

Tribunal de première instance, 14 juillet 2005, société de droit panaméen Red Rock Holdings Inc. c/ Syndicat

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	14 juillet 2005
<i>IDBD</i>	27177
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2005/07-14-27177>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Ordonnance-loi 662 du 23 mai 1959 - Délibération de l'assemblée générale litigieuse - Action d'un copropriétaire en annulation de cette délibération - Absence d'un délai de forclusion pour agir - Annulation de la délibération : ayant porté sur une question grave non inscrite à l'ordre du jour

Résumé

Aucune limitation n'est apportée par l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété au droit d'un copropriétaire de contester en justice une délibération de l'assemblée générale ;

Il appartient au Syndicat de démontrer que l'exercice de ce droit se trouve enfermé à l'intérieur d'un délai particulier, dérogoire au droit commun de la prescription, en vertu d'une convention opposable aux copropriétaires ;

Le Syndicat ne justifie pas qu'un tel délai soit prévu par le règlement applicable à la copropriété de l'immeuble puisque aucun des extraits qu'il en produit ne le réglemente ;

S'il est vrai que le procès-verbal destiné à rendre compte de la délibération litigieuse du 15 mai 2002 indique, après la signature de son rédacteur, que les actions judiciaires ayant pour objet de le contester devront être introduites, à peine de déchéance, dans les deux mois qui suivront sa notification, cette énonciation n'est nullement probante alors qu'elle ne réfère à aucune disposition du règlement de copropriété dont elle ne peut donc pas être la citation ;

L'exception de forclusion présentée par le Syndicat se trouve ainsi dépourvue de fondement ;

Il ressort de l'article 94 du règlement de copropriété applicable que seules les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent en principe faire l'objet de délibération ;

Les rédacteurs de ce texte ont ainsi souhaité prévenir tout abus en précisant qu'aucune autre question ne pourra être discutée « même sous la rubrique Questions diverses » et n'ont prévu, de façon limitative et à la condition que la majorité des présents ne s'y oppose pas, que deux exceptions pour :

les questions de minime importance,

et les décisions à prendre à la suite d'incidents graves survenus entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée ;

Il est constant que la question qui a fait l'objet de la délibération litigieuse n'était pas inscrite à l'ordre du jour puisque le Syndicat invoque expressément les deux exceptions qui viennent d'être signalées ; elle fait d'ailleurs partie, selon le procès-verbal rédigé par le syndic, des points traités sous la 19e rubrique intitulée « questions diverses » ;

Une délibération tendant à limiter l'usage de terrasses et à autoriser le syndic à agir en justice contre des copropriétaires est manifestement relative à une question grave qui excède les limites de la minime importance ;

L'engagement d'un procès est en effet un acte sérieux comportant l'engagement de frais et des risques tels qu'il ne peut être décidé qu'après une réflexion éclairée et approfondie incompatible avec la précipitation du vote, sauf particulière urgence tenant par exemple à un péril quelconque ;

La délibération litigieuse s'avère ainsi non conforme aux prescriptions essentielles de ce règlement, de sorte qu'il convient de faire droit pour ce seul motif à la demande tendant à son annulation sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens présentés à son soutien.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

La société de droit panaméen Red Rock Holdings Inc. est propriétaire du lot n° 87 dépendant de l'ensemble immobilier et organisé sous le régime de la copropriété ;

Ce lot est occupé par M. L. ;

Au cours de leur assemblée générale ordinaire tenue le 15 mai 2002, les copropriétaires ont notamment adopté, à la majorité relative de 21 632 millièmes sur 47 002, la résolution suivante : « Accord est donné au Syndic pour interdire la mise en place sur les toitures des terrasses de jacuzzis et lui donnent par la présente résolution pleins pouvoirs pour ester en justice et entamer toutes procédures qu'il jugera utile à la défense des intérêts de la Communauté Immobilière pour voir si besoin est les lieux rétablis dans leur état d'origine » ;

Suivant l'exploit susvisé du 20 décembre 2002, la société Red Rock Holdings Inc et M. L. ont fait assigner le syndicat de la copropriété (ci-après désigné sous la dénomination abrégée « le Syndicat ») pour obtenir l'annulation de cette résolution ;

Après avoir soutenu ces prétentions dans leurs conclusions du 15 octobre 2003, les demandeurs y ont ajouté en demandant :

qu'il soit enjoint au Syndicat de s'expliquer sur les conditions dans lesquelles il a obtenu et versé aux débats sa pièce n° 2 ;

et la condamnation du Syndicat à leur payer une indemnité dont le quantum a été porté en dernier lieu à 15 000 euros ;

