

Cour de révision, 8 juillet 2020, Le Syndicat des copropriétaires de « L'OUVRAGE-DALLE du TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE » c/ la société THE KEY, Monsieur a. G. et Monsieur j-m. P.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	8 juillet 2020
<i>IDBD</i>	19090
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Hôtel, café, restaurant

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2020/07-08-19090>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Occupation des parties communes - Autorisation - Appréciation souveraine des juges du fond

Résumé

La cour d'appel, recherchant la commune intention des parties résultant du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 juillet 2012, a souverainement retenu, hors toute dénaturation et sans encourir les griefs du moyen, que l'autorisation donnée à la SARL THE KEY pour la réalisation du projet de création d'un bar terrasse emportait nécessairement autorisation d'occupation et d'aménagement des parties communes litigieuses ; d'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

Pourvoi N° 2020-12

en session civile

R.4703

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 8 JUILLET 2020

En la cause de :

- Le Syndicat des copropriétaires de « L'OUVRAGE-DALLE du TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE », demeurant à Monaco, c/o son syndic, SAM CABINET WOLZOK « Le Millefiori », 1 rue des Genêts à Monaco 98000, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice la SAM CABINET WOLZOK, immatriculée au RCI de Monaco sous le n°06 S 04560, dont le siège social est sis à Monaco « le Millefiori » - 1 rue des Genêts, prise en la personne de son Président délégué en exercice, Monsieur Jacques WOLZOK, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Marie MOLINIE, avocat aux Conseils ;

DEMANDEUR EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- La société THE KEY, société à responsabilité limitée, immatriculée au répertoire du commerce et de l'industrie de la Principauté de Monaco sous le numéro 12 S 05626, exploitant sous l'enseigne Le Loft / Gerhard's cave, dont le siège social est sis « Galerie Marchande » X1 à Monaco (98000), prise en la personne de ses gérants en exercice Messieurs j-m. P. et a. G. demeurant et domiciliés ès qualités audit siège ;

- a. G., né le 22 septembre 1966 à Monaco (98000), de nationalité monégasque, demeurant 41 ter boulevard du Jardin Exotique à Monaco (98000), pris en sa qualité de gérant de la SARL THE KEY, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le numéro 12 S 05626, exploitant sous l'enseigne Le Loft / Gerhard's cave, dont le siège social est sis « Galerie Marchande » X1 à Monaco (98000),

- j-m. P., né le 7 mars 1965 à Levallois-Perret (France), de nationalité monégasque, demeurant 31 boulevard du Larvotto à Monaco (98000), pris en sa qualité d'associé gérant de la SARL THE KEY, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le numéro 12 S 05626, exploitant sous l'enseigne Le Loft / Gerhard's cave, dont le siège social est sis « Galerie Marchande » X1 à Monaco (98000),

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaidant par Maître Clyde BILLAUD, avocat près la même Cour ;

DÉFENDEURS EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 26 septembre 2019, par la Cour d'appel, statuant en matière civile, signifié le 25 octobre 2019 ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe général, le 22 novembre 2019, par Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'OUVRAGE-DALLE TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE ;

- la requête déposée le 18 décembre 2019 au Greffe général, par Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'OUVRAGE-DALLE TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE, accompagnée de 17 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 17 janvier 2020 au Greffe général, par Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de la SARL THE KEY, a. G. et j-m. P. accompagnée de 42 pièces, signifiée le même jour ;

- les conclusions du Ministère public en date du 29 janvier 2020 ;
- le certificat de clôture établi le 5 février 2020 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 6 juillet 2020 sur le rapport de Monsieur Serge PETIT, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oùï Madame le Procureur général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que la SARL THE KEY a effectué des travaux en vue d'une extension de ses locaux et d'occupation de parties communes de la copropriété « OUVRAGE-DALLE DU TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE », dans le cadre d'un projet de création d'un snack dénommé LE LOFT, dont la réalisation entraînait un empiètement sur des portions de sol relevant de la copropriété ; que le Syndicat des copropriétaires, par assemblée générale du 25 juillet 2012, ne s'est pas opposé à la mise en œuvre du projet mais a refusé de procéder à la vente ou à la location des parties communes concernées ; que le syndicat des copropriétaires a considéré que la SARL THE KEY avait réalisé son projet d'implantation d'aménagement sans autorisation conforme ; que par acte du 3 mars 2016 il a assigné la SARL THE KEY aux fins d'expulsion des parties communes de la copropriété, qu'il estimait illégalement occupées, ce, sous astreinte de tout occupant de son chef et a demandé sa condamnation au paiement de la somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts ; que par jugement du 17 mai 2018, le tribunal de première instance a débouté le Syndicat des copropriétaires de l'OUVRAGE-DALLE DU TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE de l'intégralité de ses demandes et l'a condamné ; que par arrêt du 26 septembre 2019, la cour d'appel a confirmé le jugement ; que le syndicat des copropriétaires a formé un pourvoi en révision à l'encontre de cet arrêt ;

