

## **Cour de révision, 30 mars 2011, P. Financial Inc. c/ SCI La Brise et Société Établissement Someda**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	30 mars 2011
<i>IDBD</i>	5698
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Procédure civile

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2011/03-30-5698>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Servitudes

#### Servitude de Vue

- Construction d'un acrotère sur le fonds servant, privant le fonds dominant de la vue sur la mer (art 522 du Code civil) ;
- Nécessite du maintien de la servitude : les constructions édifices sur le front de mer n'affectant pas la vue, d'où son extinction de la servitude prévue par l'article 587 du Code civil.

### Pourvoi en révision

#### Irrecevabilité du moyen

- Invocation pour la première fois devant la Cour de révision du principe de proportionnalité conservé par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme d'où grief nouveau mélangé de fait et de droit.

### Résumé

Selon l'arrêt attaqué, la société Penkeith Financial Inc (société Penkeith) a fait réaliser courant octobre 2003 des travaux sur le toit de sa villa, appelée « La Mascotte », située en contrebas de celles appartenant à la SCI la Brise et à la société Établissement Sameda (société Sameda) ; que ces dernières, estimant que ces ouvrages violaient une servitude conventionnelle dont elles bénéficiaient, ont demandé au tribunal d'ordonner sous astreinte la démolition de toutes constructions édifiées sur le fonds servant au-delà de l'altitude de 60,89 mètres ; que la société Penkeith a relevé appel du jugement ayant accueilli cette demande et s'est pourvue en révision contre l'arrêt partiellement confirmatif ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

La société Penkeith reproche à l'arrêt d'ordonner la démolition de la villa la Mascotte et de la condamner au paiement de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, d'une part, « que les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user ; qu'en ne recherchant pas si les complexes immobiliers implantés depuis la constitution de la servitude en front de mer ne privaient pas les villas des fonds dominants de l'essentiel de la vue sur la mer dont elles bénéficiaient à l'origine, de sorte qu'il découlait de ce nouvel état de choses que la servitude à laquelle était tenu le fonds sur lequel était édifiée la villa la Mascotte n'avait plus d'objet et avait disparu, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 587 du Code civil » ; et alors, d'autre part, « qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; qu'il résulte des constatations du jugement adoptées par la cour d'appel, que de grandes incertitudes existaient quant à la hauteur à ne pas dépasser, en raison de l'incertitude du point de départ de la mesure ; que la cour d'appel a en définitive, tout en constatant que le chiffre qu'elle retenait était discutable et incertain, retenu que la hauteur à ne pas dépasser se situait à 60,97 mètres ; que la hauteur de l'acrotère, c'est-à-dire la hauteur de la villa la Mascotte, est quant à elle de 61,20 mètres ; qu'en ne recherchant pas si les 23 centimètres de dépassement, rapportés à une hauteur de plus de 60 mètres et à l'atteinte déjà considérable à la vue constituée par la construction du front de mer, rendant le dépassement d'autant moins perceptible, n'entraient pas dans une marge de tolérance d'autant plus acceptable que les mesures étaient empreintes d'une large imprécision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 522 et suivants du code civil, ensemble le principe de proportionnalité, consacré par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme » ;

Mais, d'une part, procédant à la recherche prétendument omise, l'arrêt retient qu'il ressort des actes de vente successifs des villas litigieuses que la nécessité de conserver la servitude ne pouvait, dans le cadre des relations contractuelles, être affectée par les constructions édifiées par des tiers sur le front de mer ;

D'autre part, il ne résulte ni de la décision attaquée ni des conclusions de la société Penkeith, que celle-ci ait invoqué devant les juges du fond le moyen tiré du principe de proportionnalité ; que ce grief est donc nouveau et mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que, mal fondé en sa première branche, le moyen est pour le surplus irrecevable.

---

Pourvoi N° 2010-77 En session  
civile

### COUR DE RÉVISION

ARRET DU 30 MARS 2011

En la cause de :

- La Société de droit des Iles Vierges Britanniques dénommée PENKEITH FINANCIAL INC., enregistrée au registre des sociétés des ILES VIERGES BRITANNIQUES sous le n° 275850, dont le siège social est sis à TORTOLA (Iles Vierges

Britanniques), Morgan & Morgan Trust - Roadtown - Pasea Estate, prise en la personne de son Administrateur-Directeur en exercice, Monsieur t. ME., demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur près la cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître PITRON, avocat au Barreau de Paris ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

Contre :

- La Société Civile Immobilière dénommée LA BRISE, dont le siège social est sis à Monaco 6, rue des Giroflées, prise en la personne de ses gérants en exercice, Madame s. BE. et Monsieur p. RA., demeurant à la même adresse ;

- La Société de droit Liechtensteinois dénommée ETABLISSEMENT SOMEDA, inscrit au registre du commerce sous le numéro HCXCIV/106, dont le siège social se trouve (LIECHTENSTEIN), Postfach 461, 9490 VADUZ, agissant poursuites et diligences de son Directeur en exercice, domicilié et demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, substituant Maître Richard MULLOT ;