Le Syndicat s'est opposé aux demandes formées contre lui et a sollicité à titre reconventionnel la condamnation des demandeurs :

rétablir les lieux dans leur état d'origine conformément à la résolution litigieuse ;

et à lui payer une indemnité de 10 000 euros « pour procédure abusive et en réparation des frais de procédure qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du concluant » ;

Le débat instauré entre les parties peut être ainsi résumé :

Sur la forclusion de la demande

- le Syndicat prétend que ses adversaires ont agi au delà du délai de deux mois qui a couru à compter du 29 juillet 2002, date de notification de la délibération dont ils ont eux-mêmes fait état dans un bordereau de communication de pièces ; il ajoute qu'ils sont déchus de toute possibilité de contestation par le fait qu'ils ont approuvé le procès-verbal de l'assemblée litigieuse lors d'une assemblée ultérieure du 23 mai 2003 ;

- les demandeurs répondent que le Syndicat ne justifie pas avoir procédé à une quelconque notification et contestent en tout état de cause l'avoir reçue, les termes de leur bordereau de communication ne résultant que d'une « erreur matérielle d'appréciation du rédacteur » et ce document, simplement informatif, n'ayant pas d'autre portée juridique que la justification d'une communication au cours du débat judiciaire ; ils refusent tout effet, à défaut de notification, à l'approbation intervenue à l'occasion d'une autre assemblée dont ils soutiennent que le procès-verbal n'a pas lui-même été notifié ;

Sur l'obtention de la pièce n° 2

- les demandeurs rappellent que les articles 341 et suivants du Code pénal répriment la violation du secret de la correspondance et critiquent la production de courriers, qualifiés de privés, échangés entre eux et le Service de l'Urbanisme ;

- le Syndicat indique que les pièces litigieuses lui ont été régulièrement transmises par le propre conseil de ses adversaires ;

Sur l'ordre du jour de l'assemblée

- les demandeurs soutiennent d'abord que la résolution litigieuse doit être déclarée nulle comme portant sur une question qui n'avait pas été préalablement inscrite à l'ordre du jour conformément à l'article 94 du règlement de la copropriété ; ils considèrent qu'elle ne pouvait pas être classée parmi les « questions diverses » eu égard à son importance qui est loin d'être minime ;

- le Syndicat a d'abord répondu que la question litigieuse était de minime importance, au sens du texte invoqué, de sorte qu'elle pouvait régulièrement être examinée au titre des « questions diverses » ; dans le dernier état de ses conclusions, il a prétendu que la perspective, à la suite de l'installation du jacuzzi le 21 août 2001, d'autres livraisons créant un danger pour les piétons constituait un incident grave survenu entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée de sorte qu'une délibération pouvait être prise à ce sujet dès lors que la majorité des copropriétaires ne s'y opposaient pas ;

- les demandeurs ont alors contesté l'invocation d'un incident grave alors que l'assemblée a été réunie plus de neuf mois après la livraison en cause qui s'était déroulée sans incident ;

Sur l'atteinte à des droits privatifs

- les demandeurs font ensuite valoir que l'article 32 du règlement de copropriété interdit à l'assemblée de délibérer sur l'utilisation d'une partie privative et qu'elle ne pouvait donc statuer sur l'aménagement de terrasses constituant des parties privatives dont l'utilisation est libre sous la seule réserve d'une atteinte à l'harmonie de l'immeuble ; ils expliquent que l'installation du jacuzzi, simplement posé sur la terrasse et entièrement démontable, ne met en cause ni la structure de l'immeuble, ni l'étanchéité de cette terrasse et n'était pas soumise à l'autorisation administrative prévue par l'ordonnance n° 3647 du 9 septembre 1966 ;

- le Syndicat estime au contraire que les terrasses de l'immeuble constituent des parties communes et que les travaux qui leur sont relatifs doivent être préalablement autorisés par le syndic, outre les permissions administratives prévues par la loi ; il précise que l'installation d'un jacuzzi peut affecter le gros œuvre, les canalisations et l'isolation thermique dépendant des parties communes et que, même en supposant qu'il soit installé dans une partie privative ou corresponde à une utilisation privative, il touche à l'harmonie de l'immeuble et relève donc de l'article 8 du règlement qui exige l'approbation préalable du syndic ; le Syndicat invoque encore l'obligation de ne pas faire supporter aux terrasses une charge supérieure à leur résistance, incompatible avec l'implantation de lourdes installations par chacun des copropriétaires ;

Sur la remise en état

- la société Red Rock Holdings Inc et M. L. opposent à cette prétention une exception d'irrecevabilité fondée sur le principe d'immutabilité du litige ;

