

Tribunal de première instance, 10 février 1989, Dame C., Sieurs A., B., G., J., P., F., E., L. et S.A. Hunter Inc. c/ S.C.I. du Château des Ligures et Sieur H.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	10 février 1989
<i>IDBD</i>	25521
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Procédure civile ; Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1989/02-10-25521>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Action individuelle des copropriétaires - Application du règlement de copropriété - Défaut d'intérêt à agir - Qualité pour agir : seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour faire respecter le règlement de copropriété

Action en justice

Intérêt à agir

Résumé

Les actions individuelles en nullité d'une vente, diligentées par des copropriétaires d'un immeuble, d'une part contre la société promotrice qui a vendu un lot de la copropriété à destination commerciale, d'autre part contre l'acquéreur au motif que celui-ci, étant ingénieur, ne pourra y exercer une profession commerciale, - ce qui les priverait de la présence de boutiques ou de magasins à l'emplacement du lot vendu -, se trouvent irrecevables, faute d'un intérêt à agir.

En effet, il est constant que l'immeuble constitue aux termes du règlement de copropriété un bâtiment à usage d'habitation, que l'exercice par les copropriétaires ou occupants d'une activité professionnelle ou d'une profession libérale y est possible et que le lot objet du litige est le seul à être décrit comme local commercial, tandis que les documents publicitaires ou descriptifs commerciaux versés aux débats ne contiennent nullement l'obligation à la charge de la société promotrice d'installer un ou des magasins à cet emplacement.

Tout au plus pourrait-il être soutenu, mais dans ce cas par l'ensemble des copropriétaires formant le syndicat exclusivement, et non par certains d'entre eux, que le lot litigieux devrait abriter une exploitation commerciale, au sens étroit, par application du règlement de copropriété, interprété restrictivement ; même dans cette hypothèse la vente ne préjudicierait pas aux droits de la copropriété, laquelle pourrait d'ailleurs décider d'y renoncer, dès lors qu'aucune mention n'est portée dans l'acte, quant à l'utilisation des lieux (au demeurant vendus en tant que « local commercial ») et que lesdits lieux sont demeurés depuis en l'état, sans être utilisés par l'acquéreur.

Celui-ci, s'il devait à l'avenir faire usage de ce local, serait libre d'en disposer à sa guise sous la condition énoncée par le règlement de copropriété, que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour faire respecter.

Le Tribunal,

Attendu qu'il est constant que, par acte de Me Louis-Constant Crovetto, Notaire, du 21 mars 1985, la S.C.I. du Château des Ligures, promotrice de l'immeuble sis ., connu sous le nom de « . », a vendu à S. H., marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à M. M. épouse H., un local commercial situé au niveau + 4 de l'immeuble (lot 205) et les parties communes y afférentes, moyennant le prix forfaitaire de 25 000 F., l'entrée en jouissance étant fixée au 1er avril 1985 ;

Attendu que, par l'exploit susvisé, les dix demandeurs précités (ci-après nommés les copropriétaires), propriétaires de lots distincts dans l'immeuble « . » - qui compte 168 autres propriétaires - ont fait assigner la S.C.I. du Château des Ligures d'une part, S. et M. H. d'autre part, en vue d'obtenir l'annulation, avec toutes conséquences de droit, de la vente ci-dessus analysée du 21 mars 1985 conclue « entre la S.C.I. du Château des Ligures et le sieur et la dame H. » (sic) en fraude de leurs droits ;

Qu'ils poursuivent en outre la condamnation « *conjointe et solidaire* » de la société civile immobilière et des époux H. à leur payer 1 F. en réparation du préjudice moral qu'ils subissent et 20 000 F. de dommages-intérêts en compensation de leur préjudice matériel, outre les dépens de l'instance ;

Que, dans leurs écrits judiciaires ultérieurs - dont le dispositif est partiellement incompréhensible par suite d'une omission, répétée dans les conclusions du 12 novembre 1987, du 3 mars 1988 et du 6 octobre 1988 - les demandeurs semblent maintenir leurs prétentions initiales tandis que l'un d'eux, J. J., forme une demande distincte et supplémentaire en paiement de 1 000 000 F. à titre de dommages-intérêts dirigée à l'encontre des époux H. ;

