

## **Cour d'appel, 9 juillet 2019, Monsieur g. G. et Madame h. C. née G. c/ Monsieur j-l. G. et Madame l. D. et Monsieur j. D. pris en leur qualité de co-tuteurs de Madame s. D.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	9 juillet 2019
<i>IDBD</i>	18308
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Droit des successions - Successions et libéralités ; Droit de propriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2019/07-09-18308>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Procédure civile - Attestations - Intérêt au procès - Défaut de mention - Nullité (non) - Lien de parenté de l'auteur de l'attestation - Caractérisation d'un intérêt personnel au litige (non) - Attestation régularisée - Nullité (non) - Attestation contenant des oui d'ores - Rejet de la pièce (non)

Indivision - Co-indivisaire - Usucapion - Conditions - Usufruit (oui)

## Résumé

N'encourt pas l'annulation une attestation dépourvue de la mention prévue par l'alinéa 4 de l'article 324 du Code de procédure civile, qui invite les auteurs d'une attestation à préciser s'ils ont « *quelque intérêt au procès* ». Une telle précision doit être apportée seulement en cas d'intérêt au procès. L'absence de cette mention doit être entendue comme un défaut d'intérêt.

L'existence d'un lien de parenté de l'auteur de l'attestation avec l'une des parties est insuffisante à caractériser un intérêt personnel au litige.

Une attestation non accompagnée d'un document officiel, en original ou photocopie, justifiant de l'identité de son auteur et comportant sa signature, mais régularisée par la suite, n'encourt pas l'annulation.

Une attestation ne saurait être écartée des débats au motif qu'elle contiendrait des oui d'ores.

Un co-indivisaire peut acquérir, par usucapion la totalité de l'usufruit de l'immeuble indivis à la condition qu'il établisse qu'il a exercé depuis plus de trente ans une possession conforme aux exigences de l'article 2048 du Code civil, sans avoir besoin de justifier d'une interversion de titre qui n'est exigée que du détenteur précaire, ce que n'est pas un co-indivisaire.

Seule une possession exempte de vices permet l'acquisition de la propriété, ou, comme en l'espèce, de l'usufruit, les juges du fond ayant un pouvoir souverain d'appréciation pour caractériser les faits de possession invoqués en vue de la prescription.

Le vice d'équivocité existe lorsque les actes accomplis par le possesseur prétendu ne manifestent pas clairement sa volonté d'exercer un droit, un tel vice étant apprécié souverainement par les juges du fond.

En principe, un indivisaire, en exerçant son droit, accomplit normalement des actes matériels et juridiques sur le bien en acceptant pleinement la situation de concurrence de son droit avec celui des autres indivisaires. Cependant, s'il prétend commencer à jouir du bien de manière exclusive, ou, comme en l'espèce, à se prétendre possesseur de l'usufruit, il doit manifester son intention de se comporter désormais en usufruitier exclusif du bien, en accomplissant des actes incompatibles avec sa seule qualité d'indivisaire.

L'usufruit se définit, aux termes de l'article 464 du Code civil, comme le droit de jouir des choses à charge d'en conserver la substance. Il se déduit de ce texte que l'usufruitier a le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus, à charge d'en assurer la conservation.

La communauté d'habitation, à la supposer avérée, n'est pas un élément juridique rendant, à lui seul et de plein droit, la possession équivoque.

Le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne envers laquelle la possession a été dissimulée. En effet, la possession ne cesse d'être publique pour devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession accomplis aux personnes qui auraient intérêt à les connaître.

Le vice de violence est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à l'égard de laquelle la violence a été exercée.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 9 JUILLET 2019

En la cause de :

- 1/ Monsieur g. G., né le 30 juillet 1951 à Nice (06), de nationalité française, médecin retraité, demeurant en Suisse - Leytron (1912) - X1;

2/ Madame h. C. née G. le 18 décembre 1966 à Château Thierry (02), de nationalité française, Docteur en médecine, domiciliée en Belgique à Tournai (7500) - X2;

Ayant tous deux élu domicile en l'Étude de Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTS,

d'une part,

contre :

- 1/ Monsieur j-l. G., né le 24 novembre 1931 à Monaco, de nationalité française, demeurant et domicilié Villa G.- X3-98000 Monaco ;

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 ;

2/ Madame l. D. et Monsieur j. D. pris en leur qualité de co-tuteurs de Madame s. D., née le 23 novembre 1928 à Monaco, retraitée, de nationalité française, demeurant et domiciliée à Croissy-sur-Seine (78290 France) - Castel Béarn - X4 désignés à ces fonctions selon jugement du Tribunal d'instance de Saint Germain en Laye en date du 30 mai 2013 ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaidant ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉS,

d'autre part,

**LA COUR,**

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 2 juin 2016 (R. 5619) ;

Vu l'exploit d'appel parte in qua et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 6 janvier 2017 (enrôlé sous le numéro 2017/000074) ;

Vu les conclusions déposées les 31 juillet 2017, 21 mars 2018 et 10 janvier 2019, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Monsieur j-l. G.;

Vu les conclusions déposées le 24 octobre 2017 par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de Madame l. D. et Monsieur j. D. pris en leur qualité de co-tuteurs de Madame s. D.;

Vu les conclusions déposées les 18 décembre 2017, 23 octobre 2018 et 14 janvier 2019, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de Monsieur g. G. et de Madame h. C. née G.;

À l'audience du 28 mai 2019, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties et en leurs plaidoiries ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel parte in qua relevé par Monsieur g.G. et Madame h. C. née G. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 2 juin 2016.

*Considérant les faits suivants :*

a. B. et son mari m-f. G. propriétaires d'un immeuble composé de plusieurs appartements sis à Monaco sont décédés respectivement les 28 août 1952 et 6 février 1953 et ont laissé pour leur succéder, à hauteur d'un quart chacun, leurs enfants r. p. s. et j-l.

Depuis le décès des parents de la fratrie, j-l. G. s'est occupé d'administrer l'immeuble, notamment en effectuant divers travaux et en donnant à bail les appartements.

Par acte authentique du 29 janvier 1971, r. G. a cédé ses droits indivis dans l'immeuble à ses trois frères et sœur.

p. G. est décédé le 11 septembre 2010, laissant pour lui succéder, ses deux enfants h. G. épouse C. et g. G.

*Sur l'action en liquidation partage*

Par acte d'huissier délivré le 27 février 2013 enrôlé sous le n° 2013/000417, g. G. et h. G. épouse C. venant aux droits de leur père décédé p. G. ont fait assigner j-l. G. et s. D. devant le Tribunal de première instance en vue de voir ordonner la liquidation et le partage de l'immeuble portant sur la Villa G. et, pour y procéder, de désigner un expert.

Exposant que leur oncle j-l. G. à l'occasion de sa gestion de la Villa G. n'avait jamais rendu compte ni reversé le moindre loyer à ses co-indivisaires, h. C. et g. G. venant aux droits de p. G. ont, suivant ordonnance présidentielle du 19 janvier 2012, obtenu l'autorisation de pratiquer une saisie-arrêt contre lui, à hauteur de la somme de 7 millions d'euros, entre les mains de la BANK AUDI SAM AUDI SARADAT GROUP, la SOCIÉTÉ MARSEILLAISE DE CRÉDIT et la BARCLAYS BANK.

Par acte d'huissier délivré le 23 janvier 2012, enrôlé sous le n° 2012/000337, ils ont fait signifier cette mesure aux tiers saisis et fait assigner j-l. G. en validation de la saisie et en paiement de ses causes devant le Tribunal de première instance.

Par acte d'huissier délivré le 27 février 2013, enrôlé sous le n° 2013/000416 j-l. G. a fait assigner s. G. veuve D. en présence de g. G. et h. G. épouse C. devant le Tribunal de première instance aux fins de voir ordonner la jonction de la procédure avec l'instance enrôlée sous le n° 2012/000337 et dire que la procédure se déroulera au contradictoire de s. G. veuve D.

Par jugement contradictoire en date du 2 juin 2016, le Tribunal de première instance a statué ainsi qu'il suit :

*« Ordonne la jonction des instances enrôlées sous les nos 2012/000337, 2013/000416 et 2013/000417 ;*

*Reçoit l'intervention volontaire de l. D. et j. D. es-qualités de cotuteurs de s. D. ;*

*Dit que j-l. G. a acquis l'usufruit des biens immobiliers constituant la Villa G. sise à Monaco par l'effet de la prescription ;*

*Ordonne le partage de la nue-propiété indivise de ces biens immobiliers existant entre j-l. G. s. D. g. G. et h. G. épouse C. ;*

*Nomme Maître Henry REY, notaire à Monaco, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage ;*

*Désigne Monsieur Sébastien BIANCHERI, juge au Tribunal de première instance de Monaco, pour en surveiller les opérations.*

*Avant-dire-droit :*

*Préalablement aux opérations de compte, liquidation et partage, ordonne, aux frais avancés de g. G. et de h. G. épouse C. une mesure d'expertise et désigne pour y procéder Mme Patricia MANNARINI-SEURT, Résidence Le Stanislas - 6 Place Stanislas - 06400 Cannes, avec pour mission de :*

- se faire remettre tous documents utiles, entendre contradictoirement les parties,*
- visiter les immeubles indivis, les décrire,*
- estimer l'ensemble des biens en tenant compte de l'usufruit dont bénéficie j-l. G.*
- rechercher les éventuelles récompenses, rapports ou créances et dettes des indivisaires,*
- dire si les biens sont partageables en nature,*
- dans l'affirmative proposer des lots, et évaluer les soultes en tenant compte des droits de chacun,*
- dans la négative, proposer des mises à prix des biens en vue de leur licitation,*
- et de manière générale, apporter toutes précisions techniques utiles à la solution du litige ;*