- le Syndicat fait valoir que cette demande procède de la même cause que la demande principale, au sens de l'article 382 du Code de procédure civile, puisqu'elle n'est que la « conséquence implacable du rejet des prétentions des demandeurs

visant l'annulation d'une décision prise... à cette fin » et que ce rejet « conformera la résolution prise en assemblée générale » ; sur le fond, il expose que ses adversaires ont manqué de façon flagrante à leur obligation de respecter les prescriptions du règlement de copropriété qui leur étaient opposables ;

Sur les dommages-intérêts

- le Syndicat estime que ses adversaires ont agi de façon abusive et dilatoire alors qu'ils ont outrepassé leurs droits ;
- les demandeurs invoquent les préjudices matériel et moral causés par l'attitude du Syndicat qui les ont obligés à organiser leur défense et défendre leurs droits ;

Sur quoi,

I. - Sur la demande formée par la société Red Rock Holdings Inc et M. L.

A. - Sur la recevabilité

Attendu qu'aucune limitation n'est apportée par l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 réglementant le statut de la copropriété au droit d'un copropriétaire de contester en justice une délibération de l'assemblée générale ;

Qu'il appartient au Syndicat de démontrer que l'exercice de ce droit se trouve enfermé à l'intérieur d'un délai particulier, dérogoire au droit commun de la prescription, en vertu d'une convention opposable aux copropriétaires ;

Attendu que le Syndicat ne justifie pas qu'un tel délai soit prévu par le règlement applicable à la copropriété de l'immeuble puisque aucun des extraits qu'il en produit ne le réglemente ;

Attendu que s'il est vrai que le procès-verbal destiné à rendre compte de la délibération litigieuse du 15 mai 2002 indique, après la signature de son rédacteur, que les actions judiciaires ayant pour objet de la contester devront être introduites, à peine de déchéance, dans les deux mois qui suivront sa notification, cette énonciation n'est nullement probante alors qu'elle ne réfère à aucune disposition du règlement de copropriété dont elle ne peut donc pas être la citation ;

Attendu que l'exception de forclusion présentée par le Syndicat se trouve ainsi dépourvue de fondement ;

Attendu ensuite qu'aucune cause de déchéance ne peut être tirée de l'approbation de ce procès-verbal lors de la délibération ultérieure du 13 mai 2003 ;

Attendu en effet que le présent procès avait déjà été engagé au moment de cette délibération de sorte que la délibération ne pourrait avoir d'effet sur la recevabilité de l'action que dans la mesure où elle contiendrait renonciation à la poursuite de la part de la société Red Rock Holdings Inc et de M. L. ;

Attendu cependant que les feuilles d'émargement produites aux débats n'établissent pas que cette société ait participé à l'assemblée puisqu'aucune signature ne figure à côté de son nom ;

Que le fait que son conseil, D. M., par ailleurs lui-même copropriétaire, ait apposé sa signature dans une case immédiatement voisine et que son cachet professionnel déborde de cette case n'établit nullement qu'outre ses droits propres, il ait entendu exercer en qualité de mandataire ceux de la société Red Rock Holdings Inc ;

Que l'absence de cette société ressort encore du fait que, selon le procès-verbal relatif à cette assemblée, la délibération litigieuse a été confirmée par les copropriétaires à l'unanimité des votants sans qu'il soit fait état ni d'une quelconque protestation ni même de l'audition d'un représentant de la société ;

Attendu en outre que M. L. n'a pas la qualité de copropriétaire, de sorte qu'il n'a pas pu participer à l'assemblée ;

Attendu enfin que l'approbation d'un procès-verbal a pour seul effet d'établir que ce document reflète sincèrement les délibérations dont il rend compte et ne saurait valoir renonciation à un quelconque droit qu'elles pourraient affecter ;

Attendu que ce moyen se trouve donc également mal fondé, de sorte que l'action doit être déclarée recevable ;

B. - Sur la délibération litigieuse

Attendu qu'il ressort de l'article 94 du règlement de copropriété applicable que seules les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent en principe faire l'objet de délibération ;

Que les rédacteurs de ce texte ont ainsi souhaité prévenir tout abus en précisant qu'aucune autre question ne pourra être discutée « même sous la rubrique Questions diverses » et n'ont prévu, de façon limitative et à la condition que la majorité des présents ne s'y oppose pas, que deux exceptions pour :

les questions de minime importance,

et les décisions à prendre à la suite d'incidents graves survenus entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée ;