Attendu qu'en réponse, la S.C.I. du Château des Ligures conclut à l'irrecevabilité de cette action à titre principal ; que subsidiairement, elle en demande le rejet au fond ; qu'elle forme, par ailleurs, une demande reconventionnelle tendant à faire condamner les demandeurs à lui payer 20 000 F. à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral et matériel et à supporter les dépens ;

Attendu que, pour leur part, les époux H. demandent au Tribunal :

- de déclarer nul et de nul effet l'exploit introductif d'instance susvisé faute de contenir le fondement juridique de la demande en annulation,
- de constater que les demandeurs ne justifient pas de leur qualité pour agir,
- de juger que ces irrégularités leur font grief ;

Que, subsidiairement, les époux H. concluent au rejet de la demande au fond, au moyen d'une série de « *dire et juger* » qui n'ont pas leur place dans le dispositif d'écrits judiciaires et qu'il n'y a pas lieu d'analyser à ce stade ; qu'à titre reconventionnel, ils poursuivent la condamnation des copropriétaires-demandeurs « *in solidum* » à payer à titre de dommages-intérêts à S. H. 227 500 F. et 280 000 F. au profit de M. H., en sollicitant l'exécution provisoire du présent jugement ;

Attendu qu'il peut être retenu, pour l'essentiel, des abondantes écritures échangées de part et d'autre par les parties, que :

- les copropriétaires demandeurs estiment exercer une action individuelle pour la préservation de leurs droits contractuellement acquis (cf. notamment conclusions du 12 Novembre 1987 pages 12 et 13) ; sur la base de documents publicitaires émis lors de la commercialisation de l'immeuble qui laissent penser que le niveau + 4 abriterait des locaux commerciaux ou « *magasins* », ainsi qu'en égard au règlement de copropriété qui décrit le lot n° 205 comme « *un local commercial* », ils font valoir qu'ils escomptaient la présence de magasins dans leur immeuble ; or, ils constatent que ce lot a été vendu aux époux H. (en réalité à S. H. seul) qui entendent en modifier la destination puisqu'il serait question d'installer dans les lieux litigieux un bureau d'ingénieur, alors qu'un tel changement est interdit par le règlement de copropriété qui ne prévoit qu'une utilisation en local commercial ; chacun des copropriétaires aurait ainsi, selon les demandeurs, acquis le droit d'avoir des boutiques (shops) à sa disposition dans l'immeuble tandis que la vente du 21 mars 1985 a pour effet de les priver de ce droit ; les conditions dans lesquelles cette vente est intervenue leur paraissent très suspectes dès lors que le prix consenti pour le local n° 205, d'une superficie d'environ 250 m², est près de 100 fois inférieur à celui du marché immobilier, que la vente a été longtemps cachée aux copropriétaires et que l'acquéreur n'est autre que l'époux du syndic alors en place, M. H., dont les intérêts, en sa qualité de représentante du syndicat des copropriétaires, étaient opposés, en l'état des vices dont l'immeuble se trouve affecté, à ceux de S. H. qui, en tant qu'ingénieur-conseil, a participé à la construction de l'immeuble ; les demandeurs en déduisent que la vente est intervenue en fraude de leurs droits légitimement acquis en l'état des engagements pris par la S.C.I. vendeuse sur la destination des lieux, ladite fraude « *qui corrompt tout* » constituant le fondement de leur action ;

Cette volonté de les tromper est à l'origine du préjudice moral et matériel qu'ils invoquent et dont ils demandent réparation ;

Quant à la demande formée par J. seul, ils constatent que les faits rapportés de manière fallacieuse par M. H. dans ses écrits judiciaires pour asseoir sa demande en paiement de dommages intérêts constituent en réalité « *une attaque acharnée* » envers J., à qui il ne peut être reproché aucune faute, et sont une injure à sa personne ;

