

## **Cour de révision, 26 mars 2014, DU épouse AL c/ DU en présence du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Zodiaque**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	26 mars 2014
<i>IDBD</i>	12282
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Immobilier - Général

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2014/03-26-12282>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Copropriété immobilière

#### Règlement de copropriété

- Arrêt de la Cour d'appel confirmant la désignation par le juge des référés d'un expert chargé de la refonte du règlement existant à défaut l'entente entre les deux copropriétaires
  - Pourvoi en cassation invoquant
  - L'absence d'urgence et/ou la paralysie
  - L'article 3 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée donnant compétence au tribunal de première instance pour statuer sur toute difficulté liée à la répartition des quotes-parts des parties communes
  - L'opposabilité du règlement initial relativement aux portions d'immeuble qui n'ont pas subi de modifications d'où l'obligation de restreindre la mission expertale
  - Rejet du pourvoi
  - La Cour d'appel dans l'exercice de son pouvoir souverain a apprécié l'état d'urgence et la nécessité d'ordonner la mesure d'expertise, d'en estimer l'étendue pour éclairer la juridiction du fons sans avoir à se prononcer sur l'opposabilité du règlement initial
- 

Pourvoi N° 2013-55 en session

Civile

### **COUR DE RÉVISION**

ARRET DU 26 MARS 2014

En la cause de :

- Mme i. DU., épouse AL., née le 20 septembre 1945 à Nice (France), demeurant X à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

- Mme c. DU., née le 30 mars 1942 à Nice (France), de nationalité française, pharmacien-biologiste, demeurant X à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco ;

DEFENDERESSE EN REVISION,

En présence de :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE ZODIAQUE, X à Monaco (98000) représenté par son syndic en exercice, la Société Anonyme Monégasque dénommée CABINET WOLZOK dont le siège social est sis « Le Millefiori », 1 rue des Genêts à Monaco (98000) pris en la personne de son président administrateur délégué en exercice, Monsieur Jacques WOLZOK, domicilié en cette qualité audit siège ;

d'autre part,

### **LA COUR DE RÉVISION,**

VU :

- l'arrêt rendu le 30 avril 2013 par la Cour d'appel statuant en matière civile, non signifié ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 13 juin 2013, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de Mme i. DU., épouse AL. ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n°43388, en date du 13 juin 2013, attestant du dépôt par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la demanderesse, de la somme destinée à assurer le paiement de l'amende éventuelle prévue par la loi ;

- la requête déposée le 15 juillet 2013 au greffe général, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de Mme i. DU., épouse AL., signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 12 août 2013 au greffe général, par Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom de Mme c. DU., signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 17 septembre 2013, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 17 septembre 2013 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 19 mars 2014 sur le rapport de M. Charles BADI, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le Ministère Public ;

### **La Cour,**

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué, que Mme AL. et Mme c. DU. sont devenues copropriétaires, chacune pour moitié, d'un immeuble régi par un règlement de copropriété de 1988 ; qu'un procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires du 25 janvier 2012 révélant l'existence d'une situation de blocage entre les copropriétaires pour parvenir amiablement à la refonte de ce règlement, Mme c. DU. a saisi le juge des référés d'une demande d'expertise et que Mme AL. a relevé appel de l'ordonnance ayant accueilli cette demande et s'est pourvue en révision contre la décision de la cour d'appel ;

*Sur le premier moyen du pourvoi qui est recevable :*

Attendu que Mme AL. fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande tendant à voir constater l'absence de toute urgence et/ou paralysie justifiant la compétence du juge des référés, alors, selon le moyen, qu'en n'apportant aucune réponse au moyen qui soutenait qu'aucune urgence n'était caractérisée et qu'il n'était justifié d'aucune situation de blocage, la cour d'appel a violé les articles 199 et 414 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant retenu, dans l'exercice de son pouvoir souverain, par motifs propres et adoptés, qu'il y avait urgence et que les correspondances versées aux débats démontraient une situation de blocage récurrente que la délibération du 25 janvier 2012 n'avait pas permis de résoudre, le moyen manque en fait ;

*Et sur les deuxième et troisième moyens, réunis :*

Attendu que Mme AL. fait grief à l'arrêt de la débouter de l'exception qu'elle avait soulevée fondée sur l'article 3 de la loi 1329 du 8 janvier 2007 modifiée par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 et de la débouter de sa demande tendant à voir modifier la mission confiée par le premier juge à l'expert désigné, alors, selon le moyen, d'une part, qu'il résulte de cet article 3 que seul le tribunal de première instance est compétent pour statuer sur toute difficulté liée à la répartition des quotes-parts des parties communes d'une copropriété lorsque la procédure prévue par le chiffre 2 de l'article 17 n'a pas permis d'y procéder ; qu'en considérant que le litige ne portait pas sur des quotes-parts de parties communes, tandis que les parties elles-mêmes s'étaient accordées pour considérer le contraire, la cour d'appel a violé l'article 3 de la loi susvisée ; et alors, d'autre part, qu'en n'apportant aucune réponse au moyen tiré de l'opposabilité du règlement de copropriété initial, s'agissant des portions d'immeuble qui n'ont pas subi de modifications, les juges d'appel, qui auraient dû restreindre la mission de l'expert au contrôle et au mesurage des nouveaux lots créés et aux lots ayant bénéficié d'une adjonction d'une nouvelle surface appartenant précédemment aux parties communes, n'ont pas motivé leur décision et ont privé celle-ci de base légale, en violation de l'article 199 du Code de procédure civile et de l'article 4 de la loi susvisée ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui était saisie du seul point de savoir s'il était urgent et nécessaire d'ordonner la mesure d'instruction sollicitée pour parvenir à l'adaptation de l'état descriptif de division de l'immeuble le Zodiaque et à la refonte du règlement de copropriété en vue de sa mise en conformité et qui a souverainement apprécié l'étendue de la mission de l'expert nécessaire pour éclairer la juridiction ayant à statuer au fond, n'avait pas à se prononcer sur « l'opposabilité du règlement initial de copropriété » ; que le moyen, qui invoque des dispositions légales dont la cour d'appel n'avait pas à faire application, est inopérant ;

### **PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi,

Condamne Mme AL. aux dépens, dont distraction au profit de Maître Rémy BRUGNETTI, sous sa due affirmation, et à une amende de trois cents euros.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-six mars deux mille quatorze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Roger BEAUVOIS, Premier-Président, Messieurs Charles BADI, rapporteur, chevalier de l'ordre de Saint-Charles, François CACHELOT et Serge PETIT, conseillers, 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 Premier Président,