Sur le moyen unique pris en sept branches

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de statuer ainsi alors, selon le moyen, de première part, « que les parties communes appartiennent indivisément à chaque copropriétaire ; qu'elles ne peuvent faire l'objet d'une occupation privative qu'en vertu d'une autorisation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en se bornant à relever, pour rejeter la demande d'expulsion des parties communes indument occupées, que la décision, prise par l'assemblée générale des copropriétaires le 25 juillet 2012, « n'exclut pas pour autant de façon explicite une possibilité d'occuper les lieux litigieux », que cette décision « a été d'apporter une solution intermédiaire et de ne pas s'opposer à la réalisation du projet » et que « le refus exprimé par les copropriétaires de procéder à la mise en vente ou location de l'espace concerné n'avait pas valu opposition au projet d'ensemble proposé par la SARL The Key et que cette dernière avait pu déduire des échanges ultérieurs qu'elle était autorisée à procéder à une mise en œuvre qui emportait nécessairement une occupation des lieux litigieux », quand ni la croyance – à la supposer avérée – de l'exploitante dans l'existence d'une autorisation, ni l'absence d'opposition de l'assemblée générale des copropriétaires ne caractérisaient l'octroi d'une autorisation d'occupation privative des parties communes, dont la société The Key devait justifier pour pouvoir se maintenir dans les lieux, la cour d'appel a violé les articles 438 du Code civil et 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, relative à la copropriété des immeubles bâtis, ensemble et par refus d'application l'article 1162 du Code civil » ; alors de deuxième part qu'« en tout état de cause que le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que l'absence d'opposition de l'assemblée générale des copropriétaires à la création d'un bar, dans un local commercial dépendant de la copropriété, ne vaut pas autorisation d'occupation privative par l'exploitant du bar de parties communes ; qu'il ressort du procès-verbal d'assemblée générale, tenue le 25 juillet 2012, que les copropriétaires de l'Ouvrage-Dalle Terre-Plein de Fontvieille, statuant sur la résolution prévoyant la création d'un bar « Le loft », dans la boutique « B25 » constituant le lot n° 1.488 ainsi que la vente de parties communes générales, incluses dans le projet de construction soumis, ont décidé de « ne pas s'opposer à la création du » Loft « mais ont » refusé de vendre ou louer les parties communes » ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande d'expulsion des parties communes indument occupées, que « la décision de l'assemblée générale, quant à cette résolution, a été d'apporter une solution intermédiaire et de ne pas s'opposer à la réalisation du projet, tout en refusant de vendre ou de louer les parties communes », que « si le principe d'une aliénation des parties communes concernées par le projet, (...) n'a pas été approuvé par l'assemblée générale, celle-ci ne s'est pas pour autant opposée à la création du « Loft », qui impliquait nécessairement une occupation des parties communes de l'immeuble » et que « ce projet portait de façon explicite sur la création d'un bar intérieur et d'une terrasse, située sur le Quai Jean-Charles Rey, qui ne pouvaient pas être dissociés et supposait une continuation entre l'intérieur du local et la terrasse et, par conséquent, un aménagement des parties communes litigieuses », quand l'absence d'opposition à la création du seul bar, dans le local commercial, ne valait pas absence d'opposition au projet initialement soumis ni, a fortiori, autorisation d'occupation privative des parties communes dont la vente avait été refusée, la cour d'appel a dénaturé les termes du procès-verbal d'assemblée générale du 25 juillet 2012, en violation du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis et de l'article 989 du Code civil » ; alors de troisième part « que dans ses conclusions, le syndicat des copropriétaires rappelait les termes de la lettre, versée aux débats, adressée, le 31 juillet 2012, par le syndic de la copropriété à M. G. gérant de la société The Key, en suite du vote de l'assemblée générale, qui faisait expressément état du refus de l'assemblée générale des copropriétaires de voir incluses dans le projet d'aménagement les parties communes initialement envisagées et observait que la décision « rend totalement caduc le plan établi » par l'architecte et que « la suppression de l'usage de l'espace à usage de parties communes générales au centre de votre futur aménagement bouleverse complètement la disposition de celui-ci et rend indispensable de le faire entièrement revoir par votre architecte » ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande d'expulsion des parties communes indument occupées, que « la décision de l'assemblée générale, quant à cette résolution, a été d'apporter une solution intermédiaire et de ne pas s'opposer à la réalisation du projet,

