

## Cour d'appel, 5 juillet 2016, Monsieur n. s. PE. c/ Madame o. AY.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	5 juillet 2016
<i>IDBD</i>	15064
<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/cour-appel/2016/07-05-15064>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Copropriété - Parties privatives - Action d'un copropriétaire - Action en revendication de la propriété indivise d'un local - Rejet

## Résumé

Le copropriétaire doit être débouté de son action en revendication de la propriété indivise d'un local (WC situé sur le palier), dès lors que ce local est expressément inclus dans le titre de propriété de la partie adverse et qu'il ne justifie pas d'une possession lui ayant permis d'acquérir la propriété par prescription.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 5 JUILLET 2016

En la cause de :

- Monsieur n. s. PE., né le 2 janvier 1948 à Brazzaville, de nationalité grecque, administrateur de société, demeurant et domicilié « X1 » X1 à Monaco MC 98000 ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- Madame o. AY., née le 26 octobre 1967 à Irkoutz (Russie), de nationalité russe, décoratrice, demeurant « X1 », X1 à Monaco MC 98000 ;

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 ;

INTIMÉE,

d'autre part,

### LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 11 juin 2015 (R.6071) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 5 août 2015 (enrôlé sous le numéro 2016/000018) ;

Vu les conclusions déposées les 24 novembre 2015 et 15 mars 2016 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Madame o. AY. ;

Vu les conclusions déposées les 26 janvier 2016 et 26 avril 2016 par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de n. s. PE. ;

À l'audience du 31 mai 2016, 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 n. s. PE. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 11 juin 2015.

*Considérant les faits suivants :*

Monsieur n. PE., venant aux droits de Monsieur s. PE., est propriétaire de deux appartements, n° 231 et n° 233, situés au 3ème étage du Bloc G dans l'immeuble « X1 » situé à Monaco, X1.

Madame o. AY. a acquis, selon acte du 23 mars 2012, l'appartement n° 232, situé au 3ème étage du Bloc G dans le dit immeuble et a entrepris des travaux de réaménagement et de rénovation, ayant notamment consisté à intégrer à l'appartement, les WC de service situés sur le palier du 3ème étage, dont l'accès par le palier a été condamné.

Selon exploit du 24 mars 2014, n. PE. a fait citer o. AY. devant le tribunal de première instance demandant sous le bénéfice de l'exécution provisoire que :

- À titre principal, il soit jugé qu'il est propriétaire indivis du local à usage de WC commun situé sur le palier du 3ème étage,
- À titre subsidiaire, il soit jugé qu'il est titulaire d'un droit d'usage sur ce local,

- Il soit ordonné la transcription du jugement à intervenir à la Conservation des Hypothèques et partout où besoin sera,
- En toute hypothèse, il soit ordonné à o. AY. de cesser l'occupation abusive et exclusive de ce local, et qu'elle soit condamnée à le remettre en son état initial, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision ainsi qu'à en restituer la clé,
- o. AY. soit condamnée au paiement d'une somme de 20.000 euros, à titre de dommages et intérêts,

Par jugement du 11 juin 2015, le Tribunal l'a débouté de ses demandes et l'a condamné à payer à o. AY. la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que :

- l'existence d'une indivision concernant le local toilette, objet du litige, ne ressort pas des actes de propriétés des parties, le local n'étant pas constitué en lot, et la répartition de parts indivises n'étant pas précisée,
- ni le plan d'architecte, ni la description des appartements, telle qu'elle figure dans les titres de propriété respectifs, ne permettent de retenir la nature indivise de ce local,
- les conditions de la prescription acquisitive ne sont pas réunies, en ce que n. PE. ne justifie pas d'une possession non équivoque, impliquant le règlement des charges afférentes à ce local, dont il ne prétend pas s'être acquitté,
- l'utilisation de ce local ne caractérise qu'une simple tolérance, sans conséquence sur la possession,
- la légèreté manifeste avec laquelle il a engagé une action, sans mettre en cause le syndicat des copropriétaires alors qu'il invoque la notion de parties communes, caractérise un abus qui doit être sanctionné.

Appel du jugement a été interjeté par n. PE..

