

Cour de révision, 16 octobre 2017, Madame a. MA. épouse CA-CA. c/ le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA JULIETTE »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 octobre 2017
<i>IDBD</i>	16432
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Immobilier - Général ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2017/10-16-16432>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Immeuble - Copropriété - Surélévation - Construction - Création de locaux - Assemblée générale - Autorisation - Procédure - Jugement - Motivation - Défaut de motifs - Cassation

Résumé

Ayant constaté que les travaux envisagés emportaient prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne actuelle de faitage ainsi qu'un exhaussement à un niveau supérieur de 1,70m par rapport au niveau existant et que lesdits travaux consistaient à rendre les zones actuelles situées sous comble en partie habitables, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation et sans dénaturer, en a exactement déduit qu'il s'agissait d'une surévaluation tendant à la création de nouveaux locaux privatifs à laquelle s'appliquaient les règles de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

La cour d'appel a justifié sa décision en retenant, par motifs adoptés sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que Mme MA. épouse CA-CA. ne pouvait valablement reprocher au syndicat des copropriétaires de la « VILLA JULIETTE » une atteinte à son droit de propriété car le droit de surélever dont elle avait fait l'acquisition n'est pas rendu impossible mais seulement subordonné à la décision de l'assemblée générale rendue dans les conditions prévues à l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007.

Pour débouter Mme MA. épouse CA-CA. de sa demande, l'arrêt retient qu'elle est défailante à apporter la preuve de l'abus de majorité et qu'il n'est pas établi que l'assemblée générale ait usé de son droit d'opposition sans profit pour elle-même dès lors qu'a été évoquée lors du vote l'insuffisance de la compensation financière proposée par l'appelante en dépit de la faisabilité des travaux.

En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme MA. épouse CA-CA. soutenant que l'assemblée générale des copropriétaires du 9 février 2016 s'était opposée à la réalisation de sondages préconisée par le bureau de contrôle, destinée à vérifier la solidité de l'immeuble et à lever tout doute sur la faisabilité, sans risque pour l'immeuble, de la surélévation, travaux qu'elle avait pourtant proposé de prendre en charge, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 199 du Code de procédure civile.

Pourvoi N° 2017-21 en session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 16 OCTOBRE 2017

En la cause de :

- Madame a. MA. épouse CA-CA., née le 2 décembre 1974 à Paris, de nationalité suisse, sans profession, domiciliée X1, 98000 Monaco ;

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 ;

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

- Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA JU. », sis X1, représentée par son Syndic en exercice la Société à Responsabilité Limitée dénommée Alain VI. & Cie, exerçant sous l'enseigne CABINET VI., dont le siège est sis « X2 », X2, 98000 Monaco, prises en la personne de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège social ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur, près la même Cour ;

DEFENDEUR EN REVISION,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 10 janvier 2017 par la Cour d'appel, statuant en matière civile, signifié le 1er février 2017 ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 2 mars 2017, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Mme a. MA. épouse CA-CA. ;

- la requête déposée le 31 mars 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Mme a. MA. épouse CA-CA., accompagnée de 20 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 26 avril 2017 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA JU. », accompagnée de 5 pièces, signifiée le même jour ;
 - les conclusions du Ministère Public en date du 28 avril 2017 ;
 - le certificat de clôture établi le 11 mai 2017, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 11 octobre 2017 sur le rapport de Monsieur Jean-François RENUCCI, Vice-Président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Ouï Monsieur le Procureur Général;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt critiqué que, selon acte notarié en date du 15 juin 2010, Mme a. MA. épouse CA-CA. a fait l'acquisition, dans l'immeuble dénommé « VILLA JULIETTE », soumis au statut de la copropriété, d'un appartement situé au troisième étage, de l'entier quatrième étage mansardé et de l'aire libre, soit du droit de construire au-dessus dudit étage ; qu'une assemblée générale de copropriété s'est tenue le 12 mai 2014, au cours de laquelle a été soumise au vote des copropriétaires (résolution n° 8) une demande de Mme MA. épouse CA-CA. concernant le projet de rehausse de la toiture de l'immeuble ; que cette résolution a été rejetée, la majorité de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis (modifiée par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012) n'étant pas atteinte ; que Mme MA. épouse CA-CA. a fait assigner le Syndicat des copropriétaires de la « VILLA JULIETTE » devant le tribunal de première instance, aux fins d'obtenir, sur le fondement de la loi du 8 janvier 2007, l'annulation de cette résolution ; que par jugement du 21 janvier 2016, le tribunal de première instance a déclaré recevable l'action de Mme MA. épouse CA-CA., mais rejeté sa demande ; que par arrêt du 10 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal ; que Mme MA. épouse CA-CA. s'est pourvue en révision contre cet arrêt ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatre branches

