

Tribunal de première instance, 27 novembre 1997, Syndicat de la copropriété de l'immeuble Le Monte Carlo Star c/ Société Femmar Establishment

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	27 novembre 1997
<i>IDBD</i>	26567
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1997/11-27-26567>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Action du syndicat aux fins d'enlèvement d'une pergola - Délibération préalable de l'assemblée générale décidant de cette mesure et autorisant le syndic à agir en justice

Résumé

Après qu'un des copropriétaires ait été autorisé par le syndic à installer une pergola avec vélum sur son balcon, « sous réserve des droits des tiers, des conditions du règlement de la copropriété, des décisions prises en assemblées générales... » l'assemblée générale des copropriétaires a décidé l'enlèvement de cette installation, en se fondant sur les dispositions suivantes du règlement de copropriété : « aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourra être apporté aux loggias, balcons ou terrasses qui, extérieurement romprait l'harmonie de l'immeuble.. ».

Cette décision n'ayant fait l'objet d'aucun recours, le syndic autorisé préalablement, conformément au règlement de copropriété, a valablement pu agir en justice pour assurer le respect de la délibération d'enlèvement de la pergola.

Le Tribunal

Considérant les faits suivants :

Le syndicat de la copropriété de l'immeuble « Le Monte Carlo Star » a par l'acte susvisé du 9 décembre 1996, assigné la société Femmar Establishment pour qu'elle supprime la pergola en bois et en aluminium qu'elle a installée sur la loggia de son appartement ; il demande que cette suppression ait lieu dans les huit jours du présent jugement, sous astreinte comminatoire de 1 000 francs par jour passé ce délai et ce pendant trois mois ; il réclame paiement de 50 000 francs de dommages-intérêts pour résistance abusive, le tout sous bénéfice de l'exécution provisoire ;

Le syndicat expose à l'appui de sa demande :

- Que la société défenderesse est propriétaire d'un appartement formant les lots 74 et 75 dépendant des troisième et quatrième étages de l'immeuble ;
- Que F. N., architecte de la société Femmar, lui avait, par courrier au syndic du 20 novembre 1994, demandé l'autorisation d'entreprendre des travaux à l'intérieur et à l'extérieur de l'appartement,
- Qu'à l'extérieur était, notamment, prévue la mise en place d'un système de pergola démontable (en bois ou aluminium laqué) de couleur blanche avec pose d'un vélum escamotable (en toile identique à celle de la copropriété) ;
- Que par lettre du 9 décembre 1994, le syndic lui donnait l'autorisation sollicitée « *sous réserve des droits des tiers, des conditions du règlement de copropriété, des décisions prises en assemblées générales et des obligations ci-après...* », lesquelles étaient fonction de l'horaire et des conditions d'installation du chantier, de l'isolation phonique, des assurances à contracter, de l'établissement d'un constat des lieux, etc.
- Que le 9 janvier 1995, le directeur de l'Urbanisme et de la Construction délivrait l'autorisation nécessaire à l'exécution des travaux ;
- Qu'il est alors apparu que la société Femmar avait installé de façon permanente la pergola ;
- Qu'en conséquence, le syndic, par lettre du 8 septembre 1995, a attiré l'attention de la défenderesse sur ce point, formulant toutes réserves sur les conséquences de cette transgression ;
- Que suite à une réunion d'assemblée générale du 21 mai 1996, il a, par exploit d'huissier du 24 juillet 1996, mis en demeure la société Femmar de procéder à l'enlèvement de la pergola ;
- Que la défenderesse n'a cependant pas obtempéré, critiquant même la décision adoptée lors de l'assemblée générale précitée du 21 mai 1996 ;

Le syndic insiste sur l'article 14 du règlement de copropriété, aux termes duquel : « *aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourra être apporté aux loggias, balcons, terrasses qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble* » ;

La société Femmar Establishment a répliqué le 13 février 1997 ;

Elle conclut au débouté et réclame 30 000 francs de dommages-intérêts ;

Elle déclare que la pergola litigieuse a normalement été autorisée par le syndic dans le courrier précité du 9 décembre 1994 et que la pergola effectivement installée est tout à fait conforme au projet déposé ;

Elle conteste que la pergola soit fixe comme il a été soutenu lors de l'assemblée générale du 21 mai 1996 ;

La société Femmar Establishment ajoute qu'aux termes du règlement de copropriété le syndic avait tout à fait le droit de lui délivrer, comme il l'a fait, l'autorisation d'installation ;

Elle insiste surtout sur le fait que sa pergola n'est pas contraire à l'harmonie de l'immeuble et qu'ainsi il n'y a pas transgression de l'article 14 précité du règlement de copropriété ;

Elle prétend même que l'assemblée générale du 21 mai 1996 n'a pas régulièrement débattu du problème de la pergola et ce dans la mesure où l'ordre du jour précisé dans la convocation du 23 avril 1996 n'aurait pas été suffisamment précis ;