Aux termes de l'assignation qu'il a fait délivrer le 5 août 2015 et des conclusions qu'il a déposées les 26 janvier et 26 avril 2016, il demande à la Cour de :

- le déclarer recevable en son appel,
- réformer la décision entreprise et statuant à nouveau de :
  - À titre principal, dire et juger qu'il est propriétaire indivis du local à usage de WC commun situé sur le palier du 3ème étage, bloc G de l'immeuble « X1 », situé X1 à Monaco,
  - À titre subsidiaire, dire et juger qu'il est titulaire d'un droit d'usage du local à usage de WC commun situé sur le palier du 3ème étage, bloc G de l'immeuble « X1 », situé X1 à Monaco,
- Ordonner la transcription du jugement (sic) à intervenir à la Conservation des Hypothèques et partout où besoin sera,
- En toute hypothèse, ordonner à Madame o. AY. de cesser l'occupation abusive et exclusive du local à usage de WC commun et la condamner à le remettre à l'état initial, et ce sous astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- La condamner, également sous la même astreinte, à lui remettre la clef dudit local,
- La condamner enfin au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de légitime dommages et intérêts,
- Débouter Madame o. AY. des fins de son appel incident comme de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- Condamner Madame o. AY. aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, aux offres de droit.

Au soutien de son appel, il fait valoir pour l'essentiel que :

- Il considère que le local WC se trouvant sur le palier constitue une partie privative détenue en indivision par les propriétaires des trois appartements et comme tel, affecté à l'usage exclusif et indivis de ces trois appartements,
- Son droit de propriété sur le local résulte de son titre de propriété, lequel même s'il est ambigu, mentionne que son appartement n° 231 dispose d'un WC indépendant,
- Chaque appartement du palier dispose de son propre WC à l'intérieur et d'un WC de service (ou indépendant) situé à l'extérieur des appartements,
- Sur le même palier, se trouve également un local vide-ordure constituant une partie privative commune aux trois appartements,
- Le plan d'architecte pris en compte par le tribunal n'est pas le plan définitif et un plan d'origine ferait apparaître le local WC du palier comme partie commune,
- L'ancien propriétaire de l'appartement 232, vendu à Madame o. AY., a admis à deux reprises que le WC était commun aux deux appartements,
- L'usage des WC communs situés sur chaque palier est un problème récurrent au sein de la copropriété, en ce qu'ils ont fait l'objet de plusieurs tentatives d'occupation privative,

- Il a procédé au financement de la totalité des travaux de remise en peinture de ce local,
- Son droit de revendiquer sa qualité de propriétaire indivis procède en toute hypothèse de l'effet de la prescription acquisitive,
- À cet égard, il indique disposer des clés du local depuis l'origine, soit l'année 1959 et a eu usage de ce local depuis plus de 30 ans,
- Cet usage a été continu, ininterrompu et paisible,
- Il n'est pas démontré que Madame o. AY. ait réglé seules les charges de copropriété afférentes audit local,
- Il bénéficie en tout état de cause, du fait de la prescription acquisitive d'un droit d'usage ininterrompu sur ce local,
- Cet usage n'est pas une simple tolérance puisqu'il a été systématiquement rétabli dans ses droits à chaque tentative d'appropriation intempestive par son voisin.

En réponse et par conclusions du 24 novembre 2015 et conclusions récapitulatives du 15 mars 2016, Madame o. AY. demande à la Cour de :

- Réformer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé à la somme de 3.000 euros le montant des dommages et intérêts mis à la charge de Monsieur AY. (sic),
- Statuant à nouveau, condamner Monsieur PE. à régler à Madame o. AY. une somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- Confirmer le jugement du Tribunal du 11 juin 2015 pour le surplus,
- Débouter Monsieur PE. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- Condamner Monsieur PE. aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Elle soutient pour l'essentiel que :

