

Cour de révision, 15 octobre 2014, SCI ANNONCIADE B c/ Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PÉRIGORD »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 octobre 2014
<i>IDBD</i>	12698
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2014/10-15-12698>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Écritures additionnelles - Défense au fond - Principe de la contradiction - Violation (non)
Copropropriété - Servitudes - Conditions - Loi n° 1.329 du 8 janvier 2007

Résumé

La société civile immobilière (SCI) Antinéa a édifié sur un terrain lui appartenant un immeuble « Château Périgord ». De cette propriété a été détachée une parcelle de terrain cédée à la SCI Léon, puis à la SCI Périgord Annonciade, qui l'a revendue à la SCI Annonciade B. Cette dernière, ayant édifié sur cette parcelle un immeuble « résidence Saint Georges » opérant une liaison avec la résidence Château Périgord, le syndicat des copropriétaires de cette résidence a fait assigner la SCI Annonciade B aux fins de mise en conformité de la résidence Saint Georges avec les servitudes grevant le fonds.

Ayant relevé que l'argumentation tirée de l'inapplicabilité des servitudes constituait une défense au fond, et non un moyen d'irrecevabilité, la Cour d'appel qui, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, n'était pas tenue de prescrire la production d'écritures additionnelles, ayant constaté qu'il résultait des pièces produites que les servitudes conventionnelles grevant la parcelle litigieuse étaient opposables aux parties, a écarté la demande de production de conclusions ampliatives sans violer le principe de la contradiction ni les droits de la défense.

Ayant relevé que les terrains acquis par la SCI Annonciade B avaient été cédés en pleine propriété par la SCI Antinéa avant l'entrée en vigueur du règlement de la copropriété Château Périgord et que cette société était lors de la cession de 1965 la seule propriétaire du fonds cédé, la Cour d'appel a, par ces seuls motifs justifié sa décision au regard de l'article 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis.

Pourvoi N° 2014-39 en session

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 15 OCTOBRE 2014

En la cause de :

- SCI ANNONCIADE B, société civile particulière de droit monégasque, inscrite au répertoire spécial des sociétés civiles de Monaco, sous le n° 82 SC 04620, dont le siège social est 1 avenue des Citronniers à Monaco, agissant poursuites et diligences de sa gérante en exercice, Madame d. BO., demeurant ès qualités audit siège et domiciliée à titre personnel X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître LYON-CAEN, avocat aux conseils ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « CHATEAU PÉRIGORD », sis 6 Lacets Saint Léon à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, M. Michel GRAMAGLIA, demeurant en cette qualité 14 boulevard des Moulins, BP 153, Monte-Carlo - MC 98003 Monaco Cedex ;

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 la SCP PIWNICA & MOLINIE, avocats aux conseils ;

DÉFENDEUR EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

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

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 28 mars 2014, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI ANNONCIADE B ;

- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations, en date du 27 mars 2014, attestant du dépôt par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, 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 24 avril 2014 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI ANNONCIADE B, accompagnée de 10 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 20 mai 2014 au greffe général, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires CHATEAU PÉRIGORD, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 12 juin 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 13 juin 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 6 octobre 2014, sur le rapport de M. Serge PETIT, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société civile immobilière (SCI) Antinéa a édifié sur un terrain lui appartenant un immeuble « Château Périgord » ; que de cette propriété a été détachée une parcelle de terrain cédée à la SCI Léon, puis à la SCI Périgord Annonciade, qui l'a revendue à la SCI Annonciade B ; que cette dernière, ayant édifié sur cette parcelle un immeuble « résidence Saint Georges » opérant une liaison avec la résidence Château Périgord, le syndicat des copropriétaires de cette résidence a fait assigner la SCI Annonciade B aux fins de mise en conformité de la résidence Saint Georges avec les servitudes grevant le fonds ; que la Cour d'appel a jugé la demande fondée ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI Annonciade B fait grief à l'arrêt attaqué de statuer ainsi, alors, selon le moyen, « *qu'il résulte de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme que toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement ; qu'il résulte des articles 177, 178 et 430 du Code de procédure civile, qu'il appartient aux juges de prescrire aux parties de conclure dans un certain délai quand leurs écritures ne sont pas complètes, si bien qu'en se fondant sur la seule constatation que la Société ANNONCIADE B avait déjà soulevé un moyen de fond qu'elle avait à tort qualifié de moyen d'irrecevabilité pour rejeter sa demande tendant à avoir la possibilité de déposer des conclusions sur le fond, la Cour d'appel a violé les textes précités* » ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'argumentation tirée de l'inapplicabilité des servitudes constituait une défense au fond, la Cour d'appel qui, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, n'était pas tenue de prescrire la production d'écritures additionnelles, ayant constaté qu'il résultait des pièces produites que les servitudes conventionnelles grevant la parcelle litigieuse étaient opposables aux parties, a écarté la demande de production de conclusions ampliatives sans violer le principe de la contradiction ni les droits de la défense ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen pris en ses deux branches :

Attendu que la SCI Annonciade B fait grief à l'arrêt attaqué de déclarer fondée la demande de mise en conformité de la résidence Saint Georges, alors, selon le moyen, d'une part, « *que le régime de la copropriété s'applique à tous les immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre au moins deux personnes physiques ou morales, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, les parties privatives étant la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; que le règlement de la copropriété CHATEAU PÉRIGORD comporte sous les n°1182 et 1183 deux lots privatifs composés de parcelles sur lesquelles devaient être édifiées des constructions, que la circonstance que ces terrains aient été cédés en pleine propriété par la société ANTINEA qui avait pris l'initiative de l'établissement du règlement de copropriété n'était pas de nature à établir que ces lots avaient été détachés de la copropriété, si bien qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1er de la loi n°1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis* » ; et alors, d'autre part, « *que l'acte d'acquisition des parcelles par la société ANNONCIADE B du 24 novembre 1982 faisait expressément référence au règlement de copropriété de l'immeuble CHATEAU PÉRIGORD en date du 30 octobre 1964 et comportait la déclaration du représentant de la société cédante selon laquelle* » la construction ultérieure des portions d'immeubles à édifier sur la parcelle de terrain présentement vendue a fait l'objet de la prévision de divers lots dépendant des septième et huitième groupes de la copropriété de l'entier immeuble, auxquels ont déjà été affectés des tantièmes prévisionnels de participation à la copropriété et de répartition des charges communes générales ou particulières « *, si bien qu'en ne s'expliquant pas sur la portée de ces dispositions contractuelles expressément invoquées dans l'acte d'appel de la SCI ANNONCIADE B, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 989 et 990 du Code civil, ainsi que de l'article 1 de la loi du 8 janvier 2007* » ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les terrains acquis par la SCI Annonciade B avaient été cédés en pleine propriété par la SCI Antinéa avant l'entrée en vigueur du règlement de la copropriété Château Périgord et que cette société était lors de la cession de 1965 la seule propriétaire du fonds cédé, la Cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SCI Annonciade B à l'amende et aux dépens dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, venant aux droits de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, 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, François CACHELOT et Serge PETIT, rapporteur, 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,