Les copropriétaires demandeurs s'opposent par ailleurs à l'ensemble des prétentions formulées par leurs adversaires, au motif qu'elles ne seraient pas fondées ;

- la S.C.I. du Château des Ligures soutient au premier chef que l'action des demandeurs n'est pas recevable dans la mesure où ceux-ci invoquent une transgression du règlement de copropriété que seul le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, aurait eu qualité pour faire sanctionner le cas échéant par une action en justice, en application de l'article 11 alinéa 1 du règlement précité ; ils remarquent que l'alinéa 2 dudit article 11 n'a pas lieu d'être appliqué en la cause puisque l'action soumise au tribunal est une action syndicale irrégulièrement exercée tendant à faire respecter des droits dont la copropriété est seule titulaire quant à la destination d'un lot privatif ;

Cette défenderesse considère d'autre part que l'action n'est pas fondée dès lors que la cession du lot 205, partie privative, est libre, que cette cession ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'ensemble immobilier - dans lequel l'exercice des professions libérales est permise -, et que les demandeurs n'ont aucun droit sur la destination du lot vendu, qui n'est affecté ni à l'usage de la copropriété ni à celui de certains copropriétaires ;

La S.C.I. relève encore que le prix, que les parties étaient libres de déterminer, est juste et non dérisoire eu égard à la configuration particulière des lieux ;

Elle remarque que le règlement de copropriété, en nommant ce lot n° 205 « *local commercial* », ne lui a pas donné d'affectation particulière ;

Elle prétend que les documents publicitaires invoqués n'ont pas la portée qui leur est conférée et en déduit que les demandeurs n'ont pas d'intérêt à agir ;

Elle considère enfin que l'action dont elle fait l'objet est malicieuse et vexatoire et, à ces titres, qu'elle présente un caractère abusif devant être réparé ;

- S. et M. H. affirment que la destination des lieux vendus ne concerne que les parties à la vente et que le propriétaire peut librement jouir de son bien sauf à respecter les droits d'autrui ; ils soutiennent en l'espèce qu'il n'y a pas lieu de se préoccuper de l'éventuel usage qui en sera fait - en indiquant à cet égard que le local n'est toujours pas utilisé - et s'estiment victimes d'un procès d'intention sur la destination du local acquis ;

De même en ce qui concerne le prix de vente, ils remarquent que ce prix ne saurait concerner des tiers au contrat qui ne sont pas créanciers de l'acquéreur ou du vendeur, et soutiennent au demeurant que le prix consenti est parfaitement justifié, s'agissant d'un local brut de béton, non alimenté en eau ou électricité, ne disposant d'aucune ouverture, supportant des passages de gaines et tuyaux d'évacuation, sujets à infiltrations d'eau... etc., à telle enseigne que le fisc,

après visite des lieux, a renoncé à opérer le redressement un temps envisagé en considérant que la vente n'avait pas été consentie à vil prix ;

Ils contestent la fraude, alléguée mais non établie par les demandeurs, et observent que le grief de collusion entre les parties à la vente n'est pas pertinent dans la mesure où l'acquéreur n'était frappé d'aucune incapacité qui aurait pu lui interdire d'acheter ; la fraude serait-elle dûment prouvée, elle ne pourrait en tout état de cause, selon eux, justifier l'annulation sollicitée ;

Cette annulation requise par les demandeurs ne repose sur aucun fondement juridique, soutiennent les époux H. ; ils constatent à cet égard que les co-proprétaires demandeurs sont des tiers à la vente, qu'ils n'énoncent pas le texte ou le principe en vertu duquel l'annulation est poursuivie, que n'étant ni leurs créanciers ni leurs ayants-droit, ils n'ont aucune qualité pour agir soit directement soit par voie publique ;

