

## **Cour de révision, 15 octobre 2014, Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé LE RUSCINO INDUSTRIEL c/ Mme d. BO.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 octobre 2014
<i>IDBD</i>	12680
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2014/10-15-12680>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Procès-verbal - Assemblée générale de copropriété - Termes ambigus - Interprétation souveraine - Dénaturation (non) - Preuve - Éléments - Appréciation souveraine - Rejet - Dénaturation - Absence de production de la pièce arguée de dénaturation - Moyen irrecevable

## Résumé

C'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, rendue nécessaire par l'ambiguïté résultant de la formule employée par le procès-verbal du 20 octobre 1998, faisant état d'une autorisation donnée au syndic de « *signer les plans de transformation* » et par le rapprochement de cette formule avec les termes de procès-verbaux d'assemblées générales postérieures, que la Cour d'appel a retenu que cette autorisation de signature des plans valait autorisation des travaux d'affouillement du tréfonds et d'appropriation des parties communes de l'immeuble.

Sous le couvert du grief non fondé de violation de l'article 989 du Code civil, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de révision l'appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve par la Cour d'appel, qui, hors de toute dénaturation, a déduit de la formulation claire de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale de copropriété du 14 janvier 1999 que l'autorisation donnée à cette occasion sous réserve de précarité et de révocabilité était totalement distincte de celle donnée pour les travaux d'affouillement au cours de l'assemblée générale de copropriété du 20 octobre 1998.

Faute pour le demandeur au pourvoi de produire le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété, argué de dénaturation, la Cour de révision n'est pas en mesure d'exercer son contrôle.

Le moyen, qui n'est pas fondé en ses première et deuxième branches, est irrecevable en sa troisième branche.

---

## Pourvoi N° 2014-14 en session

### COUR DE RÉVISION

#### ARRÊT DU 15 OCTOBRE 2014

En la cause de :

- Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé LE RUSCINO INDUSTRIEL, sis 10-12 quai Antoine 1er à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet GRAMAGLIA, sis 14 boulevard des Moulins à Monaco ;

Ayant élu primitivement domicile en l'étude de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco puis en celle de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près de la même Cour et plaidant par Maître Jacques MOLINIÉ, avocat aux Conseils ;

DEMANDEUR EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Mme d. BO., née le 20 novembre 1940 à Aix en Provence (13), de nationalité française, domiciliée X à 18018 Diano Marina (Italie) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Claudine VALVO-GASTALDI, avocat au Barreau de Nice ;

- La Société anonyme monégasque SUISSCOURTAGE, immatriculée au RCI sous le n° 89 S 02473, dont le siège social est sis 12 quai Antoine 1er à Monaco, agissant par son administrateur délégué en exercice M. Jean-Victor PASTOR, demeurant ès-qualités audit siège,

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Jean-Louis FACCENDINI, avocat au Barreau de Nice ;

DÉFENDERESSES EN RÉVISION,

d'autre part,

### LA COUR DE RÉVISION,

#### VU :

- l'arrêt rendu le 30 septembre 2013 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 22 novembre 2013, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires du RUSCINO INDUSTRIEL ;

- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n° 43927, en date du 22 novembre 2013, attestant du dépôt par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du demandeur, de la somme destinée à assurer le paiement de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête déposée le 19 décembre 2013 au greffe général, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires du RUSCINO INDUSTRIEL, accompagnée de 6 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 16 janvier 2014 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SAM Suisscourtage, accompagnée de 10 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée le 17 janvier 2014 au greffe général, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Mme d. BO., accompagnée de 5 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 31 janvier 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 4 février 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 8 octobre 2014 sur le rapport de M. François-Xavier LUCAS, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oui le Ministère Public ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 1er octobre 1998, les consorts BO., aux droits desquels se trouve Mme d. BO., ont donné à bail commercial à la société Suisscourtage un local situé à Monaco dans l'immeuble Le Ruscino Industriel ; qu'une assemblée générale du 20 octobre 1998 a donné au syndic de la copropriété Le Ruscino Industriel l'autorisation, sur l'accord favorable de l'administrateur des domaines, de signer les plans de transformation concernant le réaménagement des locaux BO. par affouillement du sol sur 70 cm ; que ces travaux ayant ensuite été autorisés par lettre recommandée avec avis de réception du 3 février 1999 de la Direction de l'environnement, de l'urbanisme et de la construction, la société Suisscourtage les faisait exécuter ; que lors des assemblées générales des 11 mai 2005 et 10 mai 2006 le syndicat décidait de proposer la rédaction d'un projet de bail à l'intention de la société Suisscourtage puis de donner à bail à loyer à Mme BO., copropriétaire du lot n° 1, le lot en tréfonds nouvellement créé dépendant de la communauté immobilière ; que par courrier du 22 août 2006, Mme BO. a refusé cette offre de bail ; que, par acte du 29 octobre 2008, elle a fait assigner le syndicat des copropriétaires aux fins d'annulation des résolutions des assemblées générales ; que le syndicat a formé une demande reconventionnelle de remise des lieux en état d'origine et aux fins de désignation d'un expert pour déterminer la valeur locative et patrimoniale du tréfonds ; que, par jugement du 20 octobre 2011, le Tribunal de première instance a déclaré Mme BO. irrecevable en sa demande en annulation de la résolution votée par l'assemblée générale de la copropriété Le Ruscino Industriel du 11 mai 2005, annulé la résolution de l'assemblée générale du 10 mai 2006 en ce qu'elle porte atteinte aux droits acquis par Mme BO. suite à la résolution de l'assemblée générale du 20 octobre 1998, débouté Mme BO. de sa demande de dommages et intérêts, déclaré le syndicat des copropriétaires recevable en sa demande reconventionnelle, dit que Mme BO. bénéficie d'un droit acquis d'utilisation du tréfonds à caractère irrévocable et gratuit, débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de remise en état des lieux et de restitution du tréfonds constituant le lot n° 1-A et de sa demande d'expertise ; que, par arrêt du 30 septembre 2013, la Cour d'appel a confirmé le jugement en toutes ses dispositions frappées d'appel ;

