

## **Cour de révision, 19 février 2018, Madame et Monsieur v. GA. c/ Le Syndicat de Copropriété de l'immeuble « EDEN TOWER »**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	19 février 2018
<i>IDBD</i>	16743
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	<a href="#">Cour d'appel, 13 juin 2017</a> <sup>[1 p.6]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Copropriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/02-19-16743>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Copropriété - Assemblée générale - Annulation - Effets - Fraude (non) - Abus de majorité - Preuve (non)

## Résumé

Ayant souverainement estimé que l'indemnité convenue et réévaluée par le second protocole était la contrepartie d'une implantation définitive des tirants, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que sa décision rendait inopérantes a déduit de ce seul motif qu'il n'y avait pas lieu d'accueillir la demande de communication de pièces visées dans l'avis technique de M. M. analysant l'ensemble des pièces et documents techniques versés aux débats par les parties, dont elle a souverainement apprécié le sens et la portée, la cour d'appel a pu déduire qu'il ne ressortait d'aucun d'eux que l'ancrage des tirants était à l'origine des désordres résultant du tassement et de l'inclinaison de l'immeuble ; qu'ayant ainsi souverainement considéré que l'implantation des tirants ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble, la cour d'appel en a exactement déduit que l'article 17-2 précité n'était pas applicable.

Les époux GA. font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2012 adoptant le second « protocole » en retenant que la prise de cette décision n'était pas frauduleuse, alors, selon le moyen, « qu'une telle réponse, formulée de façon vague et générale, sans tenir compte du contexte, ne peut constituer un véritable motif permettant d'exclure la fraude ; que dès lors, la cour d'appel a violé par refus d'application la règle » la fraude corrompt tout « ainsi que l'article 2 du Code civil et le principe de non rétroactivité de la loi ».

Ayant relevé que la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 avait modifié les conditions de majorité prévues par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, la cour d'appel a exactement décidé que l'annulation, par le jugement du 23 avril 2012, de la décision de l'assemblée générale du 8 avril 2010, n'interdisait pas à cette assemblée d'en prendre régulièrement une seconde identique le 24 octobre 2012, selon de nouvelles règles de quorum, alors même que l'instance d'appel était en cours.

D'autre part la Cour d'appel a retenu à bon droit, par motifs propres et adoptés, sans violer l'article 2 du Code civil, que l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2002 était tenue d'adopter les nouvelles règles de majorité édictées par la loi du 2 juillet 2012 lesquelles, en l'absence de dispositions contraires, si elles n'étaient pas rétroactives étaient d'application immédiate ; qu'elle a pu en déduire que la décision contestée n'était entachée d'aucune fraude

Les époux GA. reprochent à l'arrêt de retenir qu'ils ne rapportent pas la preuve que la décision de l'assemblée générale des copropriétaires est contraire à leurs intérêts collectifs et qu'elle constitue un abus de majorité, alors, selon le moyen, « qu'ils soutenaient que l'abus de majorité était caractérisé dès lors que la contrepartie financière prévue par le protocole litigieux était dérisoire, que l'implantation des tirants n'avait été réalisée qu'au seul bénéfice de l'immeuble en construction de la société L'OISEAU BLEU et que cette implantation avait causé des dommages à l'immeuble du syndicat ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1.229 du Code civil et les règles applicables à l'abus de majorité ».

Mais attendu que l'arrêt constate, par motifs propres et adoptés, d'une part qu'il résulte de l'ensemble des pièces communiquées que les tirants ont été implantés dans l'objectif de sécuriser non seulement l'édifice à construire mais aussi l'immeuble de la copropriété EDEN TOWER en ce que celle-ci avait tout intérêt à ce que les ouvrages de soutènement de l'immeuble construit par la société L'OISEAU BLEU soient stabilisés par ce procédé, que l'immeuble en construction repose ainsi sur des bases solides et ne menace pas à terme son propre édifice, d'autre part que les époux GA. ne démontrent pas que l'implantation des tirants a causé de graves dommages à l'immeuble EDEN TOWER, enfin, que la contrepartie financière prévue par le « protocole » litigieux n'est pas dérisoire ; que de ces motifs, la cour d'appel a pu déduire, sans violer l'article 1.229 du Code civil ni les règles applicables à l'abus de majorité, que les époux GA. ne rapportaient pas la preuve que la décision attaquée de l'assemblée générale était contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires et qu'elle constituait un abus de majorité.