- La propriété du local n'est pas indivise au regard des titres de propriété, qui ne sont pas ambigus,
- Il n'existe aucun doute sur la propriété privative du WC détenue par elle, au regard des titres de propriété et du plan d'architecte,
- Les WC de service se trouvant sur chaque palier ne figurent pas au nombre des parties communes de l'immeuble dans le règlement de copropriété,
- Le permis de construire qu'elle a obtenu préalablement à la réalisation des travaux a été validé sans réserve ni observation par le syndic de l'immeuble,
- Il n'est pas établi que les empiètements figurant dans le compte rendu d'assemblée générale de la copropriété du 4 février 1997 se rapportent aux WC de service,
- Les charges inhérentes à ce local ont toujours été acquittées par elle ou ses auteurs et l'alimentation en eau et électricité a toujours été faite par son appartement,
- Monsieur PE. ne peut prétendre au bénéfice de la prescription acquisitive, car il ne justifie d'aucune possession continue, ininterrompue, paisible, publique et non équivoque à titre de propriétaire,
- La facture de travaux qu'il produit se rapporte à la réfection de toilette et d'une cuisine se trouvant dans son appartement,
- Maître Claire NOTARI, huissier de justice, n'a pas constaté que Monsieur PE. détenait les clés ouvrant le local litigieux,
- Les précédents occupants de l'appartement dont elle a acquis la propriété ont installé dans ce local, faisant partie des locaux qui leur ont été donnés à bail, une buanderie pendant 9 années, de sorte que Monsieur PE. ne peut prétendre avoir joui de ce local de façon ininterrompue,
- L'éventuel accès à ce local dont Monsieur PE. aurait pu bénéficier, n'a pu résulter que d'une simple tolérance, exclusive de toute prescription acquisitive,
- La somme de 3.000 euros allouée à titre de dommages et intérêts est insuffisante à réparer le préjudice subi par Madame o. AY. résultant de l'action engagée avec légèreté à son encontre par Monsieur PE..

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,**

Attendu que les appels interjetés par les parties dans les forme et délai prescrits par les dispositions du Code de procédure civile sont recevables ;

- 1° - Sur la demande principale de Monsieur PE., tenant à l'existence d'un titre de propriété :

Attendu que n. PE. revendique la qualité de propriétaire indivis du local à usage de WC commun situé sur le palier du 3ème étage de l'immeuble en copropriété dénommé « X1 » ;

Qu'il se prévaut en premier lieu de son titre de propriété ;

Qu'indiquant, sans être contredit, venir aux droits de son père, il produit un titre de propriété établi au mois d'octobre 1958, portant sur :

Qu'il ne fait état d'aucun autre titre de propriété ;

Que dès lors, il ne peut affirmer que le local à usage de WC situé sur le palier du 3ème étage, sur lequel il ne prétend pas détenir la propriété exclusive, figure dans son titre de propriété ;

Attendu que ce local est mentionné dans le titre de propriété de Madame o. AY., qui décrit le bien qu'elle a acquis le 23 mars 2012, comme étant « composé de : hall d'entrée, living-room, deux chambres, salle de bains installée, lingerie, cuisine et deux WC dont un de service » ;

Qu'il n'est pas contesté par n. PE. que le WC « dit de service », figurant dans le titre de propriété de Madame o. AY., est celui situé sur le palier du 3ème étage ;

Qu'il n'existe aucune restriction au droit de propriété de Madame o. AY. sur le WC de service dans son titre de propriété ;

Attendu qu'il convient également de noter, sur le plan d'architecte de l'époque de la construction dont il n'est pas établi qu'il s'agirait d'un simple projet, que les trois appartements du 3ème étage disposent chacun d'un WC intérieur et qu'il fait figurer un quatrième WC, immédiatement attenant à l'appartement n° 232, aujourd'hui propriété de Madame o. AY. ;

Que la mention d'un « WC indépendant » dans l'appartement n° 231, ne peut dès lors autrement signifier qu'elle désigne un WC indépendant de la salle de bains de l'appartement, sans qu'il puisse s'agir du 4ème WC situé sur le palier de l'étage, lequel est compris dans les biens appartenant à Madame o. AY., tels qu'ils sont décrits dans son titre de propriété ;

Attendu en conséquence que la demande de Monsieur PE. fondée sur l'existence d'un titre de propriété doit être rejetée ;

2°- Sur la demande subsidiaire de Monsieur PE. tendant au bénéfice de la prescription acquisitive :

Attendu qu'aux termes de l'article 2080 du Code civil, la prescription acquisitive permet d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession ;

Attendu que l'article 2083 du Code civil prévoit les conditions de la possession, pour pouvoir prescrire, qui doit être continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque ;

Que ces conditions sont cumulatives ;

Attendu que Monsieur PE. invoque l'acquisition par prescription d'un droit de propriété indivis sur le local WC, et d'un droit d'usage ;

Mais attendu que les conditions pour prescrire les droits revendiqués ne sont pas établies ;

Que l'attestation de Daniel NOARO qui mentionne, sans plus de précision, avoir depuis son enfance toujours connu l'existence du WC commun desservant l'appartement de Monsieur PE., au 3ème étage, est insuffisante en ce qu'elle ne décrit pas les conditions de la possession ou de l'usage ;

