

Cour d'appel, 1 décembre 2015, La Société A. c/ Madame f. BO.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	1 décembre 2015
<i>IDBD</i>	14366
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Droit des biens - Biens et patrimoine

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/12-01-14366>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Droit d'usage – Régime juridique

Partie commune – Droit à jouissance privative – Nature

Résumé

Le droit en l'espèce cédé est un droit d'usage, qui permet au titulaire d'user du bien sur lequel il porte dans la limite de ses besoins. Ce droit est régi par les articles 510 et suivants du Code civil, qui renvoient, en ce qui concerne l'établissement et la fin du droit, aux dispositions régissant l'usufruit. Le droit d'usage, bien qu'étant un droit réel, est strictement attaché à la personne de son titulaire, ce que l'acte du 30 mars 1950 rappelle, pour satisfaire ses besoins personnels, le rendant incessible, principe qu'énonce l'article 516 du Code civil. Par ailleurs, en application des dispositions légales régissant l'usufruit auxquelles l'article 510 du Code civil renvoie, ce droit prend fin à la mort de son titulaire et ne dure que trente ans lorsqu'il n'est pas accordé à des particuliers.

Il est admis de façon constante, que le droit à la jouissance privative d'une partie commune, qui est un droit réel et perpétuel, ne peut être retiré sans le consentement du bénéficiaire, et que le non-usage de ce droit est sans incidence sur sa pérennité, mais que le bénéficiaire peut renoncer à ce droit.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 1ER DÉCEMBRE 2015

En la cause de :

- La Société Anonyme de droit des Iles Vierges Britanniques dénommée « A. », dont le siège social est à Tortola (Iles Vierges Britanniques) X1, agissant poursuites et diligences de son administrateur unique en exercice Monsieur m. VA. DE. VO., domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant primitivement élu domicile en l'Étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA puis en celle de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et ayant pour avocat plaçant Maître Valérie SADOUSTY, avocat au Barreau de Nice ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Madame f. BO., née le 15 avril 1920 à Chambéry (France), demeurant X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaçant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 5 février 2015 (R.3179) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 20 mars 2015 (enrôlé sous le numéro 2015/000113) ;

Vu les conclusions déposées le 7 juillet 2015 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Madame f. BO. ;

À l'audience du 20 octobre 2015, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par la société anonyme A. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 5 février 2015.

Considérant les faits suivants :

La société de droit des Iles Vierges Britanniques A. est propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété situé X comprenant deux entrées, dénommé à l'Est « Villa X » et à l'Ouest « Villa X », pour l'avoir acquis de Mesdames RO. et CH. par acte du 2 août 2005, ces dernières détenant leur droit de leur qualité d'héritières de Madame Maria PE., cette dernière s'étant elle-même trouvée propriétaire après avoir réuni entre ses mains la totalité des parts de la société B..

Madame f. BO. est propriétaire de l'appartement situé au rez-de-jardin du dit immeuble pour l'avoir acquis avec son époux aujourd'hui décédé par acte du 14 février 1964 des consorts VI..

Par exploit d'huissier en date du 28 novembre 2013, la société A. a fait assigner Madame f. BO. aux fins de condamnation, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui restituer, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à titre principal la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin, subsidiairement, celle située sous l'escalier au plan du rez-de-jardin, outre la libération du passage et l'obstruction de deux fenêtres, ainsi que le paiement d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts, se prévalant du cahier des charges du 8 janvier 1949, modifié par celui du 30 mars 1950, prévoyant au bénéfice de la société B., aux droits de laquelle elle se trouve, la jouissance exclusive, personnelle et perpétuelle de la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin, en contrepartie de la renonciation à la jouissance de la cave située sous l'escalier au bénéfice du propriétaire de l'appartement situé en rez-de-jardin, celui-ci ayant en outre reçu l'autorisation d'y ouvrir deux fenêtres, et de son acte de propriété rappelant l'existence de ce droit.

Pour s'opposer à ces demandes, Madame f. BO. a fait valoir que le droit consenti à la société B. était un droit temporel, personnel et incessible qui s'est éteint par la dissolution de la société en 1962, laquelle ne bénéficiait que d'un droit de jouissance sur la cave située sous l'escalier auquel elle a expressément renoncé et se prévalant de la prescription acquisitive, elle a revendiqué à titre subsidiaire la propriété des deux caves.

En réponse aux prétentions de Madame f. BO., la société A. a rappelé que la renonciation à la jouissance de la cave sous l'escalier avait eu pour contrepartie le bénéfice de la jouissance de la cave située en rez-de-jardin, considérant par ailleurs que les conditions pour acquérir par prescription n'étaient pas réunies.

