

## **Tribunal de première instance, 23 février 2012, La CSI O. c/ Le syndicat de copropriété de l'immeuble « G. »**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	23 février 2012
<i>IDBD</i>	8317
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Copropriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2012/02-23-8317>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Copropriété – Assemblée générale – Décision – Résolution – Nullité (oui)

## Résumé

Il résulte de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce principe souffre diverses exceptions dont notamment celles qui suivent. Doivent, en vertu de l'article 15, être votés à la majorité absolue de tous les copropriétaires : les travaux ou installations faites par un copropriétaire affectant les parties communes de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci (alinéa 1) ; et les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires (alinéa 2). Selon l'article 16-2<sup>e</sup>, la majorité des 2/3 de tous les membres du syndicat est requise pour les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autre que ceux visés à l'article 15 et à l'article 17. Ce dernier texte dispose quant à lui que l'unanimité de tous les copropriétaires est requise pour l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Au regard des éléments de l'espèce, il doit être considéré que le protocole soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 8 avril 2010 relève de la majorité des 2/3 prévue à l'article 16-2<sup>e</sup>. Or, la résolution ayant été adoptée à 4855/8281 tantièmes, les deux tiers (5521) ne sont donc pas atteints. Il en résulte que cette résolution doit être annulée sans qu'il soit besoin de prononcer la nullité en son entier de l'assemblée générale.

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

### JUGEMENT DU 23 FÉVRIER 2012

En la cause de :

La Société Civile Immobilière O., dont le siège social est sis « X », X à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, M. X, domicilié en cette qualité audit siège ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

Le syndicat de copropriété de l'immeuble « G. », X1 à Monaco, représenté par son syndic en exercice, la SAM E., dont le siège social est sis X2 à Monaco, prise en la personne de son Président délégué en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

### LE TRIBUNAL,

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 11 juin 2010, enregistré (n° 2010/000653) ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom du syndicat de copropriété de l'immeuble « G. », en date des 28 octobre 2010 et 17 mars 2011 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la SCI O., en date des 6 janvier 2011 et 30 juin 2011 ;

Où Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, pour la SCI O., en ses plaidoiries et conclusions ;

Où Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, pour le syndicat de copropriété de l'immeuble « G. », en ses plaidoiries et conclusions ;

Où le ministère public ;

### EXPOSÉ

La société anonyme Q. a entrepris l'édification d'un ensemble immobilier sur son terrain situé 23 boulevard de Belgique à Monaco.

Selon protocole d'accord du 25 juin 2004 et avenant du 3 novembre 2005, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. situé au n° 25 du boulevard a autorisé la pose dans son tréfonds de tirants provisoires destinés à être désactivés au fur

et à mesure de la construction moyennant le versement par la société anonyme Q. d'une indemnité de 100.000 euros et la somme de 50.000 euros affectée à un compte séquestre.

Le 11 mars 2010, s'est tenue une assemblée générale extraordinaire du syndicat de copropriété de l'immeuble G. qui, la majorité absolue n'étant pas atteinte, a refusé d'accepter le projet de protocole d'accord aux termes duquel il acceptait le versement par la société anonyme Q. d'une indemnité supplémentaire forfaitaire et définitive d'un montant de 300.000 euros quels que soient la durée du chantier, le nombre et la longueur des tirants provisoires implantés, outre divers frais.

Le 8 avril 2010, les copropriétaires se sont à nouveau réunis en assemblée générale extraordinaire et ont cette fois-ci adopté le projet de protocole.

Notification du procès-verbal de cette assemblée a été faite le 15 avril 2010.

Par acte d'huissier en date du 11 juin 2010, la SCI O. copropriétaire opposant à cette résolution fait assigner le syndicat de copropriété de l'immeuble G. aux fins d'obtenir la nullité de celle-ci et de l'assemblée générale du 8 avril 2010.

Elle soutient en premier lieu qu'en application de l'article 17-2° de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 qui est d'ordre public, la décision attaquée nécessitait l'unanimité dans la mesure où les tirants litigieux à supposer qu'ils soient désactivés, resteront pour autant définitivement dans le tréfonds de l'immeuble G. et constituent donc une aliénation des parties communes.

En deuxième lieu et subsidiairement, la SCI O. fait valoir que l'assemblée du 8 avril 2010 ne pouvait revenir sur une décision déjà prise le 11 mars 2010 dès lors :

- que c'est seulement à défaut de quorum qu'une nouvelle assemblée pouvait être convoquée en vertu de l'article 15 dernier alinéa de la loi ;
- et qu'il n'existait aucun élément nouveau.

