

## Tribunal de première instance, 27 juin 1985, Sieur M. E. c/ Communauté Immobilière L. B.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	27 juin 1985
<i>IDBD</i>	25112
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Arbitrage interne ; Justice (organisation institutionnelle)

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1985/06-27-25112>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Arbitrage - Clause compromissoire - Règlement de copropriété - Tribunal incompétent.

## Résumé

Le copropriétaire d'un immeuble, victime de dégâts consécutifs, en particulier, à une conception défectueuse de la terrasse toiture dont il est constant qu'elle avait fait l'objet de travaux de réfection sous la maîtrise d'œuvre de la copropriété, est irrecevable à agir devant le Tribunal de droit commun en vue d'obtenir réparation dès lors que le règlement de copropriété comporte en toute légalité une clause compromissoire imposant au syndicat des copropriétaires et au copropriétaire en litige de recourir à l'arbitrage, notamment lorsque ce litige est relatif au mode d'administration des parties communes de l'immeuble par la copropriété.

Il en résulte que le Tribunal de première instance est incompétent pour connaître dudit litige.

---

## Le Tribunal,

Attendu qu'il est constant que par suite d'une évacuation défectueuse des eaux pluviales par les canalisations communes de l'immeuble L. B. sis ., l'appartement dont R. M. E. est propriétaire au 13e étage, bloc A, dudit immeuble a subi diverses infiltrations d'eau en provenance de la terrasse commune à usage privatif formant toiture de cet appartement ;

Que par exploit du 21 mars 1983 M. E. a fait assigner en référé la Communauté immobilière L. B. aux fins de « voir renvoyer les parties à se pourvoir comme il appartiendra » et de désignation d'un expert à l'effet notamment de décrire les dommages subis dans l'appartement et les travaux de remise en état qui s'imposent pour faire cesser les troubles ;

Que par ordonnance du 27 avril 1983, le magistrat des référés, après avoir observé que la clause compromissoire du cahier des charges, invoquée par la copropriété pour décliner la compétence de cette juridiction, ne faisait pas échec à sa compétence tirée des articles 20 et 414 du Code de procédure civile, s'est déclaré compétent et a fait droit à la demande d'expertise ;

Que les opérations d'expertise auxquelles la copropriété de l'immeuble L. B. n'a déclaré assister que sous les plus expresses réserves d'incompétence de la juridiction saisie du fond du litige (cf. lettre du 8 juin 1983), ont donné lieu à l'établissement d'un rapport déposé le 17 janvier 1984 au greffe général par l'expert commis, Christian Barbera ;

Attendu que par l'exploit susvisé du 28 mai 1984 R. M. E. a fait assigner la Communauté immobilière L. B., à l'effet, au vu de ce rapport, de l'entendre déclarée entièrement responsable des causes et conséquences des sinistres survenus dans son appartement et d'obtenir sa condamnation à lui payer les sommes de 46 580,51 francs, 31 621,80 francs, 90 000 francs et 75 000 francs à titre de dommages-intérêts outre les dépens et frais d'expertise ;

Attendu qu'en réponse la copropriété L. B., qui soutient que cette action s'inscrit dans le cadre des difficultés entre un copropriétaire et la copropriété de l'immeuble, telles que prévues par l'article 19 du règlement de copropriété qui impose, pour les régler, de recourir à l'arbitrage, décline la compétence du Tribunal pour connaître de la présente instance, avec toutes conséquences de fait et de droit ;

## Sur quoi,

Attendu que le cahier des charges et règlement de copropriété de l'immeuble L. B., établi par devant notaire à Monaco, le 14 octobre 1960 et auquel M. E. ne conteste pas être obligé en sa qualité de propriétaire - ainsi que l'impose au demeurant l'article 4 alinéa 2 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 - prévoit en son article 19 relatif aux litiges :

« Clause compromissoire.

*Les difficultés de toutes natures susceptibles de naître entre copropriétaires ou entre certains d'entre eux et le syndicat, et ce, relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble et également relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées, et, d'une façon générale, à toute application du règlement de copropriété, seront réglées par voie d'arbitrage ;*

*Chacun des intéressés désignera son arbitre... »* (suivent les modalités de désignation judiciaire, le cas échéant, des articles et les règles de fond et de procédure applicables) ;

Attendu que cette clause compromissoire en matière civile qui est expressément admise dans les règlements de copropriété, aux termes du dernier alinéa de l'article 4 de l'ordonnance-loi n° 662 précitée, édicte en particulier que relativement à l'administration des parties communes de l'immeuble, les difficultés de toutes natures entre un copropriétaire et le syndicat seront réglées par voie d'arbitrage ;

Attendu qu'il apparaît, en l'espèce, que la responsabilité de la copropriété est recherchée par suite de défauts techniques dans le système d'évacuation des eaux pluviales et du fait d'une conception défectueuse de la terrasse toiture dont il est constant qu'elle a fait l'objet de travaux de réfection, après le premier sinistre, sous la maîtrise d'œuvre de la copropriété ; qu'ainsi il ne peut être contesté que le présent litige est relatif, notamment, au mode d'administration de ces parties communes de l'immeuble par la copropriété ;

Qu'il s'ensuit que la clause d'arbitrage doit recevoir application en la cause et la demande de M. E. - qui s'est abstenu de mettre en œuvre ladite clause en dépit de la position adoptée dès l'origine par la copropriété - être déclarée irrecevable ;  
Attendu que les dépens suivent la succombance ;

**PAR CES MOTIFS,**

**Le Tribunal,**

*Statuant contradictoirement ;*

Dit que la clause compromissoire instituée par l'article 19 du règlement de copropriété de l'immeuble L. B. est applicable au présent litige ;

Se déclare en conséquence incompétent pour en connaître ;

MM. Huertas, prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Boeri, Boisson, av. déf.