

Tribunal de première instance, 25 octobre 2001, Syndicat de la copropriété . c/ C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	25 octobre 2001
<i>IDBD</i>	26911
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Arbitrage - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2001/10-25-26911>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Arbitrage

Clause compromissoire - Règlement de copropriété la contenant - Litige relatif à son application relevant d'un arbitrage : attribution de l'usage d'une cour d'immeuble - Validité de cette clause à Monaco :- Article 940 du Code de procédure civile et ordonnance souveraine n° 7485 du 14 septembre 1982 rendant exécutoire la convention de New York du 10 juin 1958 - Incompétence du Tribunal de Première Instance - Exception d'incompétence recevable et fondée

Résumé

L'article 8 3° du règlement de copropriété de l'immeuble sis à Monaco dispose que « les difficultés qui pourront naître entre les divers propriétaires, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée des copropriétaires votant comme il est dit à l'article 7 ci-dessus et l'autre, par le ou les copropriétaires ayant soulevé la difficulté, lesquels arbitres qui auront la faculté de s'en adjoindre un troisième pour les départager, en cas de désaccord, régleront la difficulté à titre d'amiable compositeur, en dernier ressort, et sans être tenus de suivre les règles de procédure ».

Cette disposition constitue une clause compromissoire au sens de l'article 940, alinéa 2 du Code de procédure civile, à laquelle les États parties à la Convention pour la reconnaissance et l'exécution des sentences arbitrales étrangères faite à New York le 10 juin 1958, rendue exécutoire à Monaco par l'Ordonnance Souveraine n° 7485 du 14 septembre 1982, ont convenu de donner effet dans les conditions de l'article II.

Dans le cas d'espèce, le litige est né de l'utilisation par G. C. de la cour située face à la rue S. R. Celui-ci prétendant venir aux droits de J. G. veuve B., laquelle disposait du droit d'utiliser à sa convenance ladite cour selon l'article 2 du règlement de copropriété, il convient dès lors de savoir si G. C. possède le même droit, ce qui est contesté par le syndicat des copropriétaires.

Le litige ainsi soumis au tribunal concerne en définitive une difficulté tenant à l'application du règlement de copropriété, que ce document, qui fait la loi des parties, a entendu expressément soumettre à l'arbitrage, de sorte que ce litige échappe à la compétence du tribunal.

En effet, seuls les arbitres pourront trancher la question de savoir si le droit d'utilisation de la cour commune a ou non été transmis aux ayants droit de J. G. Veuve B. et fixer ainsi les conditions d'usage de cette partie commune de l'immeuble.

Il convient, en conséquence, faisant droit à l'exception d'incompétence soulevée par le défenseur, de renvoyer les parties à l'application de la clause compromissoire prévue à l'article 8 3° du règlement de copropriété associé.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

G. C. est propriétaire au sein de la copropriété d'un appartement et de deux caves qu'il a acquis le 7 juillet 1980 d'A. G., lui-même légataire universel de J. G. veuve B., laquelle bénéficiait aux termes de l'article 2 du règlement de copropriété en date du 12 avril 1949, d'un droit d'usage exclusif de la cour, partie commune, située face à la rue S. R. ;

Depuis cette acquisition, G. C. utilise ladite cour pour son usage personnel, malgré l'opposition du syndicat de la copropriété . qui estime que le droit de jouissance exclusive dont bénéficiait J. G. veuve B. s'est éteint au décès de cette dernière, dès lors qu'il était attaché à sa personne et non à un lot de la copropriété ;

Suivant exploit du 23 janvier 2001, le syndicat de la copropriété . a en conséquence fait assigner G. C. pour voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- 1° dire et juger que le droit d'usage exclusif sur la cour, partie commune, était strictement personnel à J. G. veuve B.,
- 2° dire et juger que ce droit a cessé avec le décès de cette dernière,
- 3° constater qu'il ne s'est donc pas transmis à A. G., légataire universel de sa sœur, lequel n'a pu le céder à G. C.,
- 4° dire et juger que G. C. ne possède aucun droit sur la cour située face à la rue S. R.,
- 5° faire injonction à G. C. de ne pas utiliser la cour pour son usage exclusif ;

Il rappelle que ce droit étant d'ordre personnel, il n'a pu être transmis à A. G., héritier de J. G. veuve B., lequel n'a donc pu le céder à G. C. au moment de la vente des immeubles ci-dessus rappelés ;

G. C. a soulevé *in limine litis* une exception d'incompétence sur le fondement de la clause compromissoire contenue dans le règlement de copropriété en son article 8-3°, en vertu de laquelle toutes les difficultés qui pourraient survenir entre les divers propriétaires au sujet de son application seraient soumises à deux arbitres ;

Il soutient que doit recevoir application en Principauté, conformément à l'article II de la convention de New York du 10 juin 1958 rendue exécutoire à Monaco par l'ordonnance souveraine n° 7485 du 14 septembre 1982, cette clause compromissoire par laquelle les parties ont décidé de soumettre leur différend à un arbitre ;

En l'état, il demande au tribunal de :