tout en refusant de vendre ou de louer les parties communes», que »si le principe d'une aliénation des parties communes concédées par le projet, (...), n'a pas été approuvé par l'Assemblée générale, celle-ci ne s'est pas pour autant opposée à la création du Loft », qui impliquait nécessairement une occupation des parties communes de l'immeuble» et que «ce projet portait de façon explicite sur la création d'un bar intérieur et d'une terrasse, située sur le Quai Jean-Charles Rey, qui ne pouvaient pas être dissociés et supposait une continuation entre l'intérieur du local et la terrasse et, par conséquent, un aménagement des parties communes litigieuses», sans rechercher, comme il lui était demandé, s'il ne ressortait pas de la lettre adressée par le syndic le 31 juillet 2012, au gérant de la société The Key, la preuve du refus de l'assemblée des copropriétaires d'une occupation privative des parties communes litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 438 et 989 du Code civil et 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis « ; alors de quatrième part qu'» il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, tenue le 25 juillet 2012, que la résolution soumise, prévoyant la création d'un bar « Le loft », dans la boutique « B25 » constituant le lot n° 1488 ainsi que la vente de parties communes générales, incluses dans le projet de construction soumis, donnait tous pouvoirs au syndic à l'effet de signer « un protocole d'accord dans lequel seront définies les conditions et limites de l'activité de commerce de bouche qui sera exercée, du fait que le local est dépourvu d'un conduit de fumée et d'un bac à graisses » et qu'il a été décidé que «tous pouvoirs sont donnés au syndic du syndicat principal d'élaborer et de signer une convention avec ladite exploitante pour définir les conditions et les limites de son activité, le coût de ce protocole étant à la charge du demandeur » ; qu'en ce qu'elle s'est fondée, pour dire que l'assemblée générale ne s'était pas opposée à l'occupation privative des parties communes litigieuses, partant rejeter la demande d'expulsion, sur le constat qu'il a été précisé que « tous pouvoirs sont donnés au syndic du syndicat principal d'élaborer de signer une convention avec ladite exploitante pour définir les conditions et les limites de son activité, le coût de ce protocole étant a la charge du demandeur » et que « si le principe d'une aliénation des parties communes concernées par le projet, (...) n'a pas été approuvé par l'assemblée générale, celle-ci ne s'est pas pour autant opposée à la création du Loft (...) et a confié au syndic le soin de Établissement d'une convention avec l'exploitant du local loué», quand la convention prévue n'avait pour objet que les conditions et limites de l'activité de restauration, au regard de l'absence, dans le local, de conduit de fumée et de bac à graisses, de sorte qu'il ne pouvait être déduit de la mission, confiée au syndic, d'élaborer et de signer avec la société exploitante une telle convention, la preuve d'une autorisation d'occupation privative des parties communes litigieuses, la cour d'appel a encore privé sa décision de toute base légale au regard des articles 438 et 989 du Code civil et 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis « : alors de cinquième part que » le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la cour d'appel a constaté que le syndic avait, par courrier du 22 octobre 2012, autorisé M. G. à déposer une demande de permis de construire modifié, «sous réserve d'adaptations mentionnées dans ledit courrier» et que la lettre précisait que «la notice de l'architecte devait donner lieu à une modification par la mention suivante : » Le local existant et la terrasse seront deux entités distinctes et séparées par une jardinière et un espace dépendant des parties communes générales de l'Ouvrage-Dalle. Les fenêtres existantes du local seront soit déposées, soit modifiées, afin de permettre les allées et venues entre ce local et la terrasse y rattachée, sans débordement ou empiètement sur l'espace commun« ; qu'en affirmant cependant, pour rejeter la demande d'expulsion, que »cette lettre n'apportait aucune précision s'agissant de l'occupation des parties communes« et que »le courrier en date du 22 octobre a autorisé le dépôt de la demande de permis de construire sur la base d'un projet dépourvu de toute ambiguïté quant au retentissement sur les parties communes«, quand il ressortait de l'exigence du caractère distinct des entités constituées par le local servant de bar, d'une part et la terrasse, d'autre part, devant être séparés par un espace dépendant des parties communes générales, l'exclusion de toute intégration des parties communes dans une entité unique composée du bar et de la terrasse, la cour d'appel a méconnu les termes clairs et précis de la lettre précitée, en violation du principe selon lequel le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis et de l'article 989 du Code civil » ; alors de sixième part que « par courrier du 27 juin 2013, le syndic a fait savoir à l'architecte de la société The Key que »les photos-montages du nouveau positionnement de l'enseigne« du bar » Le loft « transmises avaient été présentées au conseil syndical sans réunir l'accord de ses membres, qui souhaitaient l'étude d'un auvent, prenant appui sur les structures extérieures, afin d'abriter les personnes transitant par la zone et le report de l'enseigne devant cet auvent ; qu'en ce qu'elle a retenu, pour rejeter la demande d'expulsion des parties communes induit occupées, que le syndic n'avait, dans ce courrier, émis aucune réserve portant sur l'occupation des parties communes et que les premiers juges ont justement relevé que la présentation du projet avait été également accompagnée de montage-photos faisant une présentation anticipée des lieux et que ces photos mettaient en évidence une fermeture par structure accueillant des baies vitrées de la terrasse et la jonction nécessaire avec le local impliquant une application dédiée des parties communes séparant la façade de l'immeuble avec l'espace du domaine public accueillant la terrasse, quand la présentation avec montage-photos, alors effectuée, portait sur le seul positionnement de l'enseigne et que les motifs du jugement se référant aux »photos mettant en évidence une fermeture par structure dédiée des parties communes séparant la façade de l'immeuble avec l'espace du domaine public accueillant la terrasse« visaient la présentation non pas du projet modifié mais du projet initial, soumis à l'assemblée générale du 25 juillet 2012, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 438 et 989 du Code civil et 1er de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis » ; alors enfin « que la cour d'appel a constaté que par courrier du 22 octobre 2012, le syndic de la copropriété n'avait autorisé M. G. à déposer une demande de permis de construire modifiée, que sous la réserve qu'il soit précisé que »Le local existant et la terrasse seront deux entités distinctes et séparées par une jardinière et un espace dépendant des parties communes générales de l'Ouvrage-Dalle. Les fenêtres existantes du local seront soit déposées, soit modifiées, afin de permettre les allées et venues entre ce local et la terrasse y rattachée, sans débordement ou empiètement sur l'espace commun « et que, par lettre du 6 septembre 2013, il avait protesté contre » la mise en œuvre d'une chape de béton d'une épaisseur de 6 cm sur le passage extérieur dans l'implantation des parties communes«, » contraire à la volonté des copropriétaires exprimée notamment lors de l'assemblée générale du 25.07.2012« ; qu'en affirmant cependant, par motifs propres et adoptés des premiers juges, que la SARL The Key »avait pu déduire des