*Impartit à l'expert ainsi commis un délai de HUIT JOURS pour l'acceptation ou le refus de sa mission, ledit délai courant à compter de la réception par lui de la copie de la présente décision qui lui sera adressée par le Greffe Général ;*

*Dit que l'expert déposera un pré-rapport de ses opérations en laissant un délai aux parties pour formuler leurs observations ;*

*Dit que l'expert déposera au Greffe Général un rapport écrit de ses opérations dans les SIX MOIS du jour où il les aura débutées, à défaut d'avoir pu concilier les parties, ce qu'il lui appartiendra de tenter dans toute la mesure du possible ;*

*Dit qu'en cas de refus ou d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance ;*

*Charge Mme Patricia HOARAU, juge au siège, du contrôle de l'expertise et dit qu'en cas d'empêchement de ce magistrat, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance ;*

*Déboute g. G. et h. C. de leur action en réduction ;*

*Les déboute de leur demande en paiement des loyers contre j-l. G. en l'état de la prescription par lui de l'usufruit ;*

*Ordonne mainlevée des saisies-arrêts pratiquées suivant acte du 23 janvier 2012 ;*

*Rejette les demandes de dommages et intérêts et d'exécution provisoire ;*

*Rejette tous moyens et prétentions plus amples ou contraires ;*

*Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ».*

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont essentiellement retenu que j-l. G. avait rapporté la preuve d'une possession trentenaire, répondant aux exigences légales, qu'il devait être considéré qu'il avait usucapé l'usufruit de la Villa G. et que, dès lors, la liquidation-partage de la seule nue-propriété serait ordonnée.

Par exploit d'appel et assignation délivré le 6 janvier 2017, g. G. et h. C. épouse G. ont relevé appel parte in qua de cette décision.

Au terme de cet exploit et des conclusions qu'ils ont déposées les 18 décembre 2017 et le 23 octobre 2018, les appelants demandent à la Cour de :

- « les accueillir des fins de leur exploit d'appel et assignation, les déclarer recevables et bien fondés,*
- réformer le jugement rendu par le Tribunal de première instance de Monaco du 2 juin 2016 en ce qu'il a dit et jugé que j-l. G. avait usucapé l'usufruit de la Villa G. qu'il a débouté les appelants de leur demande en paiement des loyers, et de leur demande en validation de la saisie-arrêt effectuée,*
- réformer la mission de l'expert prévue au jugement, compte-tenu du partage de la pleine propriété à effectuer,*
- dans l'hypothèse où la Cour admettrait par extraordinaire la donation d'usufruit, il y aura également lieu de réformer le jugement dont appel en ce qu'il a débouté g. et h. G. de leur action en réduction de ladite donation,*
- réformer ledit jugement en ce qu'il a débouté g. G. et h. G. épouse C. de leur demande de dommages-intérêts,*
- le confirmer sur les autres chefs, statuant à nouveau,*
- à titre principal,*
- vu les articles 2060 et 2058 du Code civil,*

- dire et juger que j-l. G. compte-tenu de sa détention précaire en qualité de mandataire de ses frères et sœur, ne saurait prescrire contre son titre, en conséquence,
- dire et juger qu'il n'a pu usucaper l'usufruit de la Villa G.
- ordonner, en conséquence, le partage de la pleine propriété de la Villa G. à titre subsidiaire,
- vu les articles 2082 et 2048 du Code civil,
- dire et juger que j-l. G. ne justifie pas d'une possession trentenaire, continue, non équivoque, publique et paisible,
- dire et juger que j-l. G. n'a pas accompli d'actes négateurs des droits de p. G.
- dire et juger qu'il se présentait comme mandataire des hoirs G. dans deux procédures contre une dame P. et un sieur M. entre le mois de décembre 1981 et le mois d'avril 1985,
- dire et juger qu'il se présentait comme simple administrateur des biens immobiliers indivis avec ses frères et sœur jusqu'au 21 octobre 1997,
- dire et juger qu'il existait de nombreux comptes entre p. et j-l. G. concernant les travaux en cours,
- dire et juger que la possession invoquée par j-l. G. n'est pas dépourvue d'équivoque,
- dire et juger que p. G. exerçait des droits concurrents de co-indivisaire et d'usufruitier sur la Villa G.
- dire et juger notamment qu'il y avait son domicile et qu'il y résidait sans bourse délier,
- vu le principe de l'estoppel,
- dire et juger que j-l. G. a judiciairement reconnu, dans le cadre de ses conclusions devant la Cour d'appel de Douai le 9 septembre 2010, que le domicile de p. G. avait toujours été à la Villa G.
- dire et juger qu'il a également déclaré dans un courrier adressé à Monsieur le Procureur de la République de Douai que p. G. avait toujours vécu sa vie à la villa G. en conséquence,
- faire défense à j-l. G. de se contredire au détriment des appelants,
- vu l'article 324 du Code de procédure civile,
- rejeter des débats le rapport du Cabinet MARTIN (pièce adverse n° 46) en ce qu'il contient des attestations établies en contravention avec les dispositions de l'article 324 du Code de procédure civile, ainsi que des oui dices,
- annuler l'attestation de la Dame N.
- annuler l'attestation de la dame A. qui ne peut déclarer être sans lien d'intérêt avec les parties, et n'avoir aucun intérêt au procès, en sa qualité de veuve de p. G. en contentieux de divorce à son décès,
- en conséquence, dire et juger que j-l. G. n'a pas pu usucaper l'usufruit de la Villa G.
- ordonner en conséquence le partage de la pleine propriété de la Villa G.
- vu les articles 696 et suivants du Code civil,
- dire et juger que la mission de l'expert sera de :
  - entendre et recevoir les parties, se faire remettre tous documents utiles à l'évaluation du bien immobilier composant l'actif successoral, notamment par la remise des comptes, bilans, baux, actes de propriété, charges de copropriété, et plus généralement de tous documents permettant d'évaluer tant activement que passivement le bien immobilier dépendant de l'indivision,
  - relater les prétentions de chaque partie au partage,
  - indiquer avec précision le nom et les qualités des parties au partage, en recherchant pour chacune la quote-part à lui revenir dans les biens indivis,
  - déterminer la composition des biens et droits indivis en tenant compte des rapports, récompenses ou autres pouvant être dus,
  - donner son avis sur la formation et la composition possible des lots, en tenant compte des droits de chacun,
  - dire si, à son avis, un partage en nature est possible ; dans l'affirmative, en préciser les modalités,
  - en tant que de besoin, proposer une évaluation monétaire ou par équivalent de la part respective des co-indivisaires en vue de leur licitation,
  - de manière plus générale, apporter toute précision technique utile à la solution du litige,
- dire que le remboursement dû par j-l. G. se fera, à défaut pour lui de disposer des fonds nécessaires, en moins prenant dans le cadre du partage de l'indivision,
- condamner j-l. G. sous astreinte de 1.000 euros par document et par jour de retard, à communiquer tous documents permettant à l'expert de reconstituer les revenus et dépenses de l'indivision, et de procéder à l'exécution de sa mission,
- confirmer l'ordonnance présidentielle du 19 janvier 2012,

- valider la saisie-arrêt intervenue par acte du 23 janvier 2012,
- condamner j-l. G. au paiement de la quote-part indivise des loyers de p. G. qu'il a perçu à tort, soit la somme de 6.870.660 euros, sauf à parfaire,
- vu l'article 1229 du Code civil,
- vu le comportement fautif de j-l. G. ayant causé un lourd préjudice tant moral que financier aux appelants,
- réformer le jugement dont appel en ce qu'il a débouté g. et h. G. de leur demande de dommages et intérêts,
- condamner j-l. G. à payer à g. G. et à h. G. épouse C. une somme de 70 000 euros chacun,
- condamner enfin j-l. G. et s. D. aux entiers dépens, en ce compris tous frais et accessoires, tels que frais d'huissier, procès-verbaux de constat, sommations, frais d'expertise et de traduction éventuels, dont distraction au profit de Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit ».

Les appelants soutiennent que le raisonnement suivi par les premiers juges est contestable.

Ils estiment que la possession revendiquée par j-l. G. ne revêt pas les qualités requises et que celui-ci ne démontre pas avoir prescrit l'usufruit de la Villa G.

Ils soutiennent, à titre principal, que la qualité de mandataire de j-l. G. s'oppose à ce qu'il ait pu prescrire utilement. Ils invoquent l'article 2056 du Code civil selon lequel l'usufruitier, qui détient précairement la chose du propriétaire, ne peut pas la prescrire, sauf si les conditions de l'article 2058 du même code sont réunies, et qu'il existe une interversion de titre.

Ils exposent que j-l. G. a agi en qualité de mandataire, et donc en vertu d'un titre contre lequel il ne peut prétendre avoir prescrit.

Les appelants rappellent qu'il existe une présomption selon laquelle jusqu'au partage, chaque héritier est censé être mandataire de tous ses cohéritiers dans les divers actes qu'il fait pour la conservation des intérêts communs et soutiennent que cette présomption, qui n'est combattue par aucune preuve contraire, est, en outre, renforcée par les attestations produites aux débats, rédigées par Abel G. Monsieur et Madame MA.

