

Cour de révision, 15 mai 2020, La SCI ANNONCIADE B. c/ le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommée « CHÂTEAU PÉRIGORD »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 mai 2020
<i>IDBD</i>	18947
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 14 mai 2019 ^[1 p.6]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2020/05-15-18947>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Servitudes - Pourvoi en révision - Motif surabondant - Principe de concentration et de hiérarchie des moyens - Remise en cause de la qualification juridique de l'obligation non contestée à l'occasion du débat judiciaire entre les parties sur la demande de mise en conformité Irrecevabilité - conversion de la demande de démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages-intérêts - Appréciation souveraine de la proportionnalité de la mesure - Rejet du pourvoi

Résumé

Après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que la demande initiale de la copropriété Château Périgord portait bien sur la totalité de l'immeuble et non seulement sur la parcelle, objet de la cession intervenue le 24 novembre 1982 et que le jugement mixte rendu le 14 juin 2012 et l'arrêt confirmatif de la cour d'appel avaient définitivement tranché sur le fond l'obligation de la SCI ANNONCIADE B. de mettre la totalité de son immeuble en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982, sans aucune restriction ou réserve, la SCI ANNONCIADE B. n'ayant alors jamais invoqué l'argument tendant à obtenir l'application des servitudes sur une partie seulement de son immeuble, la cour d'appel a décidé, à bon droit, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par la première branche du moyen, sans méconnaître l'autorité de la chose jugée ni le principe de concentration et de hiérarchie des moyens, de déclarer irrecevable la SCI ANNONCIADE B. en sa demande tendant à limiter l'étendue de la condamnation à une partie seulement de l'immeuble.

Et, attendu d'autre part, qu'après avoir rappelé la demande de la SCI ANNONCIADE B. qui sollicitait que la sanction du non-respect de son obligation personnelle et non réelle de faire se résolve en dommages-intérêts, l'exécution en nature lui apparaissant disproportionnée, la cour d'appel a exactement retenu, sans encourir les griefs du moyen, que la SCI ANNONCIADE B. était irrecevable à remettre en cause la qualification juridique de son obligation, dans la mesure où elle ne l'avait pas fait à l'occasion du débat judiciaire entre les parties sur la demande de mise en conformité.

Mais attendu qu'après avoir exactement relevé que la sanction de la méconnaissance d'une servitude était la démolition de la construction qui en contrarie le libre exercice et que l'expert judiciaire avait mis en évidence dans son rapport le défaut de continuité architecturale totale entre l'ancien bâtiment et le nouveau, la violation de servitudes conventionnelles en considérant que l'exécution en nature était réalisable, la cour d'appel, a ainsi nécessairement et souverainement apprécié la proportionnalité de cette mesure en rejetant la demande de la SCI ANNONCIADE B. de conversion de la demande de démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages-intérêts.

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais attendu que la fixation d'une astreinte relève du pouvoir discrétionnaire du juge ; que les griefs du moyen portent sur des motifs surabondants

Le moyen doit être rejeté.

Pourvoi N° 2019-56

en session civile

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 15 MAI 2020

En la cause de :

- La 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 sis 1, avenue des Citronniers à Monaco, agissant poursuites et diligences de sa gérante en exercice, Madame d. B. demeurant ès-qualité audit siège et domiciliée à titre personnel X1 à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître François-Henry BRIARD, avocat aux conseils ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommée « CHÂTEAU PÉRIGORD », sis 6, Lacets Saint Léon à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, Monsieur m G. demeurant en cette qualité 14 boulevard des Moulins - BP 153 - Monte Carlo - MC 98003 Monaco Cedex ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Frédéric ROCHETEAU, avocat aux Conseils ;