échanges ultérieurs qu'elle était autorisée à procéder à une mise en œuvre qui emportait nécessairement une occupation des lieux litigieux», que »les discussions ultérieures et les réserves souvent confuses exprimées sur certains points du projet ne sauraient être considérées comme suffisamment explicites pour que la SARL THE KEY ait été mise en mesure d'y interpréter un refus quant à la réalisation des travaux» et qu'»en conséquence, cette dernière a, de manière fondée, pu déduire de ces échanges qu'elle était autorisée à procéder à une mise en œuvre qui emportait nécessairement une occupation des lieux litigieux», la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses constatations, en violation des articles 438 du Code civil et 1^{er} de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, relative à la copropriété des immeubles bâtis » ;

Mais attendu que la cour d'appel, recherchant la commune intention des parties résultant du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 juillet 2012, a souverainement retenu, hors toute dénaturation et sans encourir les griefs du moyen, que l'autorisation donnée à la SARL THE KEY pour la réalisation du projet de création d'un bar terrasse emportait nécessairement autorisation d'occupation et d'aménagement des parties communes litigieuses ; d'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur la demande de dommages et intérêts formée par la société The KEY

Attendu que la société The KEY sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires de

L'OUVRAGE-DALLE DU TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE à lui verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'eu égard aux circonstances de la cause il n'y a pas lieu d'accueillir la demande ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par la société The KEY en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de L'OUVRAGE DALLE DU TERRE-PLEIN DE FONTVIEILLE aux dépens, dont distraction au profit de Maître Patricia REY, avocat -défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le huit juillet deux mille vingt, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur François-Xavier LUCAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles et Monsieur Serge PETIT, Conseiller, rapporteur, 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.