Ils soulignent que s'il est exact qu'un indivisaire peut prescrire la propriété d'un bien indivis sans avoir à établir l'interversion de son titre, cette règle n'est applicable que lorsque l'indivisaire qui prétend avoir prescrit, n'a pas agi en qualité de mandataire.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la Cour estimerait que l'interversion de titre est possible, les appelants soutiennent que les actes relevés par le Tribunal de première instance dans la décision entreprise, ne peuvent caractériser une usucapion de l'usufruit.

Sur ce point, ils observent que j-l. G. à qui il incombe de rapporter la preuve de l'usucapion de l'usufruit, est défaillant dans l'administration de cette preuve.

Selon eux, j-l. G. n'invoque aucun autre acte que la gestion, l'entretien, la location, l'embellissement et les modifications de la Villa G. qui constituent des actes d'administration et de gestion de l'indivision, ne traduisant que sa qualité d'indivisaire, mandataire de ses frères et sœur, et non sa volonté de se comporter comme usufruitier exclusif de l'immeuble. De même, qu'est insuffisant, le fait de conclure des baux, de souscrire des contrats d'abonnement d'eau, d'électricité et d'entreprendre des travaux de rénovation, j-l. G. se présentant d'ailleurs comme « administrateur » dans les contrats de bail.

Ils considèrent que les actes accomplis par j-l. G. qu'il s'agisse de l'établissement des contrats de bail ou des travaux d'entretien et de rénovation de la Villa G. ne sont pas négateurs des droits d'usufruit des autres co indivisaires.

Ils rappellent que p. G. a participé financièrement aux travaux de la villa G. et a encaissé des loyers en espèces, et qu'il y avait établi son domicile.

Ils ajoutent que la contribution financière apportée par p. G. aux travaux est conséquente et font état de comptes qu'il a tenus, à la fois sur un prospectus et sur un carnet, attestant de flux financiers entre j-l. G. et lui-même.

Les appelants soutiennent encore que la possession de j-l. G. présente un caractère équivoque et qu'il lui appartient de rapporter la preuve d'une possession exempte de vices.

Ils affirment que son statut de co indivisaire et de mandataire de ses frères et sœur s'oppose à ce qu'il puisse être considéré comme l'usufruitier exclusif du bien, et que les actes qu'il a accomplis ne sont pas négateurs des droits des autres indivisaires. Ils soulignent que le financement des travaux est également équivoque car les usufruitiers y ont tous participé.

Ils font valoir que lors d'instances judiciaires opposant l'hoirie G. à certains locataires d'appartements dépendant de la Villa G. j-l. G. s'est présenté comme mandataire de l'indivision.

Ils rappellent que j-l. G. n'a jamais exercé d'activité professionnelle et que dès lors, les seuls fonds qu'il a pu investir dans les travaux de la Villa G. sont les fonds indivis, provenant des loyers, et ce, avec l'accord des autres indivisaires. Ils observent encore que l'argent des loyers n'a pas essentiellement bénéficié à la Villa G. j-l. G. en ayant profité pour financer la construction de sa villa à Roquebrune-Cap-Martin. Ils font également valoir, qu'il ne peut être considéré que la perception des loyers par l'intimé constitue une contrepartie de son investissement dans la gestion de l'immeuble.

Les appelants exposent, en outre, que les actes invoqués par j-l. G. ne lui permettent pas de prescrire utilement car il s'agit d'actes de pure tolérance.

Rappelant, par ailleurs, que des actes de possession effectués concurremment par plusieurs personnes ne peuvent permettre à l'un des possesseurs de prescrire utilement, les appelants affirment que p. G. résident monégasque, a incontestablement exercé ses droits d'usufruitier, en fixant sa résidence à la Villa G. sans payer le moindre loyer, et en participant aux travaux.

Ils soulignent qu'à l'occasion d'une instance distincte, j-l. G. a reconnu que son frère p. habitait bien à la Villa G. qu'il s'agit là d'un aveu judiciaire et ils estiment que l'attitude procédurale de l'intimé contrevient au principe de l'estoppel. Ils considèrent que les attestations versées aux débats par l'intimé selon lesquelles p. G. n'aurait pas habité dans la Villa G. sont suspectes, incohérentes, affectées de nullité et doivent être écartées.

Ils affirment que p. G. ne résidait pas dans son cabinet médical à Menton.

Ils ajoutent qu'à l'égard des tiers, p. G. était bien propriétaire indivis et usufruitier de la Villa G. Ils estiment aussi que la possession alléguée par j-l. G. n'est pas paisible.

Enfin, ils considèrent que j-l. G. leur a opposé une résistance abusive et injustifiée.

Par conclusions déposées les 31 juillet 2017, 21 mars 2018 et celles récapitulatives déposées le 10 janvier 2019, j-l. G. demande à la Cour de :

- « prononcer la nullité des attestations produites par Monsieur g. G. et Madame h. C. suivant bordereau sous les n° 169, 120 à 125, 146 et 147,
- écarter des débats les pièces n° 161, 168, 172, 173, 175 et 193 comme illisibles,
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- condamner Monsieur g. G. et Madame h. C. aux entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, sous sa due affirmation ».

j-l. G. fait valoir que la volonté de leur père, r. G. et de s. D. a toujours été qu'il exerce les droits d'usufruit sur le bien immobilier et en assume seul la responsabilité, à charge pour lui d'entretenir et de rénover l'immeuble à ses frais entiers, sa vie durant. Ainsi, les travaux qu'il a fait réaliser dans l'immeuble, et qu'il a financés grâce aux fruits perçus par la location mais aussi sur ses deniers personnels, ont considérablement valorisé le bien construit en 1925.

Il affirme qu'il n'a jamais été chargé par ses frères et sœur de gérer et d'administrer le bien au nom et pour le compte de l'indivision, observant que les éléments du dossier établissent, au contraire, que g. G. et h. C. n'ont pas considéré lui avoir donné un mandat de gestion, et il rappelle que son frère p. et sa sœur s. ne lui avaient jamais réclamé quoi que ce soit.

Il invoque la retranscription faite par le Bâtonnier de Douai d'une audition de g. G. devant le juge des tutelles au cours de laquelle ce dernier a reconnu qu'il y avait eu un accord entre frères et sœur pour lui consentir l'usufruit de l'immeuble de Monaco.

Faisant référence à un courrier écrit par son frère p. le 4 mai 2001, il expose que celui-ci redoutait « la cupidité » de ses héritiers et que sa volonté était que son frère puisse conserver l'usufruit du bien jusqu'à son propre décès.

Il précise qu'au terme des différents courriers écrits par son frère p. ce dernier n'a jamais remis en cause la situation passée, ni réclamé à son frère une reddition des comptes.

Il conteste la thèse développée par g. G. et h. C. selon laquelle s. D. lui aurait abandonné l'usufruit pour des raisons fiscales, et invoque, sur ce point, un document dactylographié, non signé mais attribué à j. D. qui rappelle la volonté des indivisaires de laisser l'usufruit à j-l. G.

j-l. G. soutient qu'il a acquis l'usufruit de la villa G. par usucapion.

Sur ce point, il expose que rien n'interdit à un indivisaire de prescrire l'usufruit à l'égard de ses co-indivisaires et qu'il appartient aux juges d'apprécier si l'indivisaire s'est comporté en propriétaire exclusif.

Il considère que si chaque héritier est censé, jusqu'au partage, être mandataire de tous ses cohéritiers dans les divers actes accomplis pour la conservation du bien commun, cette présomption n'est qu'une présomption simple qui tombe si l'héritier, comme en l'espèce, rapporte la preuve contraire et démontre son intention de se comporter en seul maître du bien.

Il soutient qu'il n'a pas agi comme mandataire mais en qualité d'indivisaire, avec l'intention de se comporter comme seul titulaire de l'usufruit, et ce, sans contestation de ses co-indivisaires.

Il estime que la preuve de son intention de se comporter pendant plus de trente ans, comme le seul détenteur de l'usufruit est rapportée, ainsi que le démontrent les attestations qu'il verse aux débats.

Il considère aussi que pour prescrire l'usufruit du bien immobilier contre ses co-indivisaires, il n'a pas à démontrer l'interversion de son titre, au sens de l'article 2958 du Code civil, dès lors qu'il n'est pas détenteur précaire, bien que les premiers juges aient retenu qu'à défaut d'acte juridique caractérisant un abandon ou une donation d'usufruit par ses co-indivisaires, il avait agi en qualité de mandataire de ces derniers, et ont constaté qu'il y avait eu interversion de titre.

j-l. G. estime qu'il justifie, depuis trente ans, d'une possession continue, non-interrompue, paisible, publique et dénuée d'équivoque en qualité d'usufruitier.

Il soutient qu'il a conclu tous les baux, qu'il a entretenu et rénové l'immeuble, restaurant chaque appartement, percevant, comme tout usufruitier, les fruits tirés du bien.

Sur les travaux d'entretien et de rénovation qu'il a entrepris, j-l. G. rappelle que jusqu'en 1954, l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucuns travaux d'amélioration et que, depuis cette date, il s'est chargé d'obtenir toutes les autorisations nécessaires aux travaux, se faisant assister d'un architecte, dont il a toujours été le seul interlocuteur. Il précise qu'il a, au long des années, poursuivi la réhabilitation de l'immeuble, n'hésitant pas à embaucher du personnel.

Il soutient que les actes ainsi accomplis, ne sont pas de simples travaux d'administration et de conservation de l'immeuble ne traduisant que son droit de jouissance en qualité d'indivisaire mais qu'il s'agit, au contraire, d'actes matériels démontrant, tant par leur nature que par leur nombre et leur importance, le caractère exclusif de sa possession de l'usufruit.

L'intimé souligne que sa possession a toujours été paisible et publique et que les actes accomplis traduisent son intention de se comporter comme usufruitier exclusif de l'immeuble.