---

Pourvoi N° 2017-98 en session

Civile

### COUR DE REVISION

#### ARRET DU 19 FÉVRIER 2018

En la cause de :

- Monsieur v. GA., né le 10 août 1934 à Catanzaro (Italie), de nationalité italienne,
  - Madame p. MA. épouse GA., née le 7 décembre 1937 à Tropea (Italie), de nationalité italienne,
- demeurant tous les deux « X1 », X1 à Monaco,  
venant tous deux aux droits de la S. C. I. MAGA II ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, venant aux droits de Maître Jean-Pierre LICARI, désignée en remplacement de celui-ci par jugement Tribunal de première instance rendu le 27 octobre 2017, et plaidant par Maître Arnaud GINOUX, avocat au barreau de Paris,

**DEMANDEURS EN REVISION,**

*d'une part,*

**Contre :**

- Le Syndicat de Copropriété de l'immeuble « EDEN TOWER », 25 boulevard de Belgique à Monaco, représenté par son syndic en exercice, la SAM COMMANDEUR & ASSOCIES IMMOBILIER, « Agence des Etrangers », dont le siège social est sis 6 avenue de la Madone à Monaco, prise en la personne de son Président Délégué ou de son Administrateur Délégué en exercice, domiciliés 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 ;

**DÉFENDEUR EN REVISION,**

*d'autre part,*

**LA COUR DE REVISION,**

VU :

- l'arrêt rendu le 13 juin 2017 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 24 juillet 2017, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de M. v. GA. et Mme p. MA. épouse GA. ;
- la requête déposée le 26 juillet 2017 au greffe général, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de M. v. GA. et Mme p. MA. épouse GA., accompagnée de 60 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 23 août 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « EDEN TOWER », accompagnée de 37 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 25 août 2017 ;
- le certificat de clôture établi le 26 septembre 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 15 février 2018 sur le rapport de Monsieur François CACHELOT, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur général ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt critiqué qu'un « *protocole d'accord* » a été conclu en 2004 entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « EDEN TOWER » (le syndicat) et la société L'OISEAU BLEU INVESTMENT permettant à cette société d'implanter dans le tréfonds de l'immeuble du syndicat, moyennant une contrepartie financière, des tirants destinés à être désactivés au fur et à mesure de l'édification par cette société d'une construction immobilière sur un terrain contigu ; que le nombre des tirants posés s'étant révélé supérieur à celui prévu, les parties sont convenues d'un nouveau « *protocole* » autorisant, moyennant une augmentation de la contrepartie financière octroyée initialement, l'implantation de ces nouveaux tirants ; que ce second « *protocole* » a été accepté à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés par l'assemblée générale des copropriétaires du 8 avril 2010 ; que, par jugement du 23 février 2012, le tribunal de première instance a annulé cette décision en retenant qu'elle relevait de la majorité des deux tiers de tous les copropriétaires prévue à l'article 16-2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, laquelle n'avait pas été atteinte lors du vote du 8 avril 2010 ; qu'alors que l'instance était pendante devant la cour d'appel, la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 a modifié la loi du 8 juillet 2007 précitée en assouplissant les conditions de majorité pour adopter la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés ; qu'une nouvelle assemblée générale s'est alors tenue le 27 octobre 2012 et a adopté à cette nouvelle majorité les termes du second « *protocole* » ; que le 4 janvier 2013, les époux GA., copropriétaires, venant aux droits de la société MAGA II, ont assigné le syndicat en annulation de cette décision ; que, par jugement du 25 février 2016, le tribunal a débouté les époux GA. de leur demande et les a condamnés à payer au syndicat des dommages-intérêts ; que, par arrêt du 13 juin 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement en toutes ses dispositions et, y ajoutant, a rejeté la demande des époux GA. en communication des pièces visées dans l'avis technique de M. M. versé aux débats par le syndicat ;

*Sur le premier moyen*

Attendu que les époux GA. font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 octobre 2012 adoptant le second « *protocole* », en violation de l'article 199 du Code de procédure civile, d'être entaché de défaut de motifs et d'un défaut de réponse à conclusions alors, selon le moyen, « *que la cour d'appel s'est abstenue de motiver son rejet de la demande de communication de pièces portant sur les pièces annexes visées dans l'avis technique de M. M. qui tendait à établir que les tirants n'étaient pas définitifs* » ;

Mais attendu qu'ayant souverainement estimé que l'indemnité convenue et réévaluée par le second « *protocole* » était la contrepartie d'une implantation définitive des tirants, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que sa décision rendait inopérantes a déduit de ce seul motif qu'il n'y avait pas lieu d'accueillir la demande de communication de pièces visées dans l'avis technique de M. M. ;

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

*Sur le deuxième moyen*

Attendu que les époux GA. reprochent à l'arrêt de les débouter de leur demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2012 ratifiant le second « *protocole* », en retenant que cette décision relevait de la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés prévue par l'article 16 -2 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 modifiée par la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012, alors, selon le moyen, « *que l'aliénation du tréfonds de l'immeuble du syndicat par la pose d'une centaine de tirants d'ancrage définitifs étant de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble en raison des dommages irréversibles causés à cet immeuble par la pose de ces tirants, la décision requérait un vote à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires prévu par l'article 17- 2 dans sa rédaction issue de la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012* » ;