Attendu que Mme MA. épouse CA-CA. fait grief à l'arrêt critiqué de confirmer le jugement en toutes ses dispositions et de rejeter son entière demande, alors, selon le moyen, premièrement, que l'article 17 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis dispose que sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ; que la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329 n'est ainsi requise qu'en cas de création de nouveaux locaux privatifs ; qu'en déduisant l'applicabilité de l'article 17 de la loi n° 1.329 de la création de « locaux habitables », la cour d'appel a violé l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 par fausse application ; alors, deuxièmement, que le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; que l'article 17 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis dispose que sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ; que la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329 n'est ainsi requise qu'en cas de création de nouveaux locaux privatifs ; qu'en se fondant sur le rapport du cabinet d'architecte ayant relevé que « le projet envisagé, soumis à l'assemblée générale du 12 mai 2014 consiste à rendre les zones actuelles situées sous comble en partie habitables. Pour ce faire, la toiture actuelle va être surélevée de 1,70m environ Cette rehausse entraîne surélévation des murs périphériques et des murs porteurs intérieurs. Les murs de façade comporteront des ouvertures qui seront dans l'alignement des fenêtres des étages inférieurs Les planchers sous comble seront examinés afin de vérifier leur état ainsi que leur compatibilité avec les charges permanentes d'exploitation d'un plancher habitable », pour juger que les travaux projetés correspondent à des travaux de surélévation en vue de la création de nouveaux locaux privatifs au sens de l'article 17 précité quand il résulte uniquement de ce rapport la création de nouveaux locaux habitables, notions distinctes, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis et violé le principe susvisé, ensemble l'article 989 du Code civil ; alors, troisièmement, que l'article 17 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis dispose que sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ; que la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329 n'est ainsi requise qu'en cas de création de nouveaux locaux privatifs ; qu'en se bornant à relever qu'il résulte des débats que les travaux envisagés consistent en la surélévation de l'immeuble, emportant prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne actuelle de faitage ainsi qu'un exhaussement à un niveau supérieur à 1,70m par rapport au niveau existant, et ce, en vue de la création de logements habitables pour en déduire que les travaux projetés correspondent à des travaux de surélévation en vue de la création de nouveaux locaux privatifs au sens de l'article 17 précité, sans indiquer de manière précise les éléments sur lesquels elle fondait cette appréciation, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 17 de la loi n° 1.329 ; alors, quatrième, que les juges du fond ne peuvent statuer par voie d'affirmation péremptoire ; que l'article 17 alinéa 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis dispose que sont décidés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les travaux de surélévation, d'affouillement ou de construction en vue de créer de nouveaux locaux privatifs ; que la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329 n'est ainsi requise qu'en cas de création de nouveaux locaux privatifs ; qu'en se bornant à affirmer que le projet de Mme MA. épouse CA-CA. avait pour effet de créer de nouveaux locaux privatifs, sans indiquer sur quels éléments de preuve ils fondaient cette affirmation quand la création de tels locaux était contestée, les premiers juges, qui ont statué par voie de pure affirmation péremptoire, ont privé leur décision de toute base légale au regard de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux envisagés emportaient prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne actuelle de faitage ainsi qu'un exhaussement à un niveau supérieur de 1,70m par rapport au niveau existant et que lesdits travaux consistaient à rendre les zones actuelles situées sous comble en partie habitables, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation et sans dénaturation, en a exactement déduit qu'il s'agissait d'une surévaluation tendant à la création de nouveaux locaux privatifs à laquelle s'appliquaient les règles de l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

