

Cour de révision, 15 octobre 2014, Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « Eden Tower » c/ SCI MAGA II

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 octobre 2014
<i>IDBD</i>	12696
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2014/10-15-12696>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Assemblée générale - Majorité - Simple-non - Qualifiée - Acte de disposition - Parties communes - Article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis

Caractère abusif du pourvoi

Non - Dommages-intérêts - Article 459-4 du Code de procédure civile (non)

Résumé

Membre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Eden tower, la société Maga II l'a assigné en nullité de la résolution adoptée lors d'une assemblée générale tenue le 8 avril 2010, et ayant approuvé un accord permettant l'implantation, dans son tréfonds, de tirants provisoires destinés à être désactivés au fur et à mesure d'une construction immobilière sur un terrain contigu.

Ayant écarté l'applicabilité du principe de la majorité simple, prévu à l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, puis relevé le vote favorable de 4855 tantièmes, et ainsi la non-obtention de la majorité des deux tiers, soit 5521 sur 8281 tantièmes, requise par l'article 16, 2° de la loi susvisée lorsque sont concernés des actes de disposition portant sur les parties communes ou les droits accessoires à celles-ci, le Tribunal de première instance, confirmé par la Cour d'appel, a prononcé la nullité de la résolution litigieuse.

Par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des clauses de l'acte du 25 juin 2004 rendait nécessaire pour en dégager un sens d'ensemble et cohérent, la Cour d'appel a estimé que ce premier accord avait limité à trente-deux le nombre autorisé des tirants installés dans le tréfonds de l'immeuble, sans jamais comporter le consentement du syndicat à en introduire d'autres ; que dès lors, elle a retenu à bon droit une réponse à l'absence d'aliénation de droit réel à résulter de l'opération étant surabondante que la ratification, le 8 avril 2010, du nouvel accord proposé, en ce qu'il avait pour objet la pose de tirants sans limitation aucune de nombre ni de longueur, et quelle que soit la durée du chantier, était, au sens de l'article 16, 2° de la loi n° 1.329, un acte de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, exigeant pour son adoption une majorité qualifiée des deux tiers, les appréciations d'un expert sur l'effet de tirants désactivés ne liant pas les juges; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Au vu des circonstances de la cause énoncées ci-dessus, il n'y a pas lieu de retenir le caractère abusif du pourvoi et d'accueillir la demande de dommages-intérêts par application de l'article 459-4 du Code de procédure civile.

Le pourvoi est rejeté.

Pourvoi N° 2014-46 en session

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 15 OCTOBRE 2014

En la cause de :

- SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE « EDEN TOWER », sis 25 boulevard de Belgique à Monaco, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, la société anonyme monégasque dénommée SAM COMMANDEUR & ASSOCIÉS IMMOBILIER, exerçant sous l'enseigne « Agence des Étrangers », dont le siège social est à Monaco, 6 avenue de la Madone, représentée par son président délégué en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEMANDEUR EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- SCI MAGA II, dont le siège social est sis « Y », X - 98000 Monaco, représentée par son gérant en exercice M. v. GA. ;

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

DÉFENDERESSE EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 11 mars 2014 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 23 avril 2014, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE « EDEN TOWER » ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n° 44440, en date du 23 avril 2014, attestant du dépôt par Maître Thomas GIACCARDI, 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 21 mai 2014 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE « EDEN TOWER », accompagnée de 28 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 18 juin 2014 au greffe général, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la SCI MAGA II, accompagnée de 34 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 7 juillet 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 8 juillet 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 3 octobre 2014 sur le rapport de M. Jean-Pierre GRIDEL, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Ouï le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué que, membre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Eden tower, ci-après le syndicat, la société Maga II l'a assigné en nullité de la résolution adoptée lors d'une assemblée générale tenue le 8 avril 2010, et ayant approuvé un accord permettant l'implantation, dans son tréfonds, de tirants provisoires destinés à être désactivés au fur et à mesure d'une construction immobilière sur un terrain contigu ; qu'ayant écarté l'applicabilité du principe de la majorité simple, prévu à l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, puis relevé le vote favorable de 4855 tantièmes, et ainsi la non obtention de la majorité des deux tiers, soit 5521 sur 8281 tantièmes, requise par l'article 16 2° de la loi susvisée lorsque sont concernés des actes de disposition portant sur les parties communes ou les droits accessoires à celles-ci, le Tribunal de première instance, par jugement du 23 février 2012, a prononcé la nullité de la résolution litigieuse ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches, deuxième et troisième moyens réunis, qui sont recevables

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement, alors, selon le moyen, de première part, que, aux termes d'un accord antérieur approuvé par délibération d'une assemblée générale le 25 juin 2004, le principe d'une implantation des tirants dans le sol était acquis de manière expresse et irrévocable et leur nombre n'ayant été donné qu'à titre indicatif, le seul objet de la résolution du 8 avril 2010 était une indemnisation complémentaire à attribuer au syndicat, de sorte que la Cour d'appel, en ayant méconnu que ce nouvel accord était insusceptible d'entamer la propriété ou de transférer un quelconque droit réel sur le tréfonds, et en ayant ignoré l'avis technique d'un expert, aurait privé de base légale sa décision d'analyser le vote litigieux en un acte de disposition ou d'aliénation de parties communes au sens de l'article 16 2° de la loi n° 1.329 ; alors, de deuxième part, qu'en énonçant que l'accord du 25 juin 2004 n'avait autorisé qu'un nombre limité de tirants, sans jamais contenir une autorisation irrévocable de laisser occuper le tréfonds de l'immeuble Eden tower, la Cour d'appel en aurait dénaturé le sens clair et précis, ignorant la distinction de ses articles 2 et 3, l'un normatif et l'autre informatif, et violant l'article 989 du Code civil ; alors, de dernière part, qu'en s'abstenant de répondre à des conclusions par lesquelles le syndicat avait contesté que la pose des tirants dans les sous-sols de l'immeuble eut constitué une aliénation par modification de leur usage et jouissance, la Cour d'appel aurait violé l'article 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des clauses de l'acte du 25 juin 2004 rendait nécessaire pour en dégager un sens d'ensemble et cohérent, la Cour d'appel a estimé que ce premier accord avait limité à trente-deux le nombre autorisé des tirants installés dans le tréfonds de l'immeuble, sans jamais comporter le consentement du syndicat à en introduire d'autres ; que dès lors, elle a retenu à bon droit - une réponse à l'absence d'aliénation de droit réel à résulter de l'opération étant surabondante - que la ratification, le 8 avril 2010, du nouvel accord proposé, en ce qu'il avait pour objet la pose de tirants sans limitation aucune de nombre ni de longueur, et quelle que soit la durée du chantier, était, au sens de l'article 16 2° de la loi n° 1.329, un acte de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, exigeant pour son adoption une majorité qualifiée des deux tiers, les appréciations d'un expert sur l'effet de tirants désactivés ne liant pas les juges; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la demande de dommages-intérêts de La société Maga II

Attendu que la société Maga II demande la condamnation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Eden tower, en raison du caractère abusif du pourvoi, d'avoir à lui payer une somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts par application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'au vu des circonstances de la cause énoncées ci-dessus, il n'y a lieu de retenir le caractère abusif du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Rejette la demande de dommages-intérêts présentée par la société Maga II ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Eden tower à l'amende et aux dépens, dont distraction au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, sous sa 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, Jean-Pierre GRIDEL, 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,