- dire et juger qu'en application de l'article II de la convention de New York du 10 juin 1958 rendue exécutoire en Principauté par l'ordonnance souveraine n° 7485 du 14 septembre 1982, l'exception d'incompétence ratione materiae trouve son fondement dans les dispositions du cahier des charges et règlement de copropriété du 12 avril 1949 établi par Maître Rey, notaire, et dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de Monaco le 9 mai 1949, Volume 290 n° 29,
- en conséquence renvoyer les parties à l'application de la clause d'arbitrage prévue par l'article 8-3° du cahier des charges et règlement de copropriété en donnant acte à G. C. de ses protestations et réserves sur la recevabilité et la légitimité de la réclamation du syndicat de la copropriété et de ce qu'il entend réclamer à chacun de ses membres la réparation du préjudice qui lui est occasionné et inhérent à une volonté délibérée de transgresser les dispositions dudit cahier des charges et règlement de copropriété, ainsi que de son titre de propriété, régulièrement transcrits à la conservation des hypothèques de Monaco,
- condamner le syndicat de la copropriété de l'immeuble à lui payer une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts, en ce qu'il ne pouvait méconnaître la teneur réelle des dispositions du règlement de copropriété ayant fixé les clauses et conditions générales et particulières qui s'appliqueront aux ventes, et tel qu'édicte par J. G. veuve B. aux droits de laquelle se trouve chacun de ses membres, dont G. C. qui de ce chef sera déchargé de tout appel de fonds,
- lui donner acte de ce qu'il se réserve expressément de conclure ainsi qu'il lui appartiendra sur l'irrecevabilité, voire le caractère infondé des prétentions du syndicat de la copropriété et de chacun de ses membres ainsi que sur la nullité du procès-verbal de l'assemblée du 3 octobre 2000 et également pour demander réparation de toute action intempestive qui en résulterait à son encontre « ;

Le syndicat de la copropriété . a répliqué le 30 mai 2001 pour s'opposer à l'exception d'incompétence soulevée par le défendeur ; il a formé une demande reconventionnelle en dommages-intérêts de 100 000 francs pour résistance abusive, estimant que l'exception soulevée était dilatoire ;

Il estime en premier lieu que l'invocation de la convention de New York est inopérante dès lors que ce texte aurait pour but la reconnaissance et l'exécution des sentences arbitrales étrangères ;

Il fait valoir en second lieu que le litige soumis au Tribunal ne repose pas sur une difficulté d'application du règlement intérieur, seule cause d'application de la clause compromissoire prévue audit règlement, mais concerne la question de la transmissibilité ou de la non-transmissibilité, au décès de sa bénéficiaire, du droit d'usage exclusif qui était réservé à J. G. veuve B. ;

Enfin G. C., dans le dernier état de ses écrits judiciaires, s'est opposé aux prétentions du demandeur en reprenant le bénéfice de ses précédentes conclusions, relevant que le problème soumis à l'appréciation du Tribunal aurait trait à l'application de l'article 2 du règlement de copropriété intitulé « *Choses communes* » qui en son alinéa 2 a expressément prévu que « *la cour située face à la rue S. R. pourra être utilisée à sa convenance par Madame B.* » ;

Sur ce :

Attendu que l'article 8-3° du règlement de copropriété de l'immeuble dispose « *que les difficultés qui pourront naître entre les divers propriétaires, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée des copropriétaires votant comme il est dit à l'article 7 ci-dessus et l'autre, par le ou les copropriétaires ayant soulevé la difficulté, lesquels arbitres qui auront la faculté de s'en adjoindre un troisième pour les départager, en cas de désaccord, régleront la difficulté à titre d'amiable compositeur, en dernier ressort, et sans être tenus de suivre les règles de procédure* » ;

Attendu que cette disposition constitue une clause compromissoire au sens de l'article 940, deuxième alinéa, du Code de procédure civile, à laquelle les États parties à la convention pour la reconnaissance et l'exécution des sentences arbitrales étrangères faite à New York le 10 juin 1958, rendue exécutoire à Monaco par l'ordonnance souveraine n° 7485 du 14 septembre 1982, ont convenu de donner effet dans les conditions de l'article II ;

Attendu que dans le cas d'espèce, le litige est né de l'utilisation par G. C. de la cour située face à la rue S. R. ; que celui-ci prétend venir aux droits de J. G. veuve B., laquelle disposait du droit d'utiliser à sa convenance ladite cour selon l'article 2 du règlement de copropriété ; qu'il convient dès lors de savoir si G. C. possède le même droit, ce qui est contesté par le syndicat des copropriétaires ;

Attendu que le litige ainsi soumis au Tribunal concerne en définitive une difficulté tenant à l'application du règlement de copropriété que ce document, qui fait la loi des parties, a entendu expressément soumettre à l'arbitrage et qui échappe dès lors à la compétence du Tribunal ; qu'en effet, seuls les arbitres pourront trancher la question de savoir si le droit d'utilisation de la cour commune a ou non été transmis aux ayants droit de J. G. veuve B. et fixer ainsi les conditions d'usage de cette partie commune de l'immeuble ;

Qu'il convient, en conséquence, faisant droit à l'exception d'incompétence soulevée par le défendeur, de renvoyer les parties à l'application de la clause compromissoire prévue à l'article 8-3° du règlement susvisé ;

Attendu par ailleurs, que le syndicat de la copropriété . ayant pu se méprendre sur la portée de ses droits, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en dommages-intérêts présentée par G. C. ;

Attendu enfin que les demandes de donner acte présentées par G. C. ne sauraient être prises en compte dès lors que n'étant de nature ni à conférer ni à faire perdre des droits au défendeur, elles n'ont pas leur place dans le dispositif d'un jugement ;

Et attendu que la partie qui succombe doit supporter les dépens par application des dispositions de l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Faisant droit à l'exception d'incompétence soulevée par G. C.,

Renvoie les parties à l'application de la clause compromissoire prévue à l'article 8-3° du règlement de copropriété en date du 12 avril 1949 ;

Déboute G. C. du surplus de ses demandes.

M. Narmino, prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Licari et Léandri, av. déf.