DÉFENDEUR EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 14 mai 2019 par la Cour d'appel, signifié le 27 juin 2019 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe général, le 12 juillet 2019, par Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom de la SCI ANNONCIADE B. ;
- la requête déposée le 30 juillet 2019 au Greffe général, par Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom de la SCI ANNONCIADE B., accompagnée de 14 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 28 août 2019 au Greffe général, par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommée « CHÂTEAU PÉRIGORD », accompagnée de 9 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère public en date du 10 septembre 2019 ;
- le certificat de clôture établi le 19 septembre 2019 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 10 mars 2020 sur le rapport de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Ouï Madame le Procureur général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société civile immobilière ANTINEA 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 SAINT LEON, puis à la SCI PERIGORD ANNONCIADE, qui l'a revendue à la SCI ANNONCIADE B. ; que la SCI ANTINEA et la SCI SAINT LEON avaient constitué des servitudes complémentaires et réciproques sur leurs fonds respectifs ; que la SCI ANNONCIADE B., ayant édifié sur sa parcelle un immeuble « Résidence Saint Georges » opérant une liaison avec la résidence Château Périgord, le syndicat des copropriétaires de cette résidence l'a fait assigner aux fins de mise en conformité de la résidence Saint Georges avec les servitudes grevant le fonds ; que par jugement du 14 juin 2012, confirmé par arrêt devenu définitif, le tribunal de première instance a déclaré fondée cette demande et ordonné avant dire droit une mesure d'expertise avec mission de décrire les irrégularités au regard des contraintes architecturales imposées par les servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982, lors de la cession de la parcelle cadastrée sous le numéro 231 P de la section E intervenue entre la SCI PERIGORD ANNONCIADE et la SCI ANNONCIADE B. et, déterminer le cas échéant, la nature, le coût, et la durée des travaux de mise en conformité de l'immeuble ; qu'après dépôt du rapport d'expertise, sur demande du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Château Périgord (ci-après syndicat des copropriétaires), le tribunal de première instance a, notamment, déclaré irrecevable le moyen nouveau développé par la SCI ANNONCIADE B. pour voir rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée, dit que l'obligation de la SCI ANNONCIADE B. de mettre sa propriété en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982 portait sur la totalité de l'immeuble, et non seulement sur la parcelle cadastrale n° 231 P de la section E, en conséquence, condamné, sous astreinte, la SCI à exécuter l'ensemble des travaux de démolition et de reconstruction en façade de la totalité de son immeuble tels que retenus par l'expert et détaillés aux pages 81 et 82 de son rapport, débouté la SCI ANNONCIADE B. de sa demande reconventionnelle tendant à la conversion de la démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages-intérêts au fonds dominant ; que ce jugement a été confirmé, de ces chefs, par arrêt du 14 mai 2019 ;

Sur les deux premiers moyens réunis

Attendu que la SCI ANNONCIADE B. fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant d'une part, à ce que la mise en conformité soit circonscrite à la seule parcelle n° 231 P concernée par les servitudes et, d'autre part, à la résolution en dommages-intérêts de la sanction du non-respect de son obligation de faire, au lieu et place de la réalisation de travaux de mise en conformité, alors, selon le moyen, de première part, « 1°) que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, en vertu de l'article 1198 du Code civil, de sorte que l'autorité de chose jugée ne s'attache qu'à ce qui a été explicitement tranché dans le dispositif d'une décision juridictionnelle ; qu'en l'espèce, en énonçant que l'autorité de chose jugée s'étend à ce qui est implicitement contenu dans le dispositif et en conférant une telle portée au jugement du tribunal de première instance du 14 juin 2012, qui ne mentionnait dans son dispositif que la seule parcelle cadastrée sous le n° 231 P de la section E, objet de la cession intervenue entre la SCI PERIGORD ANNONCIADE et la SCI ANNONCIADE B. par acte authentique du 24 novembre 1982 instituant les servitudes en cause, la cour d'appel a violé le texte susvisé » ; « 2°) que s'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci, il n'est pas tenu de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur les mêmes faits, de sorte que pour apprécier la portée de l'autorité de la chose jugée qui s'attache à une décision juridictionnelle en vertu de l'article 1198 du Code civil, il y a lieu de rechercher si la chose demandée est la même, le cas échéant par des moyens nouveaux qui n'avaient pas été invoqués, et non de se fonder sur la circonstance que la demande aurait pu être formulée dans la précédente instance ; qu'en l'espèce, en retenant que la SCI ANNONCIADE B. n'avait pas formulé dans la précédente instance de moyens contestant la mise en conformité totale de son immeuble de sorte qu'elle n'était plus recevable à le faire dans une instance ultérieure, bien que la demande de limitation de l'obligation de mise en conformité à la seule partie de son immeuble implanté sur la