Elle déduit en conséquence de cette irrégularité que la décision d'enlèvement de la pergola adoptée de cette assemblée générale ne lui est pas opposable ;

Le syndicat de la copropriété de l'immeuble « Le Monte Carlo Star » a conclu en réponse le 23 avril 1997 ;

Il demande désormais que l'astreinte comminatoire joue dès le prononcé du jugement et que, passé le délai de trois mois, il soit autorisé à faire procéder à l'enlèvement de la pergola par telle entreprise de son choix et aux frais de la société défenderesse ;

Il rappelle que le syndic n'avait délivré l'autorisation d'installation de la pergola que sous réserve, notamment, des décisions des assemblées générales il insiste donc sur le caractère précaire de cette autorisation ;

Il ajoute que l'assemblée générale a valablement délibéré sur cette question le 21 mai 1996 et a régulièrement pu révoquer l'autorisation précitée ;

Il révèle que la société Femmar, dûment convoquée, était absente lors de l'assemblée générale du 21 mai 1996 ; il insiste sur le fait que l'ordre du jour mentionné sur la convocation était suffisamment explicite ;

Le syndicat demandeur soutient que la délibération de cette assemblée générale s'impose d'autant plus à la société Femmar Establishment que celle-ci n'a introduit avant recours à son encontre et ce alors pourtant qu'elle lui a même été signifiée ;

La société Femmar Establishment a répondu à ces écritures le 11 juin 1997 ; elle tient à préciser qu'elle était représentée lors de l'assemblée générale du 21 mai 1996 et que dès le 8 août 1996 l'agence Park Agence International, sa mandataire, avait notifié au syndic sa contestation de la délibération en cause ;

Elle révèle par ailleurs que lors de l'assemblée générale du 5 juin 1997 il a été demandé à l'assemblée de ratifier cette délibération antérieure en date du 21 mai 1996, ce qui reviendrait à admettre que cette décision était irrégulière ;

Elle ajoute qu'il découle de la demande de ratification précitée que le syndic avait introduit l'action en justice sans en être préalablement autorisé par l'assemblée générale, comme il est pourtant requis à l'article 107 du règlement de copropriété ; elle soulève, dès lors, l'irrecevabilité de la demande ;

Le syndicat demandeur a expliqué le 17 septembre 1997 ;

Il fait valoir que l'assemblée générale du 5 juin 1997 avait pour but d'informer les copropriétaires sur le déroulement de la procédure et d'obtenir d'eux qu'ils ratifient la procédure ainsi introduite par le syndic ; il confirme que cette décision de ratification a bien été adoptée le 5 juin 1997 ;

La société Femmar Establishment a conclu pour la dernière fois le 8 octobre 1997 ; elle maintient qu'aux termes de l'article 107 (alinéa 2) du règlement de copropriété, le syndic aurait dû, préalablement à l'introduction de la procédure, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale ;

Le syndicat demandeur a, lors de l'audience de plaidoiries du 16 octobre 1997 conclu au rejet de ces dernières écritures qu'il considère comme tardives ; il a conclu de même concernant la pièce n° 8 constituée par un acte du 2 octobre 1997 dit de « *Notification - Protestation* » et lui ayant été communiqué en date du 13 octobre 1997 ;

Sur quoi,

Attendu que les conclusions et la pièce dont le rejet est demandé paraissant avoir été communiquées suffisamment à temps à la partie demanderesse, laquelle aurait pu y répliquer lors de l'audience du 16 octobre 1997 ;

Attendu, au fond, que la société Femmar a, le 7 décembre 1994, été autorisée par le syndic à installer la pergola litigieuse « *sous réserve des droits des tiers, des conditions du règlement de la copropriété, des décisions prises en assemblées générales et des obligations ci-après...* » ; qu'à supposer, comme le soutient la demanderesse, que cette autorisation relevât des pouvoirs du seul syndic par application de l'article 101 et suivants du règlement de copropriété, il est donc un fait que celui-ci a accepté de voir sa décision remise en cause par l'assemblée générale, c'est-à-dire la collectivité des copropriétaires ;

Qu'il est, dans ces circonstances, constant que par décision d'assemblée générale du 21 mai 1996, à laquelle la société Femmar était représentée, l'autorisation a été retirée, l'assemblée ayant à la majorité requise décidé de l'enlèvement de la pergola ;

Attendu que cette décision avait régulièrement été précédée, le 23 avril 1996, d'une convocation avec mention d'un ordre du jour suffisamment explicite, nonobstant sa concision, à savoir : « *11a) affaire Femmar : installation d'une pergola fixe* » ;

Que régulièrement au regard de l'article 89 du règlement de copropriété les copropriétaires ont donc voté, ce texte disposant que « *sous réserve des questions diverses de faible importance, il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour sur les convocations...* » ;