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

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches

Attendu que Mme MA. épouse CA-CA. fait également grief à l'arrêt de confirmer le jugement en toutes ses dispositions et de rejeter son entière demande, alors, selon le moyen, premièrement, que la qualification de « *privatif* » appliquée au droit de surélever consenti à un copropriétaire par le règlement de copropriété a force obligatoire et s'impose à tous les copropriétaires ; que la mise en œuvre d'un tel droit privatif relève, si elle affecte les parties communes de l'immeuble, de la majorité prévue à l'article 15 de la loi n° 1.329 ; qu'en soumettant l'exercice du droit de surélever l'immeuble acquis par Mme MA. épouse CA-CA., dont elle a constaté qu'il constitue un droit privatif aux termes du règlement de copropriété, à un vote de l'assemblée générale de la copropriété à la majorité de l'article 17 de la loi n° 1.329, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 par fausse application ; alors, deuxièmement, que lorsqu'il est un droit accessoire aux parties communes, le droit de surélever peut être cédé à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 16 de la loi n° 1.329 ; que l'exercice d'un droit ne peut être soumis à une majorité supérieure à sa cession ; qu'en soumettant l'exercice du droit de surélever l'immeuble acquis par Mme MA. épouse CA-CA., dont elle a constaté qu'il constituait un droit privatif, à un vote de l'assemblée générale de la copropriété à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix, prévu à l'article 17 de la loi n° 1.329, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

Mais attendu qu'après avoir exactement énoncé, d'une part, que l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 qui soumet à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, le vote des travaux de surélévation, ne distingue pas selon la nature, privative ou accessoire aux parties communes, du droit de surélever, et d'autre part, que le teneur du rapport sur le projet de loi n° 756 relatif à la copropriété des immeubles bâtis versé aux débats précise « *qu'à l'article 17, la commission a pris acte de la volonté de soumettre à l'unanimité des voix des copropriétaires la prise de certaines décisions, en raison de leur gravité* », et retenu que la référence faite par l'appelante au droit français n'était pas pertinente dès lors que la rédaction de l'article 17 de la loi monégasque n° 1.329 du 8 janvier 2007 diffère de celle des articles 26 et 35 de la loi française du 10 juillet 1965, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le moyen selon lequel la mise en œuvre du droit privatif de surélévation relèverait de la majorité de l'article 15 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 et non de l'article 17 devait être rejeté ;