parcelle n° 231 P ait été nettement distincte des demandes formulées dans les instances ayant conduit au jugement du 14 juin 2012 et de l'arrêt du 11 février 2014, tendant à la communication de pièces et au rejet pour irrecevabilité des conclusions du syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel a méconnu le texte » ; « 3°) que le principe de hiérarchie des moyens consacré par la jurisprudence de la Cour de cassation implique qu'il ne peut être fait droit à une demande subsidiaire que si tant est que la demande principale ait été rejetée, le juge ne n'étant saisi des conclusions subsidiaires que par le rejet des conclusions principales ; qu'en l'espèce, il ressort des énonciations du jugement du Tribunal de première instance du 14 juin 2012 qu'il était saisi à titre principal d'une demande tendant à »voir condamner« (la SCI) à procéder ou à faire procéder, sous astreinte de 5 000 € par jour de retard passé le délai de deux mois à compter de la signification du jugement et avec le bénéfice de l'exécution provisoire à la démolition de la façade de son immeuble, ou à tous travaux modificatifs de celle-ci, afin qu'elle soit strictement identique (dessin matériau et menuiserie métallique) à celle des immeubles de la résidence Château Périgord dans sa partie située en dessous de la galerie de circulation de ce dernier et, »à titre subsidiaire, [d'une demande tendant à] la désignation d'un expert pour déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de la Résidence SAINT GEORGES« ; que par suite, en déclarant fondée la demande de mise en conformité de la Résidence SAINT GEORGES formée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier CHATEAU PERIGORD et, avant-dire-droit, en ordonnant une mesure d'expertise, pour décrire les irrégularités que présente la Résidence SAINT GEORGES formée au regard des contraintes architecturales imposées par les servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982 à l'occasion de la cession de la parcelle cadastrée sous le n° 231 P de la section E intervenue entre la SCI PERIGORD ANNONCIADE et la SCI ANNONCIADE B. et déterminer le cas échéant, la nature, le coût et la durée des travaux de mise en conformité de l'immeuble, le Tribunal de première instance a nécessairement rejeté la demande principale de démolition/mise en conformité totale de la façade de la Résidence SAINT GEORGES ; qu'en retenant néanmoins que la question de la mise en conformité du bâtiment avec les servitudes grevant la parcelle sur partie de laquelle il avait été édifié a été débattue entre les parties et qu'ainsi le jugement précité apparaît incontestablement revêtu de l'autorité de la chose jugée sur le principe de la mise en conformité de l'ensemble de l'immeuble, la Cour d'appel a méconnu le principe susvisé », et alors, selon le moyen, de seconde part, « que 1°) s'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci, il n'est pas tenu de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur les mêmes faits, de sorte que pour apprécier la portée de l'autorité de chose jugée qui s'attache à une décision juridictionnelle en vertu de l'article 1198 du Code civil, il y a lieu de rechercher si la chose demandée est la même, le cas échéant par des moyens nouveaux qui n'avaient pas été invoqués, et non de se fonder sur la circonstance que la demande aurait pu être formulée dans la précédente instance ; qu'en l'espèce, en estimant que la SCI ANNONCIADE B. aurait pu, à l'occasion du débat judiciaire entre les parties sur la demande de mise en conformité, discuter juridiquement la nature des charges pesant sur elle, la société appelante est également irrecevable à remettre en cause la disposition sur le fond devenue définitive de mise en conformité, et ce bien que la demande de résolution en dommages-intérêts de la sanction de l'inobservation de ses obligations ait été de nature différente de celles présentées dans la précédente instance, la cour d'appel a violé l'article 1198 du Code civil » ; « 2°) que ni l'autorité de la chose jugée, ni le principe de concentration des moyens ne peuvent être opposés lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'en l'espèce, le jugement du Tribunal de première instance du 24 juin 2012 ayant demandé à l'expert de »déterminer, le cas échéant, la nature, le coût et la durée des travaux de mise en conformité de l'immeuble«, la disproportion invoquée par la SCI Annonciade B entre la démolition/mise en conformité et le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires n'a pu être établi qu'au vu des conclusions du rapport de l'Expert judiciaire, de sorte que l'autorité de chose jugée s'attachant au jugement du 24 juin 2012 ordonnant l'expertise, ne faisait pas obstacle à ce que les juges du fond se prononcent ensuite sur les conclusions subsidiaires de la SCI ANNONCIADE B. les invitant à substituer à une condamnation à démolir et mettre en conformité l'allocation de dommages intérêts ; qu'en refusant néanmoins d'exercer un tel contrôle de proportionnalité au nom de l'autorité de la chose jugée, la cour d'appel a méconnu l'article 1198 du Code civil » ;