Attendu, au fond, que valablement au regard des dispositions de l'article 14 (alinéa 5) du règlement de copropriété, la décision de l'assemblée générale a été, en partie, fondée sur le fait, incontestable compte tenu de ses dimensions imposantes et de sa visibilité, que la pergola installée sur la loggia terrasse contrariait l'harmonie de la résidence ;

Attendu qu'il n'apparaît pas que d'autres pergolas de même type aient existé en façade de l'immeuble ;

Attendu qu'aux termes du texte précité, en effet ;

« *Aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourra être apporté aux loggias, balcons ou terrasses qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble...* » ;

Que la décision de l'assemblée générale a, au surplus, été « *ratifiée* » lors de l'assemblée générale suivante qui s'est tenue le 5 juin 1997, sans qu'il soit possible de voir dans cette confirmation la preuve d'un vice qui aurait affecté la délibération litigieuse du 21 mai 1996 ;

Qu'en conséquence, étant acquis que cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours à ce jour et n'est donc présentement arguée de nullité que par voie d'exception, le syndic, autorisé préalablement comme il est prévu à l'article 107 (alinéa 2) du règlement de copropriété, a valablement pu agir en justice pour assurer le respect de la délibération d'enlèvement de la pergola ;

Que sur ce dernier point, il est constant, nonobstant ce que conclut la société Femmar Establishment, que le syndic, lors de l'assemblée générale du 21 mai 1996, a ainsi été autorisé ;

« *Mlle S. propose qu'une dernière discussion entre les deux parties intervienne afin d'essayer de trouver un accord amiable et éviter une procédure qui grèverait le budget de la copropriété. Dans le cas de procédure, l'assemblée générale autorise le syndic d'ester en justice et de prendre un avocat en la personne de Maître Étienne Leandri* » ;

Que cette autorisation a, au surplus, elle-même été confirmée lors de l'assemblée générale ultérieure précitée du 5 juin 1997 et, ce, régulièrement au regard de l'ordre du jour qui figurait sur la convocation, à savoir : « *7°) Information du syndic concernant la procédure en cours copropriété société Femmar (ratification de la décision prise lors de la dernière assemblée concernant l'enlèvement de la pergola installée par la société Femmar et de l'autorisation donnée au syndic pour ester en justice)* » ;

Qu'en conséquence, la société Femmar Establishment doit être condamnée à procéder à l'enlèvement de la pergola avec vélum dont s'agit et, ce, dans les quinze jours de la signification du présent jugement, sous astreinte comminatoire de 500 francs par jour de retard passé ce délai et ce pendant trois mois, après quoi pourra être de nouveau statué ;

Attendu qu'il paraît prématuré, et donc inopportun, d'autoriser dès à présent le syndicat demandeur à faire exécuter lui-même les travaux d'enlèvement pour le cas où la société Femmar Establishment ne s'exécuterait pas dans le délai précité de trois mois ;

Que le demandeur doit, en conséquence, être débouté sur ce point ;

Attendu que la société Femmar Establishment paraît avoir résisté sans motif sérieux, et donc abusivement, à la demande d'enlèvement de la pergola pour laquelle elle avait été mise en demeure dès le 24 juillet 1996 ;

Que la copropriété en a nécessairement été préjudiciée, outre qu'elle a été contrainte d'agir en justice et donc d'exposer des frais ;

Qu'à ce titre la société Femmar doit être condamnée à régler à la demanderesse 10 000 francs de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Qu'inversement la défenderesse doit être déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour procédure dite abusive ;

Attendu qu'il paraît y avoir urgence à ce que la copropriété « Le Monte Carlo Star » puisse enfin faire exécuter la délibération adoptée lors de son assemblée générale du 21 mai 1996 ;

Que l'exécution provisoire est dès lors ordonnée ;

Et attendu par la société Femmar qui a succombé devra apporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Dit n'y avoir lieu d'écarter des débats les conclusions de la société Femmar Establishment en date du 8 octobre 1997 ainsi que la pièce communiquée par celle-ci le 13 octobre 1997 et intitulée « Notification-Protestation » ;

Reçoit le syndicat de la copropriété « Le Monte Carlo Star » en sa demande,

Au fond, condamne la société Femmar Establishment à procéder à l'enlèvement de la pergola avec vélum qu'elle a installée sur la loggia-terrasse de son appartement ;

Dit que cet enlèvement devra avoir lieu dans les quinze jours de la signification du présent jugement, sous astreinte comminatoire de 500 francs par jour de retard passé ce délai et, ce, pendant trois mois après quoi il pourra de nouveau être statué ;

Déboute le syndicat demandeur de sa demande tendant à être autorisé à procéder lui-même audit enlèvement ;

Condamne la société Femmar Establishment à payer au syndicat demandeur 10 000 francs de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Rejette la demande reconventionnelle ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

MM. Landwerlin, prés. ; Baudoin, subst. proc. gén. ; Mes Léandri, Pasquier-Ciulla, av. déf. ; Rey, av.