Par jugement en date du 5 février 2015, le Tribunal de première instance a débouté la société A. de l'intégralité de ses demandes.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a considéré que :

- la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin est une partie privative, dont le droit d'usage peut être accordé par le propriétaire à un autre propriétaire, et faisant application des articles 502, 510 et 516 du Code civil, il a retenu que le droit de jouissance accordé sur cette cave avait par nature un caractère viager et incessible et que la dissolution de la société B. qui en bénéficiait avait nécessairement emporté extinction de ce droit,
- la cave sous l'escalier est une partie commune, sur laquelle le droit de jouissance privatif d'un copropriétaire est un droit réel et perpétuel attaché à la propriété du lot dont il est l'accessoire, mais dont il ne peut plus en revendiquer l'exercice lorsqu'il y a renoncé, ce qui est le cas en l'espèce, la société B., aux droits de laquelle se trouve la société A., ayant expressément renoncé aux termes du cahier des charges du 30 mars 1950 à la jouissance exclusive, personnelle et perpétuelle de la cave sous l'escalier ;

La société A. a, selon assignation du 20 mars 2015, interjeté appel du jugement.

Au soutien de son appel, elle fait valoir que le Tribunal, en décidant que la cave sous l'escalier constitue une partie commune, a méconnu les termes du cahier des charges du 8 janvier 1949 qui définit les parties communes et privatives, que le modificatif du 30 mars 1950 met en place un échange dans la jouissance des caves, ce que le titre de propriété de Madame f. BO. confirme.

Elle demande en conséquence à la Cour :

- de la recevoir en son appel, de l'y déclarer bien fondée,
- de réformer le jugement du 5 février 2015, et,
- de condamner à titre principal Madame f. BO. à lui restituer, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision, la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin,
- subsidiairement de la condamner à lui restituer la cave attachée à son appartement situé au rez-de-chaussée,
- de libérer le passage et d'obstruer les deux fenêtres éclairant une cuisine sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision,
- de condamner f. BO. au paiement d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur.

Par conclusions du 7 juillet 2015, Madame f. BO. fait valoir que c'est par une juste appréciation que le Tribunal a considéré que la cave située au rez-de-jardin est une partie privative, dont la jouissance personnelle exclusive et perpétuelle a été accordée à la société B., dont la dissolution a eu pour conséquence de réunir entre les mains de Madame f. BO. la pleine propriété sur la dite cave, et que la cave située sous l'escalier constitue une partie commune de l'immeuble sur laquelle il ne peut être revendiqué qu'une jouissance privative, à laquelle la société B., aux droits de laquelle se trouve la société A. a renoncé, la privant aujourd'hui de toute revendication, et lui contestant tout droit de propriété sur la dite cave, dont elle a recueilli la pleine propriété par la renonciation au droit de jouissance privative par la société B. subsidiairement par prescription acquisitive en raison d'une acquisition par juste titre et d'une jouissance exclusive depuis plus de 10 ans ; elle demande à la Cour de :

- débouter la société A. de son appel,

- confirmer le jugement qui l'a déboutée de l'intégralité de ses demandes,
- subsidiairement, si la Cour considère comme partie privative, la cave située sous l'escalier, déclarer qu'elle est propriétaire de la dite cave pour l'avoir recueilli en pleine propriété depuis 1950, plus subsidiairement pour l'avoir acquise par prescription acquisitive, et,
- la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

1° - *Sur la recevabilité de l'appel :*

Attendu que l'appel interjeté dans les forme et délai prescrits par les articles 424 et 427 du Code civil est recevable ;

2° - *Sur le fond :*

La demande principale de la société A. :

Attendu que la société A. sollicite à titre principal la condamnation de f. BO. à lui restituer la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin à l'angle Nord-Ouest ;

Attendu qu'elle indique fonder sa demande sur son titre de propriété et sur le cahier des charges de l'immeuble du 8 janvier 1949, modifié le 30 mars 1950 ;

Attendu que l'acte de vente du 2 août 2005, par lequel la société A. est devenue propriétaire, donne une description du bien acquis, et mentionne qu'il s'agit d'un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant trois pièces, penderie, vestiaire, salle de bains, débarras, lingerie, water-closet, cuisine et cave, outre la jouissance personnelle, exclusive et perpétuelle d'une cave, située dans l'appartement du rez-de-jardin à l'angle Nord-Ouest, la dite cave figurant par la lettre A sur le plan du rez-de-jardin, joint et annexé à l'acte modificatif du cahier des charges du 30 mars 1950 ;

