur la dalle de couverture de cet immeuble, et de lui avoir ainsi occasionné un trouble anormal et illicite de voisinage ; que la société Arcadia a demandé au Tribunal la remise en état des lieux et la réparation de son préjudice ; que le Syndicat du Métropole a soulevé l'irrecevabilité de cette demande au motif que les aménagements litigieux avaient été effectués sur une partie privative, propriété de la SCI du Métropole ; que, de son côté, la société Arcadia a soulevé l'exception d'illégalité des constructions en cause ; que, par jugement du 20 mai 1999, le Tribunal de première instance a débouté le syndicat du Métropole en raison de ce que les aménagements litigieux appartenaient à la copropriété et rejeté l'exception d'illégalité soulevée par la société Arcadia dans la mesure où il ne s'agissait pas d'apprécier la légalité d'un acte mais une demande fondée sur des troubles anormaux de voisinage ; que le tribunal a ensuite renvoyé l'affaire à une audience ultérieure et invité les parties à conclure au fond ; que la société Arcadia a contesté la recevabilité de l'appel interjeté par le syndicat du Métropole contre ce jugement qui, selon elle, n'aurait pas mis fin à l'instance ; que, par arrêt du 28 mars 2000, la Cour d'appel a déclaré cet appel recevable et renvoyé les parties à conclure au fond ; qu'après avoir énoncé que, sauf renonciation, les constructions litigieuses appartenaient à la copropriété en vertu de l'article 445 du Code civil, la Cour d'appel a, par arrêt avant dire droit du 12 juin 2001, invité le Syndicat du Métropole à conclure de ce chef et à produire « tous documents utiles et, notamment l'ensemble des procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété contenant des délibérations relatives à ces plantations et bâtiments » ; que le syndicat du Métropole ayant produit une délibération d'une assemblée extraordinaire contenant l'abandon par les copropriétaires de leurs droits sur les aménagements litigieux et sur la partie de l'immeuble supportant ces aménagements, la Cour d'appel a, par arrêt du 6 janvier 2004, infirmé le jugement du 20 mai 1999 et déclaré recevable la demande de la société Arcadia en ce qu'elle avait été dirigée contre le Syndicat du Métropole ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Arcadia fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé l'article 10 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme pour ne pas avoir rendu sa décision dans un délai raisonnable dès lors que son exploit introductif d'instance était du 8 octobre 1997 ;

Mais attendu que l'article 10 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ne contient pas la disposition que la société Arcadia reproche à la Cour d'appel d'avoir violée ; que le moyen manque en fait ;

Et sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Arcadia fait grief à la Cour d'appel d'avoir déclaré recevable l'appel interjeté par le Syndicat du Métropole contre le jugement avant dire droit du Tribunal de première instance en date du 20 mai 1999 et d'avoir ainsi violé l'article 423 alinéas 2 et 3 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que le moyen dirigé contre les dispositions de l'arrêt du 28 mars 2000 devenu définitif faute de pourvoi, est irrecevable ;

Et sur le troisième moyen :

Attendu que la société Arcadia reproche encore à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande tendant à faire déclarer irrecevable l'appel interjeté par le Syndicat du Métropole, alors, selon le pourvoi qu'en retenant, d'un côté, dans son arrêt du 28 mars 2000 que le tribunal avait tranché une partie du principal en estimant que les constructions litigieuses avaient été édifiées sur des parties communes et, d'un autre côté, dans son arrêt du 12 juin 2001 que le droit de surélévation constituait au terme du règlement de copropriété un accessoire aux parties communes dont l'usage se trouvait ainsi conféré au seul Syndicat du Métropole, la Cour d'appel aurait statué par des motifs contradictoires rendant ainsi irrecevable l'appel du jugement du 20 mai 1999 et violé l'article 423 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que le grief de contradiction n'est pas recevable lorsque la contradiction alléguée n'est pas le soutien, comme en l'espèce, de la décision attaquée ; que le moyen est irrecevable ;

Et sur le quatrième moyen :