Que par ailleurs, il ne peut être tiré aucune conséquence du règlement par Monsieur PE. d'une facture de travaux en date du 17 novembre 2005, qui ne fait pas référence aux deux devis de travaux de remise en état du local litigieux établis successivement le 27 novembre 2000 et le 2 mai 2003, de sorte qu'il n'est pas établi que les travaux exécutés et qu'il a réglés ont concerné ledit local ;

Attendu que l'exécution de travaux dans ce local avait été envisagée à la suite de l'installation d'une machine à laver, puis du dépôt de divers objets personnels par les précédents occupants de l'appartement n° 232, que Monsieur PE. avait critiqués ;

Que si la durée de l'occupation du local, contestée par Monsieur PE., ne peut être précisément fixée, il est établi par les pièces produites et notamment par les correspondances émanant de Monsieur PE., qu'elle s'est prolongée et qu'il n'a donc pas eu de façon continue et non interrompue la possession ou l'usage de ce local, ce que confirme également le délai qui s'est écoulé entre la date à laquelle le premier devis de travaux a été établi et celle à laquelle les travaux auraient été réalisés, à supposer qu'il l'aient été ;

Qu'en outre et quand bien même il aurait détenu une clé du local, ce qui n'est pas établi au regard des pièces produites, cet élément ne permet pas de retenir que les conditions de l'article 2083 sont réunies ;

Qu'enfin, il ne conteste pas n'avoir supporté aucune charges afférentes au local, ni s'être jamais acquitté des factures d'eau et d'électricité le concernant, et qu'il est indifférent à cet égard, que Madame o. AY. qui ne revendique aucune prescription acquisitive, n'en justifie pas ;

Que l'éventuel accès à ce local, dont Monsieur PE. aurait pu bénéficier, n'a pu résulter que d'une simple tolérance, exclusive de toute prescription acquisitive ;

Attendu que sans craindre de se contredire, Monsieur PE., qui revendique un droit de propriété indivis sur une partie privative, fait référence aux parties communes, reprochant une occupation privative à Madame o. AY. ;

Que sans même évoquer la qualité à agir de Monsieur PE., indépendamment du syndicat des copropriétaires, à l'encontre d'un copropriétaire auteur d'empiètement privatif, il y a lieu de retenir que la nature privative de ce local est confirmée par le règlement de copropriété d'avril 2009, versé aux débats à l'exclusion de tout autre, qui mentionne les parties communes de l'immeuble, au nombre desquelles figurent les aménagements relatifs aux ordures ménagères présents à chaque étage de l'immeuble, sans indiquer les locaux à usage de WC situés sur les paliers ;

Qu'il importe peu, dès lors, que des erreurs d'appréciation aient pu être commises par les propriétaires successifs, le syndic de la copropriété et même le syndicat des copropriétaires sur la nature juridique du local concerné ;

Attendu que dans ces conditions le jugement dont appel doit être confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur PE. de ses demandes tendant à la reconnaissance d'un droit de propriété et d'un droit d'usage, et de toutes ses demandes subséquentes ;

3°- Sur la demande reconventionnelle de Madame AY. en paiement de dommages et intérêts :

Attendu qu'il n'est pas établi que Monsieur PE. ait fait dégénérer en abus son droit d'agir en justice pour la préservation de droits qu'il pouvait penser légitimes et de recourir à l'encontre d'une décision lui faisant grief ;

Que l'erreur d'appréciation qu'il a pu commettre sur la nature et l'étendue de ses droits n'est pas constitutive d'une faute ouvrant droit à réparation ;

Que Madame o. AY. doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu que le jugement sera réformé de ce chef ;

Attendu que Monsieur PE. qui succombe en son appel principal sera condamné aux dépens de la présente procédure d'appel, dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

**statuant publiquement et contradictoirement,**

Reçoit les parties en leur appel,

Confirme le jugement du Tribunal de Première Instance du 11 juin 2015, sauf en ses dispositions ayant condamné n. s. PE. au paiement de la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts,

Statuant à nouveau du chef infirmé,

Déboute o. AY. de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne n. s. PE. aux dépens de la procédure d'appel, dont distraction au profit de Maître 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 Éric SENNA, 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 5 JUILLET 2016, 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 Hervé POINOT, Procureur Général Adjoint.