Il précise que sa possession est publique et non équivoque, s'étant toujours affiché comme titulaire du droit d'usufruit à l'égard des tiers. Il ajoute que le fait que sur certains baux figure la mention « *administrateur* » ne suffit pas à prouver qu'il aurait agi en qualité de mandataire de l'hoirie. Il fait également observer que certains locataires le considèrent comme leur propriétaire.

j-l. G. conteste le fait, soutenu par les appelants, selon lequel p. G. et s. D. auraient participé au financement des travaux réalisés dans l'immeuble. Il fait valoir sur ce point que les pièces produites par les appelants consistent en trois talons de chèques, sans preuve de paiement, et remontant de surcroît aux années 1963 et 1965, soit antérieurement à la période de prescription.

Il souligne qu'il n'a jamais rendu compte de sa gestion, que rien ne lui a été demandé à ce titre avant le décès de son frère p. G. qu'aucun compte n'a jamais été ouvert au nom de l'indivision.

Il affirme que son frère p. n'a jamais exercé un droit d'usufruit et que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce dernier disposait d'une adresse à Monaco lui permettant de bénéficier du statut de résident mais n'avait pas établi son domicile à la Villa G. Il précise que son frère p. est venu s'installer à Monaco avec son épouse, à l'été 2008, afin qu'il puisse être soigné au CHPG.

Il conclut que les éléments du dossier démontrent qu'il a toujours détenu et jouit de l'immeuble en qualité d'usufruitier de façon continue, paisible, publique et non équivoque pendant plus de trente ans, du 29 janvier 1971 au 29 janvier 2001.

Aux termes de conclusions déposées le 24 octobre 2017, s. D. représentée par ses tuteurs l. D. et j. D. selon décision du juge des tutelles du Tribunal d'instance de Saint-Germain-en-Laye en date du 30 mai 2013, demande à la Cour de rejeter purement et simplement l'ensemble des demandes, fins et conclusions de g. G. et h. G. épouse C. comme étant infondées et inopérantes, de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de condamner conjointement et solidairement g. G. et h. G. épouse C. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

s. D. fait valoir en substance que suite aux décès successifs de leurs parents en 1952 et 1953, j-l. G. p.G.r. G. et elle-même avaient convenu d'attribuer l'usufruit de l'immeuble de Monaco à j-l. G. à charge pour lui de l'entretenir et de le mettre en valeur, et de demeurer en indivision de facto uniquement en ce qui concerne la nue-propriété de l'immeuble.

Elle expose que la décision d'accorder l'usufruit à j-l. G. était notamment motivée par le peu d'intérêt manifesté par les autres co-indivisaires dans la gestion et la remise en état de ce bien immobilier.

Elle précise que j-l. G. a entièrement restauré l'immeuble, qu'il a financé les travaux de rénovation tant sur ses propres deniers que grâce aux fruits tirés de la location des appartements, que tout au long de ces années, ses frères et sœur l'ont toujours approuvé dans toutes les initiatives prises, n'ont jamais réclamé la moindre somme d'argent à quelque titre que ce soit, n'ont jamais demandé de comptes et n'ont nullement participé au financement des travaux.

Sur les prétendues motivations fiscales qui lui sont imputées par les appelants, s. D. fait valoir que ces accusations reposent sur une lettre rédigée par j. D. qui confirme uniquement la volonté des indivisaires d'abandonner l'usufruit au profit exclusif de j-l. G.

Par conclusions déposées le 14 janvier 2019, les appelants sollicitent, sur le fondement de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, le rejet des cinquante pièces nouvelles déposées par j-l. G. sous les nos 58 à 108, ainsi que les conclusions déposées par j-l. G. le 9 janvier 2019, en ce qu'elles sont fondées sur lesdites pièces, et en raison de leur tardiveté.

À la suite de ces conclusions, le calendrier de procédure a été modifié et l'audience aux fins de plaidoirie, initialement prévue le 15 janvier 2019, a été reportée au 28 mai 2019.

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

## **SUR CE,**

1- Attendu que l'appel relevé dans les conditions de forme et de délai prescrites par le Code de procédure civile, est régulier et recevable ;

2- Attendu qu'en raison de la modification du calendrier de procédure et du report au 28 mai 2019 de l'audience de plaidoiries, initialement fixée au 15 janvier 2019, le conseil des appelants a indiqué, lors de l'audience de plaidoiries, renoncer au bénéfice de ses conclusions aux fins de rejet de pièces et de conclusions déposées le 14 janvier 2019 ;



3- Attendu que l'article 324 du Code de procédure civile énonce les conditions que doivent, à peine de nullité, remplir les attestations destinées à être produites en justice ;

Que l'alinéa 4 de l'article précité invite les auteurs d'une attestation à préciser s'ils ont quelque « *intérêt au procès* » ;

Qu'une telle précision doit être apportée en cas d'intérêt au procès, de sorte que l'absence de cette mention, entendue comme un défaut d'intérêt, ne peut être sanctionnée par la nullité lorsque l'attestation comporte par ailleurs toutes les autres mentions légales imposées ;

Qu'au surplus, l'existence d'un lien de parenté de l'auteur de l'attestation avec l'une des parties est insuffisant à caractériser un intérêt personnel au présent litige ;

Qu'il s'ensuit que la pièce des appelants portant le n° 169, constituée d'une attestation de Paul C. conforme en tous points au texte précité, n'encourt aucune annulation ;

Attendu que la pièce n° 125 produite par les appelants, constituée d'une attestation de Christine G NA. n'est pas accompagnée d'un document officiel, en original ou photocopie, justifiant de l'identité de son auteur et comportant sa signature ;

Que, cependant, l'attestation a été régularisée en pièce n° 184 ;

Qu'il y a lieu, dès lors, de rejeter la demande d'annulation ;

Attendu que les pièces des appelants numérotées 120 à 124, 146 et 147, constituées d'attestations, sont conformes aux dispositions de l'article 324 du Code de procédure civile, l'absence de précision quant à l'intérêt au procès devant s'entendre comme un défaut d'intérêt, sauf preuve contraire, non rapportée au cas d'espèce ;

Que ces pièces n'encourent aucune annulation ;

4- Attendu que le rejet des pièces produites par les appelants sous les n° 161, 168, 172, 173, 175 et 193 est sollicité, au motif que ces pièces seraient illisibles ;

Que cependant, la Cour relève que les pièces n° 161 constituée d'un rapport du cabinet d'expertise comptable JOLY, n° 168 constituée d'une attestation manuscrite par a. M. n° 172 constituée d'un courrier écrit au général AU. par p. G. n° 173 constituée d'un courrier écrit en réponse aux précédents par le général AU. alors député des Alpes-Maritimes, à p. G. n° 175 constituée d'un rapport d'expertise du cabinet d'architecture PATRIARCA et n° 193 constituée d'une ordonnance établie par le Docteur G. ne sont nullement illisibles, contrairement à ce qui est soutenu par l'intimé ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de débouter j-l. G. de sa demande tendant à voir écarter ces pièces des débats ;

5- Attendu que l'article 696 du Code civil énonce que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut toujours être provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires ;

Que l'article 697 du même code énonce que le partage peut être demandé, même quand l'un des cohéritiers aurait joui séparément de partie des biens de la succession, s'il n'y a eu un acte de partage, ou possession suffisante pour acquérir la prescription ;

Attendu qu'au cas particulier, il est constant qu'a. B. et son mari m-f. G. propriétaires d'un immeuble composé de plusieurs appartements, sis à Monaco, sont décédés respectivement les 28 août 1952 et 6 février 1953 et ont laissé pour leur succéder, à hauteur d'un quart chacun, leurs enfants r. p. s. et j-l. ;

Que, par acte authentique du 29 janvier 1971, r. G. a cédé ses droits indivis dans l'immeuble à ses trois frères et sœur ;

Que p. G. est décédé le 11 septembre 2010, laissant pour lui succéder, ses deux enfants h. G. épouse C. et g. G. ;

Que par acte d'huissier délivré le 27 février 2013, g. G. et h. G. épouse C. venant aux droits de leur père décédé p. G. ont fait assigner j-l. G. et s. D. en vue de voir ordonner la liquidation et le partage de l'immeuble portant sur la Villa G. et, pour y procéder, de désigner un expert ;

Que j-l. G. et s. G. veuve D. ne s'opposent pas à la demande de liquidation partage, mais uniquement en ce qu'elle porte sur la nue-propriété de ce bien, au motif que j-l. G. en a acquis l'usufruit par usucapion ;

Attendu que l'article 11 de la loi n° 1.401 du 5 décembre 2013 relative à la prescription civile dispose que lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne, qui s'applique également en appel et en révision ;

Qu'au cas d'espèce, l'action a été introduite par exploit d'huissier en date du 27 février 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi précitée, en sorte que les dispositions du Code civil relatives à la prescription dans leur rédaction antérieure à cette loi s'appliquent, ce que les parties ne contestent pas ;

Attendu que selon l'article 2082 du Code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans ;

Que l'article 2048 de ce code énonce que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ;

Que l'article 2056 énonce que ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, dépositaire, usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire ;

Que l'article 2058 dispose que néanmoins, les personnes énoncées ci-dessus peuvent prescrire si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire ;

Que l'article 2060 du Code civil énonce qu'on ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession ;

Attendu que les appelants prétendent que j-l. G. qui n'avait pas d'activité professionnelle, a été chargé par ses frères et sœur, de gérer et d'administrer l'immeuble indivis au nom et pour le compte de l'indivision ;