Attendu qu'il est encore fait grief à la Cour d'appel d'avoir, par son arrêt avant dire droit du 12 juin 2001, ordonné une mesure d'instruction en vue de suppléer la carence du syndicat du Métropole dans l'administration de la preuve de

l'abandon de son droit de surélévation au profit d'un copropriétaire et d'avoir ainsi violé l'article 177 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'en vertu de ce texte, lorsque l'instruction de la cause paraît l'exiger, le tribunal ordonnera que les parties se communiqueront des écritures préparatoires ou conclusions motivées ainsi que les pièces dont elles entendront faire usage ; que c'est donc sans encourir le grief du moyen que la Cour d'appel qui a relevé que, sauf renonciation, les constructions litigieuses appartenaient à la copropriété, a imparti avant dire droit au Syndicat du Métropole de conclure de ce chef et de produire tous documents utiles ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le cinquième moyen :

Attendu que la société Arcadia fait aussi grief à l'arrêt du 6 janvier 2004 d'avoir tranché une question de fond pour statuer sur la recevabilité de son action, la privant ainsi de son droit au double degré de juridiction en violation des articles 20 et 21 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que dans ses conclusions du 18 décembre 2001 la société Arcadia a demandé à la Cour d'appel, pour le cas où elle rejeterait sa demande de sursis à statuer pour lui permettre de saisir le Tribunal suprême de la légalité des constructions litigieuses, de donner une solution définitive au litige en faisant usage de son pouvoir d'évocation ; que l'arrêt ayant rejeté la demande de sursis à statuer de la société Arcadia, celle-ci ne peut proposer maintenant un moyen incompatible avec ses prétentions dans l'instance d'appel ; que le moyen est irrecevable ;

Et enfin sur le sixième moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que la société Arcadia fait enfin grief à l'arrêt du 6 janvier 2004 d'avoir statué ainsi qu'il a fait, alors, selon le pourvoi, d'une part, qu'en déduisant du contenu du règlement de copropriété de l'immeuble le Métropole que les constructions litigieuses n'étaient pas formellement interdites et que cependant l'assemblée générale de cette copropriété avait l'obligation d'autoriser les travaux, tandis que le Syndicat du Métropole avait fondé son exception d'irrecevabilité sur le fait que les aménagements litigieux avaient été effectués sur des parties privatives, la Cour d'appel aurait modifié l'objet du litige et violé l'ordonnance-loi du 23 mai 1959 régissant le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements ; et alors, d'autre part, qu'en jugeant que la délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 14 septembre 2001 avait régularisé rétroactivement le vice affectant les aménagements litigieux, la Cour d'appel a violé le texte précité en ne censurant pas cette délibération qui, dans des conditions de forme et de fond irrégulières, a qualifié de privatives des parties de la copropriété à laquelle la loi a attribué la qualité de parties communes générales ;

Mais attendu que l'arrêt relève que si les aménagements litigieux ont été implantés sur les parties communes de l'immeuble le Métropole, il ressort de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 14 septembre 2001, dont la décision n'a fait l'objet d'aucun recours, que la copropriété a entériné les travaux litigieux et abandonné tous ses droits sur les aménagements en terrasse au profit de la SCI le Métropole ; que de ces constatations, la Cour d'appel, qui n'a pas été saisie de la nullité de la délibération de l'assemblée des copropriétaires susvisée, retient à bon droit et sans modifier l'objet du litige que la demande de la société Arcadia dirigée contre la copropriété du Métropole est irrecevable ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses deux branches ;

Sur la demande de dommages-intérêts du Syndicat du Métropole :

Attendu que le Syndicat du Métropole demande que la société Arcadia soit condamnée à lui payer la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts en vertu de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu, compte tenu des circonstances de l'espèce, qu'il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

PAR CES MOTIFS,

- Rejette le pourvoi ;
- Rejette la demande de dommages-intérêts du Syndicat du Métropole formée contre la société Arcadia.

MM. Jouhaud, premier prés. rap. ; Apollis, v. prés. ; Mme Cavellat-Delaroche, cons. ; M. Serdet, proc. gén. ; Mme Bardy, gref. en chef ; Mes Licari, Karczay-Mencarelli, av. déf. ; Cohen, av. bar de Nice.

## Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 6 janvier 2004.