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

Sur le troisième moyen, pris en ses quatre branches

Attendu que Mme MA. épouse CA-CA. fait encore grief à l'arrêt de confirmer le jugement en toutes ses dispositions et de rejeter son entière demande, alors, selon le moyen, premièrement, que les parties privatives et les droits privatifs sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; que la propriété est inviolable, nul ne pouvant être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique légalement constatée et moyennant une juste indemnité, établie et versée dans les conditions prévues par la loi ; qu'en soumettant néanmoins la mise en œuvre du droit de surélever l'immeuble dont elle a constaté le caractère privatif à une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329, c'est-à-dire à un vote unanime des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, la cour d'appel a méconnu le caractère privatif de ce droit et ainsi violé les articles 24 de la Constitution et 439 du Code civil ; alors, deuxièmement, que l'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; qu'en soumettant la mise en œuvre du droit de surélever l'immeuble consenti à Mme MA. épouse CA-CA., dont elle a constaté le caractère privatif, à la majorité prévue à l'article 17 de la loi n° 1.329, la cour d'appel a modifié les modalités de la jouissance de ce droit et ainsi violé l'article 18 de la loi n° 1.329 ; alors, troisièmement, que les juges du fond sont tenus de répondre précisément aux conclusions dont ils sont saisis ; que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que Mme MA. épouse CA-CA. faisait valoir que soumettre l'exercice de son droit privatif de surélever l'immeuble au vote unanime des copropriétaires en application de l'article 17 de la loi n° 1.329 constituait une véritable privation de son droit en violation de l'article 24 de la Constitution et de l'article 18 de la loi n° 1.329 car cela permettrait à un seul copropriétaire de s'opposer à la mise en œuvre d'un droit privatif consenti sur ses parties privatives ; qu'en se bornant à relever, pour écarter ce moyen, que l'appelante ne démontre pas en quoi le respect des dispositions édictées par l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 serait contraire à l'article 24 de la Constitution, ni à l'article 18 de cette loi, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé l'article 199 du Code de procédure civile ; et alors, quatrièmement, que l'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou des modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que soumettre l'exercice d'un droit privatif à une décision unanime des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires revient à remettre en cause l'existence même de ce droit et, en tout cas, à imposer une modification des modalités de jouissance de ce droit ; qu'en déboutant Mme MA. épouse CA-CA. de ses demandes au motif que le droit de surélever dont elle a fait l'acquisition n'est pas rendu impossible, mais seulement subordonné à la décision de l'assemblée générale rendue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au

moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, les juges du fond ont statué par des motifs inopérants et ainsi privé leur décision de toute base légale au regard des articles 24 de la Constitution, ensemble l'article 18 de la loi n° 1.329 ;

Mais attendu que la cour d'appel a justifié sa décision en retenant, par motifs adoptés, sans violer les textes visés par le moyen et sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que Mme MA. épouse CA-CA. ne pouvait valablement reprocher au syndicat des copropriétaires de la « VILLA JULIETTE » une atteinte à son droit de propriété car le droit de surélever dont elle avait fait l'acquisition n'est pas rendu impossible mais seulement subordonné à la décision de l'assemblée générale rendue dans les conditions prévues à l'article 17 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;

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

Mais sur le quatrième moyen, pris en ses trois branches

Vu l'article 199 du Code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter Mme MA. épouse CA-CA. de sa demande, l'arrêt retient qu'elle est défailante à apporter la preuve de l'abus de majorité et qu'il n'est pas établi que l'assemblée générale ait usé de son droit d'opposition sans profit pour elle-même dès lors qu'a été évoquée lors du vote l'insuffisance de la compensation financière proposée par l'appelante en dépit de la faisabilité des travaux ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme MA. épouse CA-CA. soutenant que l'assemblée générale des copropriétaires du 9 février 2016 s'était opposée à la réalisation de sondages préconisée par le bureau de contrôle, destinée à vérifier la solidité de l'immeuble et à lever tout doute sur la faisabilité, sans risque pour l'immeuble, de la surélévation, travaux qu'elle avait pourtant proposé de prendre en charge, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Sur la demande de condamnation à des dommages et intérêts

Attendu que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « VILLA JULIETTE » sollicite la condamnation de Mme MA. épouse CA-CA. au paiement de la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts pour recours abusif ;

Mais attendu que du fait de la cassation à intervenir, cette demande devra être rejetée ;

PAR CES MOTIFS,

Casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel le 10 janvier 2017, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de Mme a. MA. épouse CA-CA. fondée sur l'abus de majorité ;

Renvoie l'affaire et les parties à la prochaine session utile de la Cour de révision autrement composée ;

Déboute le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « VILLA JULIETTE » de sa demande de condamnation de Mme a. MA. épouse CA-CA. à lui payer la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Laisse à chaque partie la charge des dépens par elle exposés.

Ainsi jugé et prononcé le seize octobre deux mille dix-sept, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Jean-François RENUCCI, Président, rapporteur, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, François CACHELOT, et Guy JOLY, 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,