Mais attendu d'une part, qu'après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que la demande initiale de la copropriété Château Périgord portait bien sur la totalité de l'immeuble et non seulement sur la parcelle, objet de la cession intervenue le 24 novembre 1982 et que le jugement mixte rendu le 14 juin 2012 et l'arrêt confirmatif de la cour d'appel avaient définitivement tranché sur le fond l'obligation de la SCI ANNONCIADE B. de mettre la totalité de son immeuble en conformité avec l'ensemble des contraintes résultant des servitudes figurant à l'acte authentique du 24 novembre 1982, sans aucune restriction ou réserve, la SCI ANNONCIADE B. n'ayant alors jamais invoqué l'argument tendant à obtenir l'application des servitudes sur une partie seulement de son immeuble, la cour d'appel a décidé, à bon droit, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par la première branche du moyen, sans méconnaître l'autorité de la chose jugée ni le principe de concentration et de hiérarchie des moyens, de déclarer irrecevable la SCI ANNONCIADE B. en sa demande tendant à limiter l'étendue de la condamnation à une partie seulement de l'immeuble ;

Et, attendu d'autre part, qu'après avoir rappelé la demande de la SCI ANNONCIADE B. qui sollicitait que la sanction du non-respect de son obligation personnelle et non réelle de faire se résolve en dommages-intérêts, l'exécution en nature lui apparaissant disproportionnée, la cour d'appel a exactement retenu, sans encourir les griefs du moyen, que la SCI ANNONCIADE B. était irrecevable à remettre en cause la qualification juridique de son obligation, dans la mesure où elle ne l'avait pas fait à l'occasion du débat judiciaire entre les parties sur la demande de mise en conformité ;

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

Sur le troisième moyen

Attendu que la SCI ANNONCIADE B. fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à la résolution en dommages-intérêts de la sanction du non-respect de la servitude, au lieu et place de la réalisation des travaux de mise en conformité, alors que, « si la sanction juridictionnelle de la méconnaissance d'une servitude consiste en principe en une

obligation de remise en état, au regard de la protection constitutionnelle du droit de propriété, il incombe au juge d'exercer un contrôle de proportionnalité pour apprécier si des dommages-intérêts ne doivent pas être substitués à une telle remise en état, lorsque cette dernière présente des conséquences manifestement disproportionnées, compte tenu du préjudice subi par le bénéficiaire de la servitude, et au regard des conséquences de la remise en état ordonnée, notamment pour le débiteur de la servitude ; qu'en retenant néanmoins en l'espèce que la sanction de la méconnaissance d'une servitude est la démolition de la construction qui contrarie le libre exercice même de pur agrément, de la servitude, au lieu de mettre en œuvre le contrôle de proportionnalité qu'il lui incombait d'exercer compte-tenu des conclusions du rapport d'expertise, la Cour d'appel a méconnu le droit de propriété garanti par l'article 24 de la Constitution, ensemble l'article 6§1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme » ;