Ils considèrent que les motifs allégués par les défendeurs relèvent de la volonté de leur nuire et ont eu pour effet d'évincer M. H. de ses fonctions de syndic de la copropriété de l'Immeuble « . », à l'initiative déterminante de J. dont la faute grave a porté atteinte à leur crédit professionnel, qu'au titre de leurs préjudices, ils invoquent notamment l'immobilisation du lot 205 du fait de la présente instance, ledit lot générant des charges sans contrepartie, et la perte d'honoraires de syndic légitimement escomptés ; les époux H. insistent enfin sur l'urgence existant en la cause ;

Sur quoi,

Attendu qu'il n'y a pas lieu de prononcer la nullité de l'assignation introductive de la présente instance qui satisfait en particulier aux conditions énoncées par l'article 156 - 3e du Code de Procédure Civile ;

Attendu, sur le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt à agir des demandeurs, que même à supposer que leur action en annulation de la vente soit fondée, c'est-à-dire que ladite vente soit entachée d'un vice de nature à constituer une cause de nullité absolue pouvant être invoquée par des tiers - ce qui, au demeurant, n'apparaît pas être le cas -, il demeure en effet que les copropriétaires demandeurs doivent au préalable justifier d'un intérêt à agir juridiquement reconnu ; qu'en l'espèce, l'existence d'un tel intérêt suppose que ces copropriétaires disposent de droits contractuellement acquis que la vente critiquée violerait ou mettrait en péril ;

Attendu que ces droits simplement allégués, qui consisteraient pour chacun des copropriétaires de l'immeuble à être fondé à exiger, en vertu de leur titre d'acquisition, la présence de boutiques ou magasins à l'emplacement du lot n° 205 et l'exploitation dans lesdits lieux d'une activité strictement commerciale, ne résultent nullement des éléments de la cause ;

Attendu, en effet, qu'il est constant que l'immeuble « . » constitue, aux termes du règlement de copropriété, un bâtiment à usage principal d'habitation (art. 5 I, art. 36), que l'exercice par les copropriétaires ou occupants d'une « *activité professionnelle* » ou d'une « *profession libérale* » y est possible (art. 37 II, art. 38 II Ba), et que le lot n° 205 est le seul à être décrit comme « *un local commercial* » (art. 8), sans autre précision que celle relative à la possibilité d'une subdivision (art. 5 II) ;

Que, si ce règlement revêt une valeur contractuelle au demeurant limitée à l'affectation en « *local commercial* » du lot n° 205, il n'en va pas de même en ce qui concerne les documents publicitaires ou descriptifs commerciaux versés aux débats, lesquels ne contiennent nullement l'obligation, à la charge de la société promotrice, d'installer un ou des magasins à cet emplacement ; que tout au plus pourrait-il être soutenu, mais dans ce cas par l'ensemble des copropriétaires formant le syndicat exclusivement et non par certains d'entre eux, que le lot n° 205 devrait abriter une exploitation commerciale au sens étroit, par application du règlement de copropriété interprété restrictivement ;

Mais attendu que, même dans cette hypothèse la vente du 21 mars 1985 ne préjudicierait pas aux droits de la copropriété - laquelle pourrait d'ailleurs décider d'y renoncer - dès lors qu'aucune mention n'est portée dans l'acte quant à l'utilisation des lieux (au demeurant vendus en tant que « *local commercial* »), et que lesdits lieux sont demeurés depuis en l'état, sans être utilisés par l'acquéreur ;

Que celui-ci, s'il devait à l'avenir faire usage du local n° 205, serait libre d'en disposer à sa guise sous la condition énoncée par l'article 38 I du règlement de copropriété, condition que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour faire respecter (art. 11, al. 1) ;

Attendu qu'il suit des considérations qui précèdent que les demandeurs doivent être déclarés irrecevables en leur action en nullité, faute d'intérêt à agir ;

Attendu que leur demande en paiement de 1 F. et 20 000 F. de dommages intérêts, en ce qu'elle est la conséquence nécessaire de la vente dont ils sont irrecevables à solliciter l'annulation, ne saurait pas davantage être accueillie ;