Que j-l. G. allègue, à l'inverse, qu'il a toujours été de la volonté des autres co-indivisaires, qu'il exerce le droit d'usufruit sur la villa G. et en assume seul la responsabilité et que de ce fait, il a exploité l'immeuble de Monaco, y a entrepris des travaux d'embellissement et de rénovation, et ce sans contestation ni demande de reddition de comptes de la part de p. G. ou de s. D. manifestant sa volonté d'en devenir l'usufruitier ;

Attendu qu'au visa des anciens articles 2060 et 2058 du Code civil, les appelants sollicitent, à titre principal, qu'il soit jugé que j-l. G. compte tenu de sa détention précaire en qualité de mandataire de ses frères et sœur, ne saurait prescrire contre son titre ;

Attendu que l'article 2056 du Code civil énonce que ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier, et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire ne peuvent le prescrire ;

Que l'article 2058 du même code dispose que néanmoins les personnes énoncées dans les articles 2056 et 2057 peuvent prescrire, si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire ;

Mais attendu qu'un co-indivisaire peut acquérir, par usucapion la totalité de l'usufruit de l'immeuble indivis à la condition qu'il établisse qu'il a exercé depuis plus de trente ans une possession conforme aux exigences de l'article 2048 du Code civil, sans avoir besoin de justifier d'une interversion de titre qui n'est exigée que du détenteur précaire, ce que n'est pas un co-indivisaire ;

Attendu que les appelants soutiennent, à titre subsidiaire, d'une part la nullité de certaines attestations et le rejet des débats d'autres pièces produites par l'intimé ;

Attendu que les appelants sollicitent l'annulation de l'attestation établie par s. N. incluse dans le rapport de recherches établi par le Cabinet MARTIN ;

Que si cette attestation a été sollicitée par le Cabinet MARTIN pour les besoins de son rapport de recherches, et non pas par j-l. G. il apparaît qu'elle a été établie selon les dispositions du Code de procédure civile français et n'est pas conforme à l'article 324 du Code de procédure civile monégasque en ce que ne figure pas la mention manuscrite par son auteur exigée par le paragraphe 5° de ce texte ;

Que dès lors, cette attestation sera annulée ;

Attendu que l'annulation de l'attestation de s. N. ne saurait entraîner le rejet des débats de la pièce adverse n° 46 qui la contient, constituée d'un rapport de recherches établi par le Cabinet MARTIN ;

Que cette pièce ne saurait davantage être écartée des débats au motif qu'elle contiendrait des *ouï dire*s ;

Que les appelants seront, dès lors, déboutés de leur demande tendant à voir écarter des débats la pièce adverse n° 46 ;

Attendu que dans le corps de leurs conclusions, les appelants sollicitent l'annulation des « attestations versées aux débats par j-l. G. qui viennent soudainement prétendre que p. G. n'habitait pas la villa G. », sans indiquer quelles sont précisément les attestations en cause, ni le fondement textuel de leur demande, ni enfin le vice affectant lesdites attestations. Qu'ils seront, dès lors déboutés de leur demande ;

Attendu que les appelants sollicitent que soit prononcée, sur le fondement de l'article 324 du Code de procédure civile, la nullité de l'attestation délivrée par m-j. A. le 23 février 2018 ;

Que cependant, cette attestation remplit toutes les exigences prévues, à peine de nullité, par le texte précité ; Que le seul fait que la rédactrice de l'attestation soit la veuve de p. G. « *en contentieux de divorce à son décès* », ne suffit à caractériser ni son intérêt au procès, ni son lien d'intérêt avec les parties ;

Que les appelants seront, dès lors, déboutés de leur demande d'annulation ;

Attendu qu'enfin, le fait, à le supposer avéré, que les attestations produites par l'intimé, établies par n. P. épouse C. et g. T. soient « *suspectes* », ou affectées d'incohérences et de contradictions conduira la Cour à les examiner avec toute la prudence requise, sans qu'il y ait lieu à les écarter des débats ;

Attendu qu'ensuite, les appelants soutiennent, à titre subsidiaire, au visa des articles 2082 et 2048 du Code civil, que j-l.G. ne justifie pas d'une possession trentenaire continue, non équivoque, publique et paisible et à titre d'usufruitier ;

Que les textes ci-dessus rappelés permettent à un co-indivisaire d'invoquer la prescription acquisitive de l'usufruit de l'immeuble indivis dès lors qu'il établit qu'il a exercé, depuis plus de trente ans, une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre d'usufruitier ;

Qu'il ressort, en outre, de l'article 2048 du Code civil que les critères énumérés sont cumulatifs, en sorte que le défaut de l'un deux suffit à vicier la possession ;

Qu'en effet, seule une possession exempte de vices permet l'acquisition de la propriété, ou, comme en l'espèce, de l'usufruit, les juges du fond ayant un pouvoir souverain d'appréciation pour caractériser les faits de possession invoqués en vue de la prescription ;

Qu'au cas particulier, il est soutenu que la possession alléguée serait équivoque ;

Attendu que le vice d'équivocité existe lorsque les actes accomplis par le possesseur prétendu ne manifestent pas clairement sa volonté d'exercer un droit, un tel vice étant apprécié souverainement par les juges du fond ;

Qu'en principe, un indivisaire, en exerçant son droit, accomplit normalement des actes matériels et juridiques sur le bien en acceptant pleinement la situation de concurrence de son droit avec celui des autres indivisaires ;

Que cependant, s'il prétend commencer à jouir du bien de manière exclusive, ou, comme en l'espèce, à se prétendre possesseur de l'usufruit, il doit manifester son intention de se comporter désormais en usufruitier exclusif du bien, en accomplissant des actes incompatibles avec sa seule qualité d'indivisaire ;

Attendu qu'au cas d'espèce, il est constant que depuis l'acte authentique du 29 janvier 1971, j-l. G. s.D.et p. G. sont propriétaires indivis de l'immeuble litigieux, situé à Monaco ;

Que des attestations émanant de membres de la famille (attestation de Martine G. fille de r. G. en date du 24 novembre 2013, attestation de g. T. compagne de r. G. en date du 11 septembre 2013, attestation de m. T. fils de r. G. en date du 11 septembre 2013) mentionnent un accord pris par les membres de la famille G. au décès de leurs parents, pour que r. G. soit usufruitier des biens situés dans le Var, à Puget sur Argens, et j-l. G. usufruitier de l'immeuble à Monaco ;

Que les termes des attestations ci-dessus ne sont nullement démentis par s. G. veuve D. laquelle fait expressément état, dans ses écritures, d'un accord entre p. G. r. G. j-l. G. et elle-même, en vue de l'attribution de l'usufruit de l'immeuble de Monaco à j-l. G. à charge pour lui de l'entretenir et de le mettre en valeur, précisant en outre que cette décision s'expliquait, notamment, par le peu d'intérêt manifesté par p. G. comme par elle-même, dans la gestion et la remise en état de ce bien, compte-tenu de leur éloignement respectif et de leurs obligations personnelles ;

Que l'allégation selon laquelle la position de s. G. veuve D. serait de pure circonstance et uniquement motivée par des raisons fiscales n'est pas avérée ;

Qu'en revanche, la retranscription faite par Maître REISENTHÉL, avocat au barreau de Douai, d'une audition de g. G. effectuée devant le juge des tutelles le 1er mars 2010 selon laquelle « *il y a eu un accord entre frères et sœur. j-l. a l'usufruit de l'immeuble de Monaco. Mon père a toujours dit j-l. s'occupe de l'immeuble de Monaco* », invoquée par j-l. G. ne saurait être prise en considération dès lors qu'elle émane du conseil de ce dernier ;

Que cependant, ces attestations, ainsi que l'accord invoqué par j-l. G. et s. D. selon lequel, suite aux décès successifs de leurs parents en 1952 et 1953, tous les frères et sœur avaient convenu d'attribuer l'usufruit de l'immeuble de Monaco à j-l. G. à charge pour lui de l'entretenir et de le mettre en valeur, et de demeurer en indivision de facto uniquement en ce qui concerne la nue-propriété de l'immeuble, se trouvent contredits par l'acte authentique précité, intervenu postérieurement au décès de leurs parents, contenant cession par r. G. à ses frères et sœur de sa part dans la Villa G. sans que ne soit évoqué, ni a fortiori institué, un démembrement de propriété, j-l. G. p. G. et s. G. veuve D. étant alors devenus propriétaires à concurrence d'un tiers chacun, alors pourtant qu'à cette époque, il n'est pas contesté que j-l. G. avait déjà en charge la gestion de l'immeuble ;

Qu'il est également constant qu'aucune donation de l'usufruit n'a été consentie à j-l. G. par acte authentique ;

Que cependant, ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, j-l. G. ne peut alléguer avoir acquis par usucapion l'usufruit de l'immeuble avant l'acte authentique précité, dès lors qu'il a accepté d'acquiescer les pleins droits indivis de son frère r. ;

Que pour autant, il apparaît que durant de nombreuses années, j-l. G. a géré et administré l'immeuble situé à Monaco ;

Qu'il convient, dès lors, de déterminer si comme le prétend j-l. G. il a, à compter du 29 janvier 1971 et jusqu'au 29 janvier 2001, pu prescrire l'usufruit de l'immeuble litigieux, en recherchant s'il démontre suffisamment avoir agi à titre privatif et non en qualité d'indivisaire ;

Qu'en effet, en l'état de l'existence d'une indivision entre les hoirs G. rendant, selon les appelants, équivoques les actes de possession de j-l. G. co-indivisaire, il incombe à celui-ci de démontrer qu'il a accompli des actes incompatibles avec cette qualité ;