Encore plus subsidiairement et en troisième lieu le syndicat de copropriété de l'immeuble G. prétend que l'assemblée générale est susceptible d'annulation pour abus de majorité en ce que :

- il s'agit de couvrir une voie de fait commise par la société anonyme Q. qui a implanté de manière massive et sans autorisation des tirants dans le tréfonds de la copropriété, alors que la contrepartie financière est dérisoire ;
- la défense légitime de l'intérêt collectif de la copropriété se trouve ainsi contredite.

Enfin, la SCI O. argue que l'assemblée générale est annulable pour fraude au motif que contrairement à ce qu'il est indiqué dans le projet de protocole, l'immeuble s'écroulerait si les tirants devaient être désactivés, comme cela ressort d'un rapport de M. g. M. consulté par elle.

Dans ses conclusions n° 1 déposées le 28 octobre 2010, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. sollicite le débouté de la SCI O. et l'octroi de 15.000 euros de dommages et intérêts.

Concernant la majorité requise, il affirme d'abord que :

- le vote intervenu ne portait pas sur l'acceptation ou non de l'implantation des tirants déjà autorisée en 2004 et dont le retrait était impossible sans mettre en danger l'immeuble mais portait uniquement sur l'indemnité complémentaire ;
- en conséquence, une telle décision pouvait être prise à la majorité absolue sans qu'il y ait lieu à la majorité des 2/3 ou l'unanimité prévues par les articles 16 et 17 de la loi ;

Le syndicat de copropriété de l'immeuble G. indique en outre qu'une nouvelle assemblée a pu valablement être convoquée en application du dernier alinéa de l'article 15 de la loi.

Concernant l'intérêt poursuivi par la copropriété, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. fait valoir que le protocole a pour objectif d'obtenir les meilleures garanties afin que la sécurité du bâtiment et de ses occupants soit assurée ainsi que les conséquences matérielles d'un éventuel dommage.

Relativement à la désactivation effective des tirants, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. conteste la pertinence des documents produits en demande et prétend au contraire démontrer que le chantier a été suivi par de multiples experts qui révèlent le caractère provisoire et l'état d'avancement de leur désactivation.

Enfin, il est soutenu que la SCI O. n'a cessé d'œuvrer à l'encontre des intérêts de la copropriété qui a subi un préjudice moral et matériel, en agissant notamment en référé et en contraignant à la convocation de plusieurs assemblées.

La SCI O. a déposé des conclusions le 10 janvier 2011 en réitérant ses demandes initiales.

S'agissant du non respect de l'unanimité, la SCI O. fait valoir pour l'essentiel que :

- la destination de l'immeuble se trouve compromise puisque sa solidité est en cause ;
- il y a une atteinte importante au tréfonds de la copropriété puisque c'est plus d'une centaine de tirants qui ont été posés ;
- cette atteinte à la propriété est définitive, grave et irrémédiable puisque les tirants ne peuvent être enlevés, sous peine de mettre en danger la sécurité de l'immeuble et ses occupants ;

- le protocole a bien pour objet d'autoriser définitivement l'installation de tirants et donc l'aliénation de parties communes à tout le moins la création d'une servitude.

Elle maintient que la reconvoction de l'assemblée générale sur une même question est illégale en ce que :

- le quorum était atteint dès le premier vote et aucun texte ne le permet ;
- l'article 15 est doublement inapplicable car :
  - son alinéa 2 ne concerne que les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires.
  - le syndicat de copropriété de l'immeuble G. reconnaît lui-même qu'il se place dans le cadre de la majorité qualifiée de l'article 16.

Sur l'abus de majorité, la SCI O. soutient que :

- les tirants ont été posés au seul bénéfice de la société promoteur de construction ;
- des dommages en sont résultés comme il en ressort des documents techniques produits par le défendeur lui-même ;
- ces dommages sont irréversibles.

En ce qui concerne le grief de fraude, la SCI O. répond que :

- les avis techniques qu'elle produit sont pertinents à la différence du syndicat de copropriété de l'immeuble « G. » qui ne démontre par que les tirants ont été désactivés alors que la charge de la preuve lui incombe.

Enfin, elle conclut que la procédure de référé qu'elle avait initiée aux fins d'obtenir une expertise n'a échoué que pour une question de pure procédure.