Attendu que l'acte de vente se réfère ainsi aux mentions du modificatif au cahier des charges du 30 mars 1950, qui prévoit que Madame VI., alors propriétaire de l'appartement du rez-de-jardin, donne à la société B., alors propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, la jouissance exclusive, perpétuelle et personnelle d'une cave située dans l'appartement du rez-de-jardin à l'angle Nord ;

Attendu que le plan annexé au cahier des charges modifié vient confirmer que la cave dont la jouissance est ainsi cédée, est située dans l'appartement du rez-de-jardin ;

Attendu d'ailleurs que le cahier des charges initial du 8 janvier 1949, qui décrit les appartements, mentionne s'agissant de l'appartement du rez-de-jardin, qu'il comprend une cave et que le plan de cet appartement qui y est annexé la fait figurer à l'intérieur de l'appartement ;

Attendu que ce cahier des charges prévoit que « *chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne l'appartement ou la cave lui appartenant exclusivement le droit d'en faire jouir et de disposer pleinement et librement comme de chose lui appartenant en toute propriété* » ;

Attendu qu'au vu de ces éléments, il est établi, et non contesté, que la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin constitue une partie privative appartenant au propriétaire de cet appartement ;

Attendu que la jouissance de cette cave a été cédée par Madame VI., alors propriétaire de l'appartement du rez-de-jardin, à la société B., ainsi que le mentionne l'acte modificatif du cahier des charges du 30 mars 1950 ;

Attendu que la cession n'a porté que sur la jouissance de la cave ;

Attendu que le droit ainsi cédé est un droit d'usage, qui permet au titulaire d'user du bien sur lequel il porte dans la limite de ses besoins ;

Attendu que ce droit est régi par les articles 510 et suivants du Code civil, qui renvoient, en ce qui concerne l'établissement et la fin du droit, aux dispositions régissant l'usufruit ;

Attendu que le droit d'usage, bien qu'étant un droit réel, est strictement attaché à la personne de son titulaire, ce que l'acte du 30 mars 1950 rappelle, pour satisfaire ses besoins personnels, le rendant incessible, principe qu'énonce l'article 516 du Code civil ;

Attendu par ailleurs qu'en application des dispositions légales régissant l'usufruit auxquelles l'article 510 du Code civil renvoie, ce droit prend fin à la mort de son titulaire et ne dure que trente ans lorsqu'il n'est pas accordé à des particuliers ;

Attendu qu'en application de l'ensemble de ces dispositions, le droit d'usage de la cave située dans l'appartement du rez-de-jardin, accordé à la société B., ne pouvait être cédé par elle à son ayant droit, Madame PE., et ne pouvait faire l'objet de cessions successives ;

Attendu par ailleurs que ce droit d'usage a pris fin par la dissolution et la liquidation de la société B. au mois de janvier 1962, et n'aurait pu en tout état de cause se prolonger au-delà du 30 mars 1980, quand bien même la jouissance a été qualifiée de perpétuelle dans l'acte du 30 mars 1950, la volonté des parties ne pouvant contrevenir aux dispositions

légales qui régissent la matière, mais signifiant qu'elles n'ont pas entendu fixer d'autres termes que ceux prévus par la loi ;

Attendu dans ces conditions que le jugement qui a rejeté la demande formée à titre principal par la société A., maladroitement formulée comme tendant à « *la restitution de la cave* », mais qui doit s'analyser comme tendant à la reconnaissance d'un droit de jouissance sur cette cave, doit être confirmé ;

La demande formée à titre subsidiaire par la société A. :

Attendu que la société A. demande subsidiairement, la restitution de la cave attachée à son appartement, tel que mentionné dans le cahier des charges 8 janvier 1949 ;

Attendu que ce cahier des charges mentionne que l'appartement situé au rez-de-chaussée est composé de trois pièces, penderie, vestiaire, salle de bains, débarras, lingerie, water-closet, cuisine et cave ;

Attendu que le cahier des charges précise par ailleurs que le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée a la jouissance exclusive et perpétuelle de la cave située sous l'escalier au plan du rez-de-jardin, cave dans laquelle passe le tout-à-l'égout de l'immeuble ;

Attendu que l'examen du plan annexé au cahier des charges permet de constater que cette cave n'est pas située dans un appartement, mais se situe sous un escalier, partie commune aux termes du cahier des charges ;

Attendu que la société A. considère que la dite cave est une partie privative, au motif qu'aucune cave ne figure dans la liste des parties communes, sans pour autant préciser qui en aurait la propriété ;

