

Cour de révision, 26 mars 2015, SARL AMICI MIEI - AL MEDITERRANEO c/ le Syndicat des copropriétaires de FONTVIEILLE VILLAGE

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	26 mars 2015
<i>IDBD</i>	13102
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2015/03-26-13102>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Occupation d'une partie commune - Terrasse - Autorisation (non) - Prescription acquisitive - Moyen nouveau - Irrecevable

Résumé

La société n'a pas invoqué dans ses conclusions devant la Cour d'appel le bénéfice de la prescription acquisitive. Ce moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et partant, irrecevable. Saisie par le syndicat des copropriétaires d'une demande d'expulsion de la locataire d'un copropriétaire, à laquelle il était reproché d'occuper une partie commune de l'immeuble, la Cour d'appel qui constate, sans violer les articles 1164 à 1168 du Code civil, d'une part qu'il résulte des dispositions du contrat du 28 novembre 1994 liant la société à son bailleur que les locaux commerciaux donnés à bail sont constitués par trois lots et qu'aucune disposition du règlement de copropriété, comportant état descriptif de division afférente à ces trois lots ne mentionne l'existence d'une terrasse qui leur serait rattachée, d'autre part qu'il résulte de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2011 que le précédent locataire a installé sa terrasse sur une partie commune et ce depuis plusieurs années sans y avoir été autorisé par la communauté immobilière a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision. Ayant constaté que la société locataire occupait, sans autorisation de la copropriété, une partie commune de l'immeuble, la Cour d'appel a, sans porter préjudice au principal légalement justifié sa décision.

Pourvoi N° 2014-49

en session civile

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 26 MARS 2015

En la cause de :

- SARL AMICI MIEI - AL MEDITERRANEO, exploitant le commerce de restaurant connu sous l'enseigne « AMICI MIEI », dont le siège social se trouve X à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité 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 Florent ELLIA, avocat au Barreau de Nice ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Syndicat des copropriétaires de FONTVIEILLE VILLAGE, sis X à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, M. Michel GRAMAGLIA, demeurant en cette qualité 14, boulevard des Moulins à Monaco,

Ayant primitivement élu domicile en l'étude de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI alors avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par la SCP MOLINIE & PIWNICA, avocat aux conseils ;

- Mme p. ME., née le 8 juin 1957 à Lecce (Italie), administrateur de sociétés, de nationalité monégasque, demeurant X à Monaco, venant aux droits de M. r. ME. ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Jean-Pierre CHEVALLIER, avocat aux conseils ;

DÉFENDEURS EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 4 mars 2014 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 6 mai 2014, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SARL AMICI MIEI AL MEDITERRANEO ;

- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n° 44474, en date du 5 mai 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 5 juin 2014 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SARL AMICI MIEI AL MEDITERRANEO, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 2 juillet 2014 au greffe général, par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de FONTVIEILLE VILLAGE, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 4 juillet 2014 au greffe général, par Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de Mme p. ME., signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 22 septembre 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 23 septembre 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 24 mars 2015, sur le rapport de M. François CACHELOT, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oui le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 24 janvier 2013, le syndicat des copropriétaires de Fontvieille Village (le syndicat) a assigné en référé la société à responsabilité limitée Amici Mieï-al Méditerranéo (la société), exploitante d'un fonds de commerce de restauration dans des locaux qui lui avaient été donnés à bail par Mme p. ME., afin de faire cesser l'occupation par cette société d'une terrasse constituant, selon lui, une partie commune de la copropriété ; que la société a appelé son bailleur en déclaration d'ordonnance commune; que, par ordonnance du 17 juillet 2013, le juge des référés a, notamment, ordonné la jonction des deux instances, constaté que cette société occupait sans droit ni titre une fraction des parties communes de la copropriété, ordonné son expulsion de la terrasse indûment occupée et déclaré cette ordonnance commune à Mme p. ME.; que, par arrêt du 4 mars 2014, la Cour d'appel a confirmé l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de confirmer cette décision tout en relevant que son auteur s'était vu confirmer depuis à tout le moins l'année 1991 par son bailleur l'autorisation d'occuper la terrasse partie commune, ce dernier ayant la qualité de promoteur de l'ensemble immobilier et de syndic secondaire de la copropriété, ayant toute autorité à cet égard alors, selon le moyen, d'une part qu'il résulte de la mise en œuvre des dispositions des articles 2038 et 2085 du Code civil que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans dès lors que le véritable propriétaire habite dans la principauté; que ce faisant, en confirmant l'expulsion de la société Amici Mieï, au motif que cette dernière serait dépourvue de tout droit au titre d'occupation, la Cour d'appel a méconnu les règles relatives à la prescription acquisitive et ainsi violé les articles 2038, 2043 et 2085 du Code civil, alors d'autre part, qu'il résulte des éléments produits aux débats, dont la Cour d'appel a parfaitement eu connaissance, que le titre d'occupation de la société découle d'un acte authentique rédigé par M. Rey, notaire, sous la date du 22 avril 1994 décrivant l'assiette du fonds de commerce comme étant constituée notamment de la terrasse litigieuse décrite à la fois dans le corps du dit acte tout comme en annexe dans le cadre d'un plan la décrivant sous teinte jaune; que ce faisant, la Cour d'appel a méconnu la nature et la portée d'un acte authentique et ainsi violé les dispositions des articles 1164 à 1168 du Code civil ;

Mais attendu d'une part que la société n'a pas invoqué dans ses conclusions devant la Cour d'appel le bénéfice de la prescription acquisitive ; que ce moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et partant, irrecevable ;

Attendu d'autre part que saisie par le syndicat des copropriétaires d'une demande d'expulsion de la locataire d'un copropriétaire, à laquelle il était reproché d'occuper une partie commune de l'immeuble, la Cour d'appel qui constate, sans violer les articles 1164 à 1168 du Code civil, d'une part qu'il résulte des dispositions du contrat du 28 novembre 1994 liant la société à son bailleur que les locaux commerciaux donnés à bail sont constitués par trois lots et qu'aucune disposition du règlement de copropriété, comportant état descriptif de division afférente à ces trois lots ne mentionne l'existence d'une terrasse qui leur serait rattachée, d'autre part qu'il résulte de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2011 que le précédent locataire a installé sa terrasse sur une partie commune et ce depuis plusieurs années sans y avoir été autorisé par la communauté immobilière a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen, ne peut être accueilli ;

Sur le second moyen

Attendu que la société fait encore grief à l'arrêt d'ordonner son expulsion de la terrasse alors, selon le moyen, que la Cour d'appel a méconnu la propriété commerciale dont elle est titulaire en vertu du fonds de commerce exploité au sein des locaux pris à bail en vertu de la cession de droit au bail du 22 avril 1994, et a manifestement porté préjudice au principal, en consacrant une éviction partielle du fonds de commerce dont la société est légitimement propriétaire; que ce faisant, la Cour d'appel a manifestement violé les dispositions de l'article 414 du Code de procédure civile ainsi que celles de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée par la loi n° 1287 du 15 juillet 2004, prise notamment en son article premier;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société locataire occupait, sans autorisation de la copropriété, une partie commune de l'immeuble, la Cour d'appel a, sans porter préjudice au principal ni violer les textes visés par le moyen, légalement justifié sa décision ;

Que le moyen ne peut qu'être écarté ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formé par Madame p. ME.

Attendu que compte tenu des circonstances de l'affaire énoncées ci-dessus, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Rejette la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par Mme p. ME. ;

Condamne la SARL AMICI MIEI - AL MEDITERRANEO au paiement de l'amende et des dépens dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET et de Maître Patricia REY, avocats-défenseurs sous leurs dues affirmations, chacun en ce qui le concerne.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-six mars deux mille quinze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Jean-Pierre DUMAS, Président, chevalier de l'ordre de Saint-Charles, Guy JOLY, François CACHELOT, 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 Président,