Que, par ailleurs, en droit monégasque, chaque héritier est, jusqu'au partage, censé être mandataire de tous ses cohéritiers dans les divers actes qu'il fait pour la conservation des intérêts communs ;

Que si cette présomption n'est qu'une présomption simple, il incombe à j-l. G. d'en rapporter la preuve contraire ;

Attendu que l'usufruit se définit, aux termes de l'article 464 du Code civil, comme le droit de jouir des choses à charge d'en conserver la substance ;

Qu'il se déduit de ce texte que l'usufruitier a le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus, à charge d'en assurer la conservation ;

Attendu qu'au cas d'espèce, il ressort incontestablement des débats que j-l. G. a, durant de nombreuses années, assuré la gestion, l'entretien et l'administration de l'immeuble Villa G. ;

Qu'il apparaît d'abord que cette situation était connue des membres de la famille, comme des tiers ;

Qu'ainsi, dans le courrier qu'il a rédigé le 9 mai 2001, p. G. écrivait :

« *J'ai voulu la réalisation de tout ce qui a été fait.* »

*C'est mon frère j-l. qui s'est chargé de les mener à bien en y consacrant une grande partie de son temps et n'hésitant pas, quand il le fallait, à investir ses propres fonds.*

*Il est donc hors de question que je conteste aujourd'hui cette gestion que j'ai voulue et que j'approuve entièrement.*

*Il est inimaginable que je lui réclame quoi que ce soit sur quelque sujet que ce soit.*

*Je veux et souhaite au contraire qu'il puisse continuer à remplir cette fonction, ce dont je le remercie car il contribue à assurer le moment venu une retraite paisible dans l'aisance » ;*

Que, de même dans le courrier, ci-après retranscrit, qu'il a adressé le 31 mai 2001 à j-l. G. g. G. évoquant le rapport intitulé « *Succession de Monsieur X - Détention d'un immeuble en indivision à Monaco* » établi le 20 mars 2001 par le Cabinet Simmons & Simmons, rapport lui-même transmis le 1er mai 2001 par h. G. à son père p. G. ne conteste pas le « *statut particulier* », sans autre précision, de j-l. G. :

*« .../... J'ai donc lu le dossier qui m'a été envoyé. Il s'agit d'une sorte de simulation de l'hoirie G. dans laquelle C serait s. B serait Papa et A toi-même.*

*Je ne sais que penser des données chiffrées contenues dans le dossier, mais pour te répondre, je suis bien obligé d'admettre qu'elles sont plausibles.*

*Après cette lecture aride, mes réactions sont les suivantes :*

*Papa est en situation de très grand risque, qui pourrait l'amener à la ruine, voire en prison. Cela me jette dans l'effroi.*

*Toi-même, bien que bénéficiant d'un statut particulier, tu pourrais être inquiété.*

*.../...*

*Je ne me départis pas de la certitude sereine que s. Papa et toi avaient (SIC) toujours travaillé dans le sens des intérêts bien compris de tous.*

*.../...*

*Ne connaissant rien aux affaires de l'indivision, ni à vos éventuels arrangements entre frères et sœur, ni d'une façon générale aux tenants et aboutissants des affaires familiales, je considère que le chapitre n° 3 (bas de la page 8) intitulé « *Élaboration d'une stratégie contre le gérant de l'indivision* » ne contient que des spéculations oiseuses.*

*Je désapprouve catégoriquement une attitude de mise en cause de ta gestion, présente ou passée, des affaires de l'indivision par des procédures X, Y ou Z... En effet, cette gestion a reçu l'approbation de s. et Papa, les seuls légitimement concernés à mes yeux. Ce serait, par ailleurs, ingrat vis-à-vis de toi qui as consacré une grande partie de ta vie à œuvrer dans la maison édifiée par nos grands-parents, et contraire à l'esprit de famille auquel je suis attaché et dont je souhaite la pérennité .../... » ;*

Qu'en dehors des membres de la famille, il est attesté par les locataires, rédacteurs des attestations visées infra, que j-l. G. s'est toujours occupé seul de la gestion et de l'entretien de l'immeuble ;

Qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que celui-ci s'est chargé de la mise en location des différents appartements composant la Villa G. percevant, en outre, le fruit de ces locations, comme un usufruitier ;

Que la circonstance selon laquelle dans sept baux, figure sous le nom de j-l. G. la mention « *administrateur* », est insuffisante à démontrer que j-l. G. aurait agi en qualité de mandataire de l'indivision, au regard de l'ensemble des baux conclus par lui durant plusieurs années ;

Qu'il apparaît, en outre, que deux locataires de la Villa G. Robert B. locataire depuis 1963, et Georgette N. locataire depuis 1959, considèrent j-l. G. comme leur propriétaire ;

Qu'ainsi, dans l'attestation qu'elle a rédigée le 23 mai 2014, Georgette N. a écrit :

*« J'habite immeuble du X3 dont je suis locataire à la suite de mes parents depuis avril 1959.*

*Pour tout ce qui concerne mon appartement et ma location, j'ai toujours été en relation avec le propriétaire, Monsieur j-l. G. C'est à lui que je paye mon loyer et mes charges et c'est lui qui depuis plus de 50 ans s'occupe de tous les problèmes de maintenance de l'immeuble... » ;*

Que dans l'attestation qu'il a rédigée le 10 octobre 2013, Robert B. affirme :

*« Je suis locataire de la Villa G. situé à Monaco, depuis le mois d'avril 1963.*

*Depuis cette époque et jusqu'à ce jour, pour toutes les questions relatives à notre location, je n'ai eu affaire qu'avec Monsieur j-l. G. notre propriétaire.*

*C'est aussi Monsieur j-l. G. qui, avec ses ouvriers, a réalisé et réalise encore tous les travaux d'embellissement et de modernisation de notre appartement et de l'immeuble.*

*Je ne connais pas personnellement Monsieur p. G. qui n'habitait pas l'immeuble, sauf quelque mois, à partir de l'été 2008, où j'ai eu l'occasion de le croiser plusieurs fois dans l'immeuble.../... » ;*

Que selon l'attestation qu'elle a rédigée le 20 septembre 2013, n. P. épouse C. précise :

*« Depuis ma naissance jusqu'à mon mariage, j'ai vécu chez mes parents dans l'appartement qu'ils occupaient Villa G. à Monaco.*

*J'ai très bien connu et fréquenté amicalement r. p. s. et j-l. G.*

*Depuis mon mariage, j'habite un appartement proche de celui de mes parents et je leur rendais visite quotidiennement.*

*À leur décès, je suis devenue, par succession, copropriétaire de la villa G.*

*Pour ces raisons, j'ai toujours été informée de tout ce qui se passait ou se faisait dans l'immeuble, qu'il s'agisse des changements de locataires, des travaux dans les parties communes de l'immeuble ou des réhabilitations et transformations d'appartements.*

*Depuis la mort de ses parents, il y a près de soixante ans, c'est j-l. qui seul s'occupe de l'immeuble. Suite à un accord avec ses frères et sa sœur, il a, depuis cette époque, perçu tous les revenus de l'immeuble et a assumé tous les travaux d'entretien et de rénovation. Il a fait et fait encore tous ces travaux, avec l'aide de ses propres employés, dont notamment la surélévation, réalisée à la fin des années 50.*

*C'est ainsi qu'il a réussi, au fil des années, à transformer l'immeuble vétuste en une résidence de standing.*

*Les refacturations de charges de copropriété ont toujours été effectuées en son nom propre, de même que tous les courriers et communications relatives à l'immeuble dont j'ai pu avoir connaissance.*

*p. et j-l. se sont toujours très bien entendus et étaient très proches.../... » ;*

Que par ailleurs, si Roland T. fils cadet de r. G. mentionne dans l'attestation établie le 11 septembre 2013, qu'il ne connaît les accords pris entre son père et ses frères et sœur qu'au travers de ce qui lui en a été rapporté, il affirme cependant que « *j-l. s'est toujours occupé de la maison de Monaco, sans en rendre compte à qui que ce soit* », ajoutant : « *S'il parlait de ses travaux et plus généralement de la maison de Monaco avec mon oncle p. ma tante s. ou mon père, c'était toujours pour leur expliquer ce qu'il faisait, leur parler des problèmes qu'il pouvait rencontrer, des solutions qu'il avait trouvées, jamais pour leur demander leur accord ou leur intervention, de la même façon que les autres lui parlaient de leur vie et de leurs problèmes* » ;

Attendu qu'il n'est pas davantage contesté que j-l. G. a entrepris, dans l'immeuble litigieux, d'importants travaux d'entretien et de rénovation ;

Qu'ainsi, il apparaît que j-l. G. a, notamment, souscrit tous les contrats d'abonnement d'eau et d'électricité, d'entretien de l'ascenseur, qu'il a sollicité et obtenu les autorisations nécessaires auprès de l'administration monégasque pour le ravalement de la façade de l'immeuble, qu'il a réglé les honoraires de l'architecte dont il a toujours été le seul interlocuteur, qu'il a entrepris une surélévation de l'immeuble ainsi que la rénovation des appartements ;

Qu'il a également obtenu des autorisations administratives du Service de l'Urbanisme et de la Construction en 1977 et 1981 pour faire réaliser un vide sanitaire dans l'immeuble, sous les planchers des locaux à usage d'habitation, ainsi que des travaux d'aménagement dans les parties communes ;

Qu'en 1984, j-l. G. a fait réaliser les travaux de revêtement du trottoir au droit de l'immeuble ;