Attendu qu'à l'évidence, elle ne peut en revendiquer la propriété, que ce soit en se prévalant de son titre de propriété qui ne la mentionne même pas, ou en invoquant le cahier des charges de 1949, qui distingue la cave située dans l'appartement du rez-de-chaussée, qui est une partie privative, tout comme l'est celle située dans l'appartement du rez-de-jardin, de la cave située à l'extérieur de tout appartement, sous l'escalier, partie commune de l'immeuble, et sur laquelle aux termes du cahier des charges, le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée dispose d'une jouissance, exclusive, personnelle et perpétuelle, à l'exclusion de tout autre droit ;

Attendu que le cahier des charges ne mentionne pas cette cave comme étant la propriété exclusive d'un copropriétaire ;

Attendu que dans le silence des titres, la cave doit être réputée partie commune, alors de surcroît que passe dans cette cave le tout-à-l'égout de l'immeuble ;

Attendu que si aux termes du cahier des charges du 8 janvier 1949, cette cave, partie commune, est réservée à l'usage exclusif du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, ce droit de jouissance exclusif concédé sur une partie commune n'a pas eu pour effet de transformer cette dernière en partie privative ;

Attendu qu'il est admis de façon constante, que le droit à la jouissance privative d'une partie commune, qui est un droit réel et perpétuel, ne peut être retiré sans le consentement du bénéficiaire, et que le non-usage de ce droit est sans incidence sur sa pérennité, mais que le bénéficiaire peut renoncer à ce droit ;

Attendu que cette renonciation est intervenue et qu'elle a été actée dans l'acte modificatif aux cahiers des charges du 30 mars 1950, lequel mentionne que la société B., propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, renonce expressément à la jouissance exclusive, personnelle et perpétuelle de la cave sous l'escalier ;

Attendu que la précision contenue dans l'acte selon laquelle cette cave servira désormais de passage, sans mentionner qu'il bénéficiera à un titulaire exclusif, et l'autorisation donnée à Madame VI., alors propriétaire de l'appartement du rez-de-jardin, d'ouvrir sur le dit passage deux fenêtres, viennent confirmer que ladite cave est une partie commune, et que le droit conféré au propriétaire de l'appartement du rez-de-jardin s'est limité à celui d'ouvrir deux fenêtres, à l'exclusion de tout droit de jouissance exclusif sur le passage ;

Attendu que le renoncement, figurant dans le modificatif au cahier des charges, du titulaire du droit à l'usage privatif d'une partie commune, quel qu'en ait été sa motivation, a mis fin au droit d'usage privatif dont bénéficiait le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée sur la cave située sous l'escalier, ne permettant plus aux propriétaires successifs de l'appartement et en dernier lieu, à la société A., de revendiquer le bénéfice de ce droit ;

Attendu que seule une autorisation expresse de la copropriété, qui en l'espèce fait défaut, lui permettrait de bénéficier du droit qu'elle revendique ;

Attendu dans ces conditions que le jugement qui a rejeté la demande formée à titre subsidiaire par la société A., improprement qualifiée « *en restitution de la cave attachée à son appartement* », mais qui a pour objet la reconnaissance d'un droit d'usage exclusif sur une partie commune, doit être confirmé ;

Attendu que les demandes qui tendent à la remise en état du passage, étant l'accessoire de cette demande, laquelle a été rejetée, sont sans objet ;

Attendu qu'aucune faute consistant dans un défaut de restitution de cave à la société A., n'a été retenue et que le jugement qui l'a déboutée de sa demande en paiement de dommages et intérêts doit être confirmé ;

Les demandes formées à titre subsidiaire par Madame f. BO. :

Attendu que Madame f. BO. demande subsidiairement à la Cour, pour le cas où elle aurait considéré comme partie privative, la cave située sous l'escalier, de déclarer qu'elle est propriétaire de la dite cave pour l'avoir recueilli en pleine propriété depuis 1950, plus subsidiairement pour l'avoir acquise par prescription acquisitive ;

Mais attendu que les demandes de l'appelante ayant été intégralement rejetées, le Tribunal a justement considéré qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande formée à titre subsidiaire par l'intimée ;

Attendu que la société A. qui succombe en ses prétentions et en son appel sera condamnée aux entiers dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société A. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, 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,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles Madame Virginie ZAND, Conseiller, Monsieur Paul CHAUMONT, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 1er DÉCEMBRE 2015, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Michaël BONNET, Premier substitut du Procureur Général.