Mais attendu qu'analysant l'ensemble des pièces et documents techniques versés aux débats par les parties, dont elle a souverainement apprécié le sens et la portée, la cour d'appel a pu déduire qu'il ne ressortait d'aucun d'eux que l'ancrage des tirants était à l'origine des désordres résultant du tassement et de l'inclinaison de l'immeuble ; qu'ayant ainsi souverainement considéré que l'implantation des tirants ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble, la cour d'appel en a exactement déduit que l'article 17-2 précité n'était pas applicable ;

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

*Sur le troisième moyen*

Attendu que les époux GA. font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2012 adoptant le second « *protocole* » en retenant que la prise de cette décision n'était pas frauduleuse, alors, selon le moyen, « *qu'une telle réponse, formulée de façon vague et générale, sans tenir compte du contexte, ne peut constituer un véritable motif permettant d'exclure la fraude ; que dès lors, la cour d'appel a violé par refus d'application la règle* » la fraude corrompt tout « *ainsi que l'article 2 du Code civil et le principe de non rétroactivité de la loi* » ;

Mais attendu d'une part qu'ayant relevé que la loi n° 1.391 du 2 juillet 2012 avait modifié les conditions de majorité prévues par la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, la cour d'appel a exactement décidé que l'annulation, par le jugement du 23 avril 2012, de la décision de l'assemblée générale du 8 avril 2010, n'interdisait pas à cette assemblée d'en prendre régulièrement une seconde identique le 24 octobre 2012, selon de nouvelles règles de quorum, alors même que l'instance d'appel était en cours ;

Attendu d'autre part que la cour d'appel a retenu à bon droit, par motifs propres et adoptés, sans violer l'article 2 du Code civil, que l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2012 était tenue d'adopter les nouvelles règles de majorité édictées par la loi du 2 juillet 2012 lesquelles, en l'absence de dispositions contraires, si elles n'étaient pas rétroactives étaient d'application immédiate ; qu'elle a pu en déduire que la décision contestée n'était entachée d'aucune fraude ;

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

*Sur le quatrième moyen*

Attendu que les époux GA. reprochent à l'arrêt de retenir qu'ils ne rapportent pas la preuve que la décision de l'assemblée générale des copropriétaires est contraire à leurs intérêts collectifs et qu'elle constitue un abus de majorité, alors, selon le moyen, « *qu'ils soutenaient que l'abus de majorité était caractérisé dès lors que la contrepartie financière prévue par le protocole litigieux était dérisoire, que l'implantation des tirants n'avait été réalisée qu'au seul bénéfice de l'immeuble en construction de la société L'OISEAU BLEU et que cette implantation avait causé des dommages à l'immeuble du syndicat ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1.229 du Code civil et les règles applicables à l'abus de majorité* » ;

Mais attendu que l'arrêt constate, par motifs propres et adoptés, d'une part qu'il résulte de l'ensemble des pièces communiquées que les tirants ont été implantés dans l'objectif de sécuriser non seulement l'édifice à construire mais aussi l'immeuble de la copropriété EDEN TOWER en ce que celle-ci avait tout intérêt à ce que les ouvrages de soutènement de l'immeuble construit par la société L'OISEAU BLEU soient stabilisés par ce procédé, que l'immeuble en construction repose ainsi sur des bases solides et ne menace pas à terme son propre édifice, d'autre part que les époux GA. ne démontrent pas que l'implantation des tirants a causé de graves dommages à l'immeuble EDEN TOWER, enfin, que la contrepartie financière prévue par le « *protocole* » litigieux n'est pas dérisoire ; que de ces motifs, la cour d'appel a pu déduire, sans violer l'article 1.229 du Code civil ni les règles applicables à l'abus de majorité, que les époux GA. ne rapportaient pas la preuve que la décision attaquée de l'assemblée générale était contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires et qu'elle constituait un abus de majorité ;

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

*Sur la demande de condamnation solidaire des époux GA. à une amende civile et à des dommages-intérêts pour procédure abusive*

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble EDEN TOWER demande la condamnation solidaire des époux GA. à une amende civile de 3.000 euros en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de la somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, en application de l'article 459-4, alinéa 2 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'au regard des circonstances de la cause, dont il résulte que les époux GA. n'ont pas abusé de leur droit de se pourvoir en révision, il n'y a pas lieu d'accueillir ces demandes ;

**PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble EDEN TOWER de ses demandes de condamnation des époux GA. à une amende et à des dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Condamne solidairement les époux GA. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le dix-neuf février deux mille dix-huit, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Jean-Pierre GRIDEL, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, François CACHELOT, Conseiller, rapporteur, et Jacques RAYBAUD, Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef adjoint, Le Président,

## Notes

## Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2017/06-13-16121>