Maintenant ses précédents moyens et demandes dans des conclusions n° 2 déposées le 17 mars 2011, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. répond principalement que :

- en préliminaire, qu'a été choisie la technique la plus adaptée à sa propre sécurité et qu'il était inconcevable de demander le retrait des tirants alors que ceux-ci assuraient alors la stabilité de l'environnement ;
- la résolution votée ne visait pas à conférer de droit supplémentaire à la société anonyme Q. par rapport au protocole de 2004 ;
- l'utilisation provisoire du tréfonds n'implique aucun transfert de propriété ni aucune création de droit réel sur celui-ci de sorte que n'étaient pas requises ni la majorité des 2/3 prévue à l'article 16 ni l'unanimité de l'article 17, et que seule était applicable la majorité simple de l'article 14 même si le syndic a préféré user de l'article 15 exigeant la majorité absolue ;
- le dernier alinéa de l'article 15 sur la reconvoction d'une nouvelle assemblée est destiné à éviter une paralysie de la copropriété ;
- la délibération litigieuse a bien été votée à la majorité simple et plus encore à la majorité absolue ;
- si la SCI O. fait état de divers problèmes rencontrés au cours du chantier, elle n'évoque pas les solutions trouvées, et n'émet que des suppositions non étayées ;
- au contraire les tirants demeurant inactifs dans le tréfonds peuvent être parfaitement retirés si un jour il était décidé d'affouiller le sol ;
- la demanderesse n'a pas sollicité l'annulation de l'assemblée générale qui a approuvé le protocole en 2004 de sorte que l'autorisation d'implanter des tirants provisoires est irrévocable ;
- l'immeuble G. ne subit plus de mouvements depuis la détente des tirants ;
- une note technique démontre la désactivation effective des tirants, l'avis fourni en demande sur ce point n'étant pas pertinent ;
- la SCI O. multiplie les procédures abusivement.

Celle-ci a déposé ses dernières écritures le 30 juin 2011 confirmant ses précédentes demandes.

Elle réplique pour l'essentiel que :

- la technique des tirants a été adaptée au seul choix du promoteur et aucune autre technique n'a été proposée aux copropriétaires ;
- la compétence des conseils techniques du syndicat de copropriété de l'immeuble G. doit être mise en cause alors que l'immeuble se trouve dans une situation d'instabilité préoccupante et à la limite de l'effondrement ;
- n'a pas été prise en compte la poussée hydraulique due à la nappe phréatique ;

- le protocole de 2004 et son avenant de 2005 sont constitutifs de droits réels et portent sur un nombre de tirants limité qui a été largement dépassé ;
- en 2008, elle a sollicité non pas le retrait des tirants mais l'arrêt de l'implantation de tirants provisoires supplémentaires ;
- des tirants qui ne peuvent être enlevés constituent bien un empiètement sur la propriété, l'arrêt d'appel cité en défense n'étant pas pertinent ;
- le syndicat de copropriété de l'immeuble G. n'a strictement rien à répondre sur l'illégalité de la reconvoque de l'assemblée générale ;
- il se livre à des considérations gratuites sur la question de l'abus de majorité ;
- la preuve de la désactivation des tirants n'est toujours pas rapportée, une expertise sur ce point pouvant être opportune.

## MOTIFS

Il résulte de l'article 14 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ce principe souffre diverses exceptions dont notamment celles qui suivent.

Doivent, en vertu de l'article 15, être votés à la majorité absolue de tous les copropriétaires :

- les travaux ou installations faites par un copropriétaire affectant les parties communes de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci (alinéa 1) ;
- les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires (alinéa 2) ;

Selon l'article 16-2e, la majorité des 2/3 de tous les membres du syndicat est requise pour les actes de disposition portant sur les parties communes ou sur les droits accessoires aux parties communes autre que ceux visés à l'article 15 et à l'article 17.

Ce dernier texte dispose quant à lui que l'unanimité de tous les copropriétaires est requise pour l'aliénation de parties communes ou de droits accessoires aux parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

En l'espèce, le vote litigieux en date du 8 avril 2010 a été acquis à une majorité représentant 4.855 tantièmes sur 8.281 composant la copropriété.

Il convient d'examiner la résolution adaptée aux fins de déterminer quelle était la majorité requise.

Il doit être rappelé que suivant protocole en date du 25 juin 2004 (avec avenant du 3 novembre 2005) dont il est constant qu'il a été approuvé en son temps par l'assemblée générale des copropriétaires :

- la copropriété de l'immeuble G. autorisait de façon expresse et irrévocable la pose dans son tréfonds de tirants provisoires destinés à être désactivés au fur et à mesure de la construction de l'ensemble immobilier réalisé par la société anonyme Q., et ce dans un délai maximum d'un an à compter de l'achèvement des travaux ;
- il était prévu la réalisation de deux lits de 15 à 16 tirants, soit 30 à 32 tirants provisoires d'une longueur de 19 à 25 mètres environ ;
- la société anonyme Q. versait en contrepartie une indemnité de 100.000 euros, outre 50.000 euros sur un compte séquestre pour garantir tous désordres ;

Il est constant que :

- c'est en réalité plus d'une centaine de tirants qui a été implantée dans le sous-sol de la copropriété de l'immeuble G. ;
- c'est dans ces conditions que le syndicat de celle-ci a, les 11 février et 23 juin 2009, fait assigner la société anonyme Q. devant le Tribunal de première instance en paiement de 650.000 euros de dommages et intérêts pour violation de l'accord en date du 25 juin 2004, et en validation d'hypothèque.