*Sur le moyen unique, pris en sa première branche :*

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de statuer ainsi alors, selon le moyen, « *que le juge ne peut dénaturer les termes des écrits soumis à son examen ; qu'en l'espèce l'assemblée générale de l'immeuble Le Ruscino Industriel, réunie le 20 octobre 1998, a été invitée par le syndic, dans le cadre des questions diverses, à l'autoriser à signer les plans de travaux établis par la société Suisscourtage, preneur d'un local appartenant à Mme BO., afin qu'ils soient soumis aux services administratifs ; qu'elle a soumis son autorisation de signer les plans à leur examen préalable par les services techniques de l'administration des domaines, l'administrateur des domaines étant mandaté pour transmettre son accord au syndic, ce que l'assemblée générale a énoncé en mentionnant dans le procès-verbal que* » *sur accord favorable de l'administrateur des domaines, le syndic est autorisé à signer les plans de transformation présentés par M. PA.* », *gérant de la société Suisscourtage ; qu'en décidant que cette autorisation de signature des plans valait autorisation des travaux d'affouillement du tréfonds et d'appropriation des parties communes de l'immeuble, la Cour d'appel a violé l'article 989 du Code civil* » ;

Mais attendu que c'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, rendue nécessaire par l'ambiguïté résultant de la formule employée par le procès-verbal du 20 octobre 1998 faisant état d'une autorisation donnée au syndic de « *signer les plans de transformation* » et par le rapprochement de cette formule avec les termes de procès-verbaux d'assemblées générales postérieures, que la Cour d'appel a retenu que cette autorisation de signature des plans valait autorisation des travaux d'affouillement du tréfonds et d'appropriation des parties communes de l'immeuble ;

*Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :*

Attendu que le pourvoi fait le même grief à l'arrêt alors « *que de même l'assemblée générale du 14 janvier 1999, invitée par ordre du jour à voter sur le projet finalisé de travaux dans le lot n° 1 appartenant aux consorts BO. et loué à la société Suisscourtage, a adopté la résolution n° 3 aux termes de laquelle* » *les copropriétaires acceptent avec bienveillance cette modification, rappelant toutefois que l'occupation partielle des parties communes ne constitue*

*qu'une autorisation précaire révocable, les lieux devant être remis dans leur état d'origine sur simple injonction de la communauté immobilière » ; que cette résolution adoptée à l'unanimité, et donc par les consorts BO., portant rappel d'une règle de portée générale, leur était opposable et s'appliquait à toute occupation des parties communes ; qu'en décidant qu'elle était limitée à une modification mineure, pour rejeter la demande de restitution des parties communes en tréfonds que les consorts BO. s'étaient appropriées, la Cour d'appel a violé l'article 989 du Code civil » ;*

Mais attendu que, sous le couvert du grief non fondé de violation de l'article 989 du Code civil, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de révision l'appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve par la Cour d'appel, qui, hors de toute dénaturation, a déduit de la formulation claire de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale de copropriété du 14 janvier 1999 que l'autorisation donnée à cette occasion sous réserve de précarité et de révocabilité était totalement distincte de celle donnée pour les travaux d'affouillement au cours de l'assemblée générale de copropriété du 20 octobre 1998 ;

*Et sur la recevabilité de la troisième branche du même moyen, contestée par la société Suisscourtage :*

Attendu que la société Suisscourtage soutient que le grief de dénaturation du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété au cours de laquelle a été adoptée la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 15 septembre 2004 est irrecevable au motif que ce procès-verbal n'est pas produit ;

Attendu que, faute pour le demandeur au pourvoi de produire ledit procès-verbal, argué de dénaturation, la Cour de révision n'est pas en mesure d'exercer son contrôle ;

D'où il suit que le moyen, qui n'est pas fondé en ses première et deuxième branches, est irrecevable en sa troisième branche ;

*Sur la demande de Mme BO. au titre de l'article 459-4 du Code de procédure civile :*

Attendu que Mme BO. réclame au syndicat Le Ruscino Industriel à titre de dommages et intérêts la somme de 30.000 euros en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que, compte tenu de la complexité des éléments de la cause énoncés ci-dessus, le syndicat n'a pas abusé de son droit de se pourvoir en révision ; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir la demande ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi ;

Rejette la demande de dommages et intérêts présentée par Mme BO. ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Ruscino Industriel à l'amende et aux dépens, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT et de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le quinze octobre deux mille quatorze, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Roger BEAUVOIS, Premier-Président, François-Xavier LUCAS, rapporteur, et François CACHELOT, 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,