Mais attendu qu'après avoir exactement relevé que la sanction de la méconnaissance d'une servitude était la démolition de la construction qui en contrarie le libre exercice et que l'expert judiciaire avait mis en évidence dans son rapport le défaut de continuité architecturale totale entre l'ancien bâtiment et le nouveau, la violation de servitudes conventionnelles en considérant que l'exécution en nature était réalisable, la cour d'appel, a ainsi nécessairement et souverainement apprécié la proportionnalité de cette mesure en rejetant la demande de la SCI ANNONCIADE B. de conversion de la demande de démolition des ouvrages litigieux en paiement par le fonds servant de dommages-intérêts ;

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

Sur le quatrième moyen

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué confirmatif d'avoir fixé le point de départ de l'astreinte provisoire de 5.000 € par jour de retard dans l'exécution des travaux de démolition-reconstruction en façade de la totalité de l'immeuble et d'étanchéité de la terrasse commençant à courir à l'issue d'un délai de dix mois après la signification de la décision, alors, selon le moyen, 1°) qu'« en vertu des principes généraux gouvernant l'exécution des décisions de justice, l'astreinte que peut-être conduite à prononcer une juridiction, en vue d'assurer l'exécution d'une condamnation qu'elle prononce, ne saurait prendre effet avant la survenance d'événements conditionnant l'exécution de la condamnation, qui dépendent de la volonté de tiers et qu'en vertu des articles 1025 et 1026 du Code civil une condition potestative dépend de la seule volonté de la partie à un rapport d'obligations, tandis qu'une condition mixte dépend de la volonté d'une partie et de la volonté d'un tiers ; qu'en l'espèce, il est constant que la réalisation des travaux de démolition-reconstruction ordonnée est subordonnée au départ préalable des locataires occupant l'immeuble, en vertu de baux régulièrement conclus avant l'arrêt déféré, la question de la conclusion de nouveaux baux étant hors débat, de sorte que la réalisation de ces baux et le relogement des occupants actuels ne dépendent pas exclusivement de la volonté de la SCI ANNONCIADE B. ; qu'en retenant néanmoins le caractère potestatif du départ des locataires pour refuser de faire courir l'astreinte à compter du départ du dernier locataire ainsi qu'il lui était demandé à titre subsidiaire, la Cour d'appel a méconnu le principe susvisé et les articles 1025 et 1026 du Code civil » ; 2°) qu'« en vertu des principes généraux gouvernant l'exécution des décisions de justice, l'astreinte que peut-être conduite à prononcer une juridiction, en vue d'assurer l'exécution d'une condamnation qu'elle prononce, ne saurait prendre effet avant la survenance d'événements conditionnant l'exécution de la condamnation, qui dépendent de la volonté de tiers ; et qu'en cas de condamnation judiciaire à réaliser des travaux subordonnés à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, cette dernière est conditionnée à la décision de l'administration statuant sur la demande d'autorisation, en vertu des dispositions de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie ; qu'en l'espèce, en qualifiant de purement potestative l'obtention du permis de construire nécessaire pour effectuer les travaux à la réalisation desquels elle avait été condamnée, en ce que le dépôt d'une telle demande dépendait de la volonté de la SCI ANNONCIADE B, pour refuser de faire courir le point de départ de l'astreinte à compter de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises, la Cour d'appel de Monaco a méconnu le principe susvisé, ensemble les articles 1 et 2 de l'ordonnance souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 » ;

Mais attendu que la fixation d'une astreinte relève du pouvoir discrétionnaire du juge ; que les griefs du moyen portent sur des motifs surabondants ;

D'où il suit que le moyen doit être rejeté ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Condamne la SCI ANNONCIADE B aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le quinze mai deux mille vingt,

après prorogation du délibéré dont les avocats-défenseurs ont été avisés le seize mars deux mille vingt, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, rapporteur, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Messieurs Jean-Pierre GRIDEL, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, et Laurent LE MESLE, Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, Le Premier Président.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2019/05-14-18166>