Attendu, sur la demande formée par J. J. individuellement, que les allégations des époux H. concernant ce demandeur, en partie vérifiées de surcroît par les pièces du dossier et exclusives de toute faute, ne contiennent aucune imputation diffamatoire ni aucun propos injurieux à son encontre étrangers à la cause de nature à ouvrir droit à réparation dans les conditions de l'article 44 de l'Ordonnance-Loi du 3 juin 1910 ; que J. doit dès lors être débouté de sa demande en paiement de 1 000 000 F. à titre de dommages intérêts pour le préjudice moral qu'il prétend subir ;

Attendu, sur la demande reconventionnelle de la S.C.I. Château des Ligures, que l'action des copropriétaires demandeurs apparaît avoir été introduite à tout le moins avec légèreté, eu égard aux circonstances ci-dessus rapportées ; qu'elle a eu pour effet de contraindre la société défenderesse à exposer les frais d'un procès et lui a occasionné un préjudice qu'il y a lieu de réparer en lui allouant la somme de 15 000 F. compte tenu des éléments d'appréciation dont le Tribunal dispose ;

Attendu, sur la demande reconventionnelle présentée par M. H., que cette défenderesse a été attraitée à tort aux débats, dès lors qu'elle n'est pas partie à la vente dont l'annulation est demandée ; que de ce chef, les demandeurs ont ensemble

commis une faute devant être réparée par l'allocation de 20 000 F. de dommages intérêts au profit de M.-H. en réparation du préjudice moral et matériel occasionné, les copropriétaires devant être condamnés *in solidum* au paiement de ce montant ;

Que le Tribunal ne saurait toutefois indemniser le chef de préjudice par ailleurs invoqué, relatif à l'éviction de cette défenderesse de ses fonctions de syndic et à la privation d'honoraires qui en est résultée, dès lors que les agissements dont elle se plaint, imputés au surplus à J. seul, ne sont pas liés à la présente demande mais trouvent leur cause dans des faits distincts de ceux sur lesquels le Tribunal est appelé à se prononcer ; que ce chef de demande doit donc être rejeté par application de l'article 382 du Code de procédure civile ;

Attendu, sur la demande formée à titre reconventionnel par S. H., que, si la présente action a légitimement pu inciter ce défendeur à se montrer prudent quant à l'utilisation du lot acquis, elle n'a pas cependant entraîné l'indisponibilité totale du local ; que le Tribunal observe par ailleurs, sur les différents chefs de préjudice invoqués, que H. n'a pas engagé dès son acquisition les sommes nécessaires à l'aménagement du local, dont il a conservé en conséquence la disposition ;

Qu'au regard des éléments d'appréciation soumis au Tribunal, il y a lieu de condamner *in solidum* les demandeurs dont l'action et les allégations - non établies - relatives aux conditions prétendument suspectes de la vente apparaissent fautives, à payer à S. H. la somme de 15 000 F. à titre de dommages-intérêts toutes causes de préjudice confondues ;

Attendu que la présente instance, qui fait échec depuis plus de trente mois à une convention licite librement formée entre les défendeurs, revêt un caractère d'urgence justifiant que soit ordonnée l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel et sans caution ;

Attendu que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Dit n'y avoir lieu de prononcer la nullité de l'assignation introductive de la présente instance ;

Déclare les demandeurs B. C., G. A., R. B., D. G., J. J., M. P., R. F., S. E., J. L. et la S.A.M. Hunter Inc. irrecevables en leur action tendant à l'annulation de la vente du 21 mars 1985 ;

Rejette en conséquence leur demande en paiement de dommages-intérêts :

Déboute J. J. de sa demande formée à titre individuel ;

Condamne les demandeurs susnommés à payer, à titre de dommages-intérêts :

1° / à la S.C.I. du Château des Ligures, la somme de 15 000 F.,

2° / *in solidum*, à M. H. née M., la somme de 20 000 F., et celle de 15 000 F. à S. H. ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel et sans caution ;

MM. Landwerlin prés., Serdet prem. subst. proc. gén., Mmes Lorenzi, Sanita, Marquilly av. déf., Kremer av. barreau de Paris.