Attendu qu'il est constant que la question qui a fait l'objet de la délibération litigieuse n'était pas inscrite à l'ordre du jour puisque le Syndicat invoque expressément les deux exceptions qui viennent d'être signalées ; qu'elle fait d'ailleurs partie, selon le procès-verbal rédigé par le syndic, des points traités sous la 19e rubrique intitulée « questions diverses » ;

Attendu qu'une délibération tendant à limiter l'usage de terrasses et à autoriser le syndic à agir en justice contre des copropriétaires est manifestement relative à une question grave qui excède les limites de la minime importance ;

Que l'engagement d'un procès est en effet un acte sérieux comportant l'engagement de frais et des risques tels qu'il ne peut être décidé qu'après une réflexion éclairée et approfondie incompatible avec la précipitation du vote, sauf particulière urgence tenant par exemple à un péril quelconque ;

Attendu que le Syndicat n'est pas mieux fondé à invoquer l'existence d'un incident grave alors que la livraison du jacuzzi, présenté par lui comme source de danger, était intervenu dès le 21 août 2001, soit neuf mois avant la tenue de l'assemblée ;

Que bien que le Syndicat ne précise pas à quelle date le syndic a envoyé les convocations pour l'assemblée, il est certain que cet envoi n'a eu lieu que quelques semaines à l'avance, au cours des mois d'avril ou de mai 2002 ; qu'une présomption en ce sens peut être tirée du fait que les convocations pour l'assemblée ultérieure du 13 mai 2003 ont été postées le 25 avril précédent, soit 18 jours auparavant (pièce n° 11 du dossier du Syndicat) ;

Qu'il n'est pas allégué qu'entre avril et le 15 mai 2002, d'autres copropriétaires aient manifesté l'intention d'installer des jacuzzis dans des conditions telles qu'ils seraient devenu urgent de le leur interdire par une délibération spéciale ;

Attendu en définitive que la seule volonté du syndic, manifestée dans des courriers du 23 novembre 2001 et du 18 avril 2002, de hâter la régularisation d'une situation jugée par lui non conforme au règlement de copropriété, ne saurait caractériser l'incident grave envisagé par le règlement de copropriété ;

Attendu que la délibération litigieuse s'avère ainsi non conforme aux prescriptions essentielles de ce règlement, de sorte qu'il convient de faire droit pour ce seul motif à la demande tendant à son annulation sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens présentés à son soutien ;

C. - Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que le Syndicat a fait preuve d'une résistance abusive en présentant et en soutenant, durant plus de deux années, des moyens de défense manifestement contraires à des dispositions particulièrement claires du règlement de copropriété ;

Attendu qu'il a contraint ses adversaires, par cette faute, à engager des frais pour faire valoir leurs droits en justice, puis pour soutenir la prolongation du procès qu'a entraînée la discussion de ces moyens inopérants ;

Attendu que l'indemnité propre à réparer ce préjudice doit être fixée à 3 000 euros, eu regard des éléments d'appréciation suffisants dont le Tribunal dispose pour l'évaluation de ce préjudice ;

II. - Sur les demandes reconventionnelles du Syndicat

A. - Sur la remise en état

Attendu qu'en raison de l'annulation de la délibération litigieuse, la demande tendant à son exécution par la remise des lieux dans leur état antérieur se trouve privée d'objet ;

Qu'il suffit d'en constater l'irrecevabilité sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens que lui ont opposés la société Red Rock Holdings Inc et M. L. ;

B. - Sur les dommages-intérêts

Attendu que loin d'être abusive ou téméraire, la demande d'annulation de la délibération litigieuse s'avère bien fondée ;

Que le Syndicat doit en conséquence être débouté de sa demande indemnitaire fondée sur le caractère fautif de cette action ;

Et attendu que les dépens doivent être mis à la charge de la partie succombante conformément à l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, STATUANT CONTRADICTOIREMENT,

Déboute le syndicat de la copropriété de l'immeuble dénommé de ses exceptions de forclusion et de déchéance ;

Prononce l'annulation de la résolution en date du 15 mai 2002 par laquelle l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble a donné son accord au syndic pour interdire la mise en place de jacuzzis sur les toitures et terrasses de l'immeuble et pour ester en justice et entamer toutes procédures utiles à la défense des intérêts de la copropriété, si besoin pour faire rétablir les lieux dans leur état d'origine ;

Condamne ledit syndicat à payer à la société Red Rock Holdings Inc et à M. L., créanciers indivisibles, une indemnité de Trois Mille euros (3 000) ;

Déboute le syndicat de ses demandes reconventionnelles ;

M. Narmino, prés. ; Mme Dollmann, subst. proc. gén. ; Mes Mullot et Karczag-Mencarelli, av. déf.