Que les photographies de l'immeuble versées aux débats démontrent les transformations réalisées ;

Que l'intimé verse au débat de très nombreuses factures, libellées à son nom, attestant de l'importance des travaux entrepris durant plusieurs années ;

Que les autres pièces versées aux débats par j-l. G. et établies à son nom entre 1971 et 2004 (notamment les contrats de bail, les reconnaissances de dette des locataires, les courriers relatifs au remboursement du dépôt de garantie, les courriers relatifs à la résiliation des baux, au renouvellement des baux, aux augmentations et indexations des loyers et au paiement des charges locatives, les quittances de loyer, les courriers échangés avec le service de l'urbanisme relativement au ravalement de l'immeuble, aux teintes à retenir, à la modification de la disposition intérieure d'un appartement, à la suppression d'un édicule) démontrent à suffisance que l'intimé s'est toujours occupé seul de la gestion de l'immeuble et de sa conservation ;

Que, par ailleurs, p. G. et s. G. n'ont jamais contesté que les travaux effectués l'aient été au moyen des fruits tirés de la location, ainsi que des revenus personnels de l'intimé ;

Qu'au reste, p. G. a reconnu, dans le courrier qu'il a rédigé le 9 mai 2001 que son frère j-l. n'avait pas hésité à investir « *quand il le fallait...ses propres fonds* » ;

Attendu qu'il apparaît en outre que ni p. G. ni s. G. n'ont jamais réclamé quoi que ce soit à leur frère, ni reddition de comptes, ni reversement de loyers, et n'ont jamais contesté sa gestion ;

Attendu que, surtout, il est allégué par les appelants qu'à l'occasion de diverses instances judiciaires, durant la période de prescription, j-l. G. aurait fait état de sa qualité de mandataire de l'indivision ;

Qu'en effet, ceux-ci versent aux débats différentes décisions de justice intervenues entre le 3 mars 1983 et le 24 avril 1985 dans des instances opposant deux locataires de la Villa G. à l'hoirie G. ;

Qu'ainsi, par exploit d'huissier délivré le 26 mars 1981, Paulette P. locataire d'un appartement dépendant de la Villa G. a fait assigner l'hoirie G. devant la Commission arbitrale des loyers d'habitation, suite à une précédente instance ayant donné lieu à un jugement du 22 juin 1978 par lequel cette commission avait désigné un expert en vue de déterminer la catégorie de l'immeuble dans laquelle était situé l'appartement loué ainsi que sa surface corrigée ;

Que lors de cette instance, ayant abouti à un jugement rendu le 3 mars 1983, il apparaît que les hoirs G. propriétaires, étaient « *représentés par leur mandataire, le sieur j-l. G. demeurant à Monte-Carlo, n° X3* » ;

Que de même, par exploit d'appel et assignation du 8 juin 1983, « *les hoirs G. représentés par leur mandataire, M. j-l. G. demeurant à Monte-Carlo* » ont relevé appel de la décision précédente, intimant Paulette P. ;

Qu'enfin, les « *hoirs G. représentés par leur mandataire, le sieur J.-L. G. demeurant à Monte-Carlo, n° X3* » ont formé pourvoi contre l'arrêt rendu le 27 mars 1984 par la Cour d'appel ;

Qu'à l'occasion d'une autre instance introduite devant la Commission arbitrale des loyers d'habitation le 26 mars 1981 par André M. également locataire d'un appartement dépendant de la Villa G. les hoirs G. propriétaires, étaient également représentés à l'instance par leur mandataire, J.-L. G. demeurant à MONACO ;

Que cette instance a donné lieu à un jugement rendu le 3 mars 1983, dont les « *les hoirs G. représentés par leur mandataire, M. J.-L. G. demeurant à Monte-Carlo* » ont relevé appel, l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 27 mars 1984 ayant été frappé de pourvoi par, les « *hoirs G. représentés par leur mandataire, le sieur J.-L. G.* » ;

Attendu que cependant, il apparaît que J.-L. G. n'était pas demandeur en première instance ;

Qu'en effet, il a été assigné tant par André M. que par Paulette P. en qualité de mandataire des hoirs G. sans pour autant que de tels éléments suffisent à rendre la possession invoquée par J.-L. G. équivoque ;

Que d'une part, le fait que J.-L. G. ait été attiré en justice par des tiers à l'indivision en qualité de mandataire de l'hoirie ne signifie pas qu'il existait une contestation sur sa qualité d'usufruitier ;

Que du reste, d'un point de vue juridique, seule cette qualité lui permettait de comparaître en justice ;

Que, logiquement, ayant été assigné en qualité de mandataire, c'est également en cette qualité qu'il a ensuite relevé appel et s'est pourvu en révision ;

Que d'autre part, à cette époque, ses frères et sœur, P. G. et S. G. ne contestaient ni la gestion, ni les actes matériels et juridiques que J.-L. G. accomplissait et considéraient leur frère comme l'usufruitier de l'immeuble, qualité qu'ils ne revendiquaient pas pour eux-mêmes ;

Que tel est d'ailleurs le sens qui doit être donné au courrier écrit le 4 mai 2001 à Menton par P. G. en ces termes :

*« Je soussigné P. G. en pleine possession de mes moyens physiques et intellectuels, mais ayant quelques craintes de disparaître inopinément, et très désireux d'éviter à mon frère, J.-L. G. les difficultés de tous ordres que ne manqueraient (SIC) pas de lui procurer la cupidité de mes héritiers, déclare faire donation entière et complète de tous mes biens à mon frère J.-L. qui depuis près de 50 ans s'est occupé de leur gestion avec sagesse et au mieux de mes intérêts.*

*Je souhaite que mon frère J.-L. fasse qu'après sa mort, mes héritiers puissent alors seulement recouvrer les biens, objets de la présente donation, que je lui consens aujourd'hui sans qu'il ait à attendre ma mort pour entrer en leur jouissance ».*

Que si le terme de donation employé par P. G. est inapproprié, il ressort des termes de ce courrier que ce dernier entendait que son frère J.-L. dispose de l'usufruit de la Villa G. sa vie durant ;

Attendu que, par ailleurs, il est constant que J.-L. G. n'a jamais procédé à une reddition de comptes à ses frères et sœur ;

Que sur ce point, les premiers juges ont justement relevé qu'il n'avait établi aucun compte rendu chiffré de son administration de l'immeuble en détaillant, par exemple, les loyers encaissés et dépenses effectuées ;

Qu'ils ont également pertinemment retenu qu'il n'avait jamais été invité par ses co-indivisaires, au moins jusqu'au décès de P. G. survenu en 2010, à opérer une reddition de comptes ;

Attendu qu'enfin, il ne ressort pas des débats que pendant la période de prescription, les co-indivisaires aient exercé leurs droits concurremment avec J.-L. G. sur la Villa G. ;

Que s'agissant en particulier de P. G. il n'est pas établi que celui-ci aurait, comme le prétendent les appelants, exercé ses droits d'usufruitier concurremment avec son frère J.-L. en participant aux travaux de l'immeuble et en y étant domicilié ;

Qu'en effet, en premier lieu, il a été pertinemment relevé par les premiers juges que les trois chèques établis par P. G. en 1963, 1964 et 1965, soit avant l'acte notarié du 29 janvier 1971, n'étaient pas pertinents au regard de la période de prescription ;

Que les appelants invoquent également l'existence d'autres contributions de P. G. aux travaux de rénovation et d'entretien de la Villa G. caractérisées, selon eux, par le versement de plusieurs sommes d'argent à J.-L. G. entre le 9 octobre 1968 et le début du mois de janvier 1973, figurant sur un prospectus d'une entreprise de céramique italienne Ceramica Idelco Pavimenti Samaltati, sous l'intitulé « *Remboursement de J.-L.* » ;

Que, cependant, la fraction de ces sommes versées en dehors de la période de prescription est sans incidence sur la solution du litige ;

Que, par ailleurs, les appelants déduisent des mentions figurant sur le prospectus qu'il s'agirait de remboursements opérés à P. G. par J.-L. G. au titre de sommes « *extrêmement importantes* » avancées par P. G. pour le financement de travaux dans la Villa G. ;

Que toutefois, ils sont défailants à en rapporter la preuve ;

Qu'ils invoquent également un carnet de comptes manuscrits tenu par P. G. faisant état de prêts que ce dernier avait consentis à son frère J.-L. entre 1958 et 1961, soit en dehors de la période de prescription, ainsi que de remboursements opérés par ce dernier ;

Qu'en toute hypothèse, il n'est pas établi que ces flux financiers soient en rapport avec le financement de l'entretien et de la rénovation de l'immeuble litigieux ;

Qu'en second lieu, il est prétendu que P. G. justifierait d'une possession publique ;

Que cependant, les attestations produites sur ce point ne sont pas pertinentes ;

Qu'en effet, l'attestation émise par m. W. selon laquelle « p. G. était au courant de toute la gestion et des travaux effectués. Il s'y impliquait beaucoup, donnant son avis régulièrement et ses conseils » ne suffit pas à rapporter la preuve de l'exercice par p. G. de droits concurrents à ceux de son frère j-l.;

Que cette attestation confirme seulement que j-l. G. assurait notoirement la gestion de l'immeuble et était en charge des travaux ;

Que le fait que p. G. aurait « régulièrement » donné « son avis » et « ses conseils », n'est pas suffisamment circonstancié et ne correspond pas à la constatation par la rédactrice de l'attestation d'un fait précis dans sa matérialité ;

Que par ailleurs, l'attestation rédigée par a. G. n'est pas plus pertinente que la précédente ;