Défenderesses en révision,

d'autre part,

### **LA COUR DE RÉVISION,**

*VU :*

- l'arrêt avant dire droit rendu le 15 décembre 2009, non signifié (R. 1494) ;
- l'arrêt rendu le 29 juin 2010 par la Cour d'appel, signifié le 14 juillet 2010 (R.5588) ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 4 août 2010, par maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de la société PENKEITH Financial Inc., signifiée le même jour ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n°39658, en date du 23 juillet 2010 attestant de la remise par maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de la demanderesse de la somme de 300 euros au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi, déposée au Greffe Général le 1er septembre 2010, par maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de la société PENKEITH Financial Inc, accompagnée de 9 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au Greffe Général le 30 septembre 2010, par maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la société civile immobilière la SCI LA BRISE et l'établissement de droit Liechtensteinois dénommé ETABLISSEMENT SOMEDA, accompagnée de 35 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 21 octobre 2010, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 25 octobre 2010 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 25 mars 2011 sur le rapport de Monsieur Charles BADI, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oùï le ministère public ;

### **La Cour,**

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

selon l'arrêt attaqué, la société P. Financial Inc (société P.) a fait réaliser courant octobre 2003 des travaux sur le toit de sa villa, appelée « La M. », située en contrebas de celles appartenant à la SCI la Brise et à la société Établissement Sameda (société Sameda) ; que ces dernières, estimant que ces ouvrages violaient une servitude conventionnelle dont elles bénéficiaient, ont demandé au tribunal d'ordonner sous astreinte la démolition de toutes constructions édifiées sur le fonds servant au-delà de l'altitude de 60,89 mètres ; que la société P. a relevé appel du jugement ayant accueilli cette demande et s'est pourvue en révision contre l'arrêt partiellement confirmatif ;

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

la société P. reproche à l'arrêt d'ordonner la démolition de la villa la M. et de la condamner au paiement de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, d'une part, « que les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user ; qu'en ne recherchant pas si les complexes immobiliers implantés depuis la constitution de la servitude en front de mer ne privaient pas les villas des fonds dominants de l'essentiel de la vue sur la mer dont elles bénéficiaient à l'origine, de sorte qu'il découlait de ce nouvel état de choses que la servitude à laquelle était tenu le fonds sur lequel était édifiée la villa la M. n'avait plus d'objet et avait disparu, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 587 du Code civil » ; et alors, d'autre part, « qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; qu'il résulte des constatations du jugement adoptées par la Cour d'appel, que de grandes incertitudes existaient quant à la hauteur à ne pas dépasser, en raison de l'incertitude du point

de départ de la mesure ; que la Cour d'appel a en définitive, tout en constatant que le chiffre qu'elle retenait était discutable et incertain, retenu que la hauteur à ne pas dépasser se situait à 60,97 mètres ; que la hauteur de l'acrotère, c'est-à-dire la hauteur de la villa la M., est quant à elle de 61,20 mètres ; qu'en ne recherchant pas si les 23 centimètres de dépassement, rapportés à une hauteur de plus de 60 mètres et à l'atteinte déjà considérable à la vue constituée par la construction du front de mer, rendant le dépassement d'autant moins perceptible, n'entraient pas dans une marge de tolérance d'autant plus acceptable que les mesures étaient empreintes d'une large imprécision, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 522 et suivants du Code civil, ensemble le principe de proportionnalité, consacré par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme » ;

Mais, d'une part, procédant à la recherche prétendument omise, l'arrêt retient qu'il ressort des actes de vente successifs des villas litigieuses que la nécessité de conserver la servitude ne pouvait, dans le cadre des relations contractuelles, être affectée par les constructions édifiées par des tiers sur le front de mer ;

d'autre part, il ne résulte ni de la décision attaquée ni des conclusions de la société P., que celle-ci ait invoqué devant les juges du fond le moyen tiré du principe de proportionnalité ; que ce grief est donc nouveau et mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que, mal fondé en sa première branche, le moyen est pour le surplus irrecevable ;

*Sur la demande en paiement de dommages-intérêts des défenderesses au pourvoi :*

Attendu que la SCI la Brise et la société Sameda sollicitent chacune l'allocation d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Attendu qu'eu égard aux circonstances de la cause relevées ci-dessus, il y a lieu d'accueillir cette demande à hauteur de 5.000 euros pour chacune des défenderesses ;

*Vu l'article 459-4 du Code de procédure civile*

Attendu que compte tenu des circonstances de l'affaire relevées ci-dessus, il n'y a pas lieu de dispenser la société P. Financial Inc de la condamnation à l'amende ;

#### **PAR CES MOTIFS**

- Rejette le pourvoi,

- Condamne la société Penkeith Financial Inc à payer à la SCI la Brise et à la société Etablissement Sameda la somme de 5.000 euros chacune à titre de dommages-intérêts,

- La condamne aux dépens distraits au profit de Maître Richard Mullot, avocat-défenseur, sous sa due affirmation et à une amende de trois cents euros.

Ainsi jugé et prononcé le trente mars deux mille onze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Roger BEAUVOIS, vice-président, Monsieur Jean-Pierre DUMAS, conseiller, Monsieur Charles BADI, conseiller, rapporteur, et Monsieur Jean-François RENUCCI, conseiller, en présence du ministère public, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en chef, chevalier de l'ordre de Saint Charles.-

Le Greffier en Chef, le Président,

#### **Note**

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 29 juin 2010 par la Cour d'appel.