Il a été néanmoins établi un nouveau protocole soumis à l'assemblée litigieuse du 8 avril 2010 en vertu duquel, « suite à une implantation massive et non autorisée de tirants » :

- la société anonyme Q. acceptait de régler outre les 150.000 euros déjà versés, « une somme forfaitaire globale et définitive supplémentaire quelle que soit la durée du chantier, le nombre et la longueur des tirants provisoires implantés, d'un montant » de 300.000 euros, augmenté de frais et honoraires d'avocat, syndic et autres ;
- le syndicat de copropriété de l'immeuble G. se désistait de ses deux instances contre la société anonyme Q. ;

- étant rappelé qu'en tout état de cause les tirants autorisés ayant un caractère provisoire devaient être désactivés au fur et à mesure de la construction de l'immeuble de la société anonyme Q. et au plus tard à la date de réception provisoire de celui-ci.

Ainsi et contrairement à ce que soutient le syndicat de copropriété de l'immeuble G. dans le cadre de la présente instance, ce dernier protocole porte non seulement sur une indemnisation complémentaire mais également sur les tirants supplémentaires ; ceux-ci se trouvant autorisés quelle que soit leur quantité alors que leur nombre était limité dans le premier protocole.

C'était précisément ce que reprochait le syndicat de copropriété de l'immeuble G. à la société anonyme Q. dans les assignations susdites des 11 février et 23 juin 2009, arguant du non respect de l'engagement de cette dernière d'installer 32 tirants seulement.

De surcroît, il est constant que les tirants même s'ils sont provisoires et désactivés à ce jour suivant les pièces produites en défense, n'ont pas été enlevés du tréfonds du syndicat de la copropriété de l'immeuble G., partie commune.

Ils caractérisent donc incontestablement par leur nombre, un empiètement sur la propriété du syndicat de copropriété de l'immeuble G., qui invoquait d'ailleurs une telle emprise dans ses assignations.

Dès lors, le dernier protocole autorisant les tirants supplémentaires au surplus sans limite, constitue bel et bien un acte de disposition portant sur les parties communes, sans que le syndicat de copropriété de l'immeuble G. puisse utilement invoquer un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, décision d'espèce.

Il ne s'agit pas d'un acte de disposition obligatoire au sens de l'alinéa 2 de l'article 15.

Il n'apparaît pas non plus que la pose de tirants dans le sous-sol inutilisé d'une copropriété entraîne de modifications à la destination et à la jouissance des parties communes ni n'est contraire à la destination de l'immeuble, dès lors qu'il convient en effet de se placer au moment de l'autorisation soit le 8 avril 2010 ; l'existence de dommages imputables aux tirants à cette date n'étant pas prouvée par les pièces fournies en demande qui font certes état de désordres mais sans que leur cause soit établie.

Au vu de ces éléments, il doit être considéré que le protocole soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 8 avril 2010 relève de la majorité des 2/3 prévue à l'article 16-2e.

Or, la résolution ayant été adoptée à 4855/8281 tantièmes, les deux tiers (5521) ne sont donc pas atteints.

Il en résulte que cette résolution doit être annulée sans qu'il soit besoin de prononcer la nullité en son entier de l'assemblée générale.

Enfin, le syndicat de copropriété de l'immeuble G. succombant sera débouté de sa demande de dommages et intérêts et supportera les dépens.

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LE TRIBUNAL,**

#### **statuant contradictoirement,**

Prononce la nullité de la résolution de l'assemblée générale du syndicat de copropriété de l'immeuble G. en date du 8 avril 2010 ayant approuvé un projet de protocole avec la société anonyme Q..

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires.

Condamne le syndicat de copropriété de l'immeuble G. aux dépens, distraits au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur sous sa due affirmation.

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé et prononcé en audience publique du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, le 23 FÉVRIER 2012, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Président, officier de l'ordre de Saint-Charles, Madame Stéphanie VIKSTRÖM, Premier Juge, Madame Sophie LEONARDI-FLEURICHAMP, Juge, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, Magistrat référendaire faisant fonction de Substitut du Procureur Général, assistés de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier stagiaire.