Qu'en effet, en écrivant : « se décharger de la gestion n'a jamais signifié renoncer à son usufruit », le rédacteur de l'attestation se limite à exprimer un avis, sans faire état d'un fait précis ;

Que par ailleurs, s'il mentionne que p. G. s'est toujours affirmé propriétaire, se comportant comme tel, « habitant sur place dans un appartement dont il avait la jouissance sans payer de loyer », le rédacteur de l'attestation ne situe pas les faits dont il atteste dans le temps ;

Qu'enfin, p. G. n'a jamais revendiqué l'usufruit de l'immeuble ;

Qu'en troisième lieu, il est soutenu que p. G. aurait habité un appartement dans la Villa G. sans bourse délier, pendant et après la période de prescription ;

Qu'il est acquis aux débats qu'avant de partir pour Douai en 2008, p. G. alors malade, demeurait à la Villa G. ;

Que cependant, l'occupation d'un appartement dans la Villa par p. G. postérieurement à la période de prescription est sans incidence sur la solution du litige ;

Que s'agissant de la période de prescription, il a justement été relevé par les premiers juges que s'il était établi que p. G. disposait d'une adresse à la Villa G. il n'était, en revanche, pas acquis aux débats qu'il y aurait effectivement résidé ;

Que les pièces produites de part et d'autre, contradictoires entre elles, ne permettent pas de déterminer avec certitude si avant 2008, p. G. avait effectivement établi son domicile dans l'immeuble litigieux ou si, n'y disposant que d'une simple adresse, il demeurait en France, et en particulier à Menton où il exerçait la profession de médecin ;

Que les appelants font référence à la reconnaissance, par j-l. G. courant 2010, à l'occasion d'une plainte déposée en France et de conclusions prises devant une juridiction française, du fait que son frère p. avait toujours été domicilié à Monaco ;

Que sur ce point, les premiers juges ont retenu que cette reconnaissance, intervenue dans un contexte difficile lié à une procédure de mise sous protection de p. G. initiée par sa fille h. laquelle avait en outre fait partir son père de Monaco pour l'installer à Douai, n'était pas pertinente ;

Qu'en toute hypothèse, si cette reconnaissance devait constituer un aveu judiciaire, voire si elle devait, sur le fondement du principe de l'estoppel, rendre j-l. G. irrecevable à soutenir que son frère p. n'était pas domicilié en Principauté, il n'en demeure pas moins que le fait qu'à un moment donné, p. G. ait pu occuper un appartement dans la Villa G. au cours de la période de prescription, n'est pas contradictoire avec l'usufruit revendiqué par l'intimé dès lors que l'usufruitier, qui a la libre jouissance du bien, peut lui-même en consentir l'occupation, à titre payant ou gratuit, sans perdre pour autant sa qualité d'usufruitier et ses droits à ce titre ;

Qu'au demeurant, la communauté d'habitation, à la supposer avérée, n'est pas un élément juridique rendant, à lui seul et de plein droit, la possession équivoque ;

Qu'enfin, il n'apparaît pas que durant la période de prescription trentenaire invoquée, les co-indivisaires aient fait un quelconque acte d'usage de leur droit, ou aient exercé des droits concurrents de ceux de j-l. G. ;

Que dès lors au regard de l'ensemble de ces éléments, le moyen tiré de l'équivocité de la possession et de l'exercice, par p. G. de droits concurrents sur l'immeuble, sera écarté ;

Attendu qu'il est soutenu que la possession invoquée par j-l. G. ne serait pas publique ;

Que sur ce point, les appelants invoquent les deux testaments authentiques établis par p. G. le 19 décembre 2008 par devant Maître QUATREBŒUFS, notaire à Douai, et le 6 février 2009, par devant Maître REY, notaire à Monaco, dans lesquels il n'est fait aucune mention d'un usufruit ;

Que cependant, ces actes, intervenus après la période de prescription, n'ont aucune incidence sur la solution du litige ;

Qu'il en est de même des attestations de propriété établies par Maître REY les 7 janvier 2009 et 10 février 2011 ;

Que les appelants se prévalent, au surplus, du fait que j-l. G. avait représenté l'indivision dans deux litiges locatifs devant la Commission arbitrale des loyers d'habitation, litiges déjà évoqués plus haut ;

Qu'ils soutiennent que les locataires savaient pertinemment que l'intimé n'était qu'un simple mandataire de l'indivision puisqu'ils avaient précisément assigné l'hoirie G.;

Qu'ils rappellent que les décisions de justice rendues à l'occasion de ces litiges sont publiques et enregistrées auprès des services fiscaux ;

Qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les appelants en concluent que la possession invoquée par j-l. G. ne serait pas publique ;

Mais attendu que le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne envers laquelle la possession a été dissimulée ;

Qu'en effet, la possession ne cesse d'être publique pour devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession accomplis aux personnes qui auraient intérêt à les connaître ;

Qu'au cas d'espèce, les appelants ne démontrent, ni même n'allèguent, que j-l. G. aurait, à leur égard, dissimulé les actes de possession qu'il a accomplis, pas plus qu'ils ne prétendent avoir été trompés par une quelconque dissimulation imputable à l'intimé ;

Qu'enfin, la Cour, qui se réfère expressément aux développements ci-dessus, relève que j-l. G. démontre suffisamment avoir exercé son droit de jouissance et d'usage sur l'immeuble litigieux et avoir veillé à la conservation de l'immeuble, et ce de manière notoire et publique ;

Que dès lors, le moyen tiré d'une possession non publique sera rejeté ;

Attendu qu'il est également soutenu que la possession revendiquée par j-l. G. ne serait pas paisible ;

Que cependant, il apparaît que l'intimé rapporte suffisamment la preuve qu'il n'a exercé aucune violence ni voie de fait lors de son entrée en possession, ainsi que durant celle-ci ;

Que les appelants invoquent le fait que dans le courant de l'année 2011, j-l. G. aurait, à plusieurs reprises, fait changer les clés d'un appartement « *contre la volonté d'un propriétaire* » ;

Que néanmoins, une telle action, intervenue postérieurement à la période de prescription, est sans incidence sur la solution du litige ;

Qu'enfin, le vice de violence est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à l'égard de laquelle la violence a été exercée ;

Qu'au cas particulier, les appelants n'invoquent aucun fait de violence commis à leur préjudice. Que dès lors, le moyen tiré d'une possession non paisible sera rejeté ;

Attendu que si l'article 2051 du Code civil énonce que les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription, au cas d'espèce, il ne peut être considéré, au regard du nombre et de l'importance des actes matériels et juridiques effectués par j-l. G. pour l'administration, la gestion, et la conservation de la Villa G. que celui-ci aurait agi en vertu d'une simple tolérance, aucune des pièces versées aux débats ne le démontrant ;

Attendu qu'enfin, il résulte à suffisance des éléments qui précèdent que j-l. G. justifie d'une possession continue et trentenaire à compter du 29 janvier 1971 ;

Qu'en définitive, j-l. G. rapporte la preuve qu'il a, de bonne foi, de manière continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque, et pendant trente ans, accompli des actes matériels et juridiques manifestant son intention de se comporter, non en qualité d'indivisaire, mais en qualité d'usufruitier exclusif de la Villa G.;

Que la prescription était acquise à la date de l'assignation introductive d'instance délivrée le 27 février 2013 par g. G. et h. G. épouse C. ;

Que dès lors, le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit que j-l. G. avait acquis par usucapion l'usufruit de la Villa G. en ce qu'il a ordonné le partage de la nue-propriété indivise de ladite villa, en ce qu'il a nommé le notaire pour y procéder et le juge pour en surveiller les opérations, en ce qu'il a ordonné préalablement aux opérations de compte, liquidation et partage une expertise dans les termes et conditions prévus au jugement, en ce qu'il a débouté g. G. et h. G. épouse C. de leur demande en paiement des loyers contre j-l. G. en l'état de la prescription par lui de l'usufruit, en ce qu'il a ordonné la mainlevée des saisies arrêts pratiquées suivant acte du 23 janvier 2012 et en ce qu'il a ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

Attendu que les appelants, qui succombent en leur appel, seront déboutés de leur demande de dommages-intérêts pour résistance abusive de j-l. G. par confirmation du jugement entrepris, et par rejet du surplus de leur demande en cause d'appel ;

Attendu que les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de partage ;

## **PAR CES MOTIFS,**

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

*statuant publiquement et contradictoirement,*

Reçoit l'appel formé par g. G. et h. G. épouse C. contre le jugement rendu le 2 juin 2016 par le Tribunal de première instance de Monaco,

Déboute j-l. G. de sa demande de rejet des pièces produites par g. G. et h. G. épouse C. sous les n° 161, 168, 172, 173, 175 et 193,

Déboute j-l. G. de sa demande en nullité des attestations produites par g. G. et h. G. épouse C. sous les n° 169, 120 à 125, 146 et 147,

Prononce la nullité de l'attestation établie par s. N.



Déboute g. G. et h. G. épouse C. de leur demande tendant à voir rejeter des débats le rapport du Cabinet MARTIN produit par j-l. G. en pièce n° 46,

Déboute les appelants de leur demande en nullité de l'attestation produite par m-j. A.

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions appelées,

Déboute g. G. et h. G. épouse C. de leur demande plus ample de dommages-intérêts,

Ordonne l'emploi des dépens d'appel en frais privilégiés de partage.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, faisant fonction de Président, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Madame Claire GHERA, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 9 JUILLET 2019, par Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, faisant fonction de Président, assistée de Madame Bénédicte SEREN-PASTEAU, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général.