

**Cour de révision, 15 mai 2020, 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>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 mai 2020
<i>IDBD</i>	18950
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Immobilier - Général

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2020/05-15-18950>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### **Bien immobilier - Indivision - Usucapion - Preuve - Possession - Coindivisaire - Mandataire - Preuve - Pourvoi en révision - Moyen - Manque en fait**

## Résumé

La cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'un indivisaire ne peut usucaper l'usufruit d'un bien immobilier que s'il rapporte la preuve qu'il a accompli des actes qui ne peuvent l'être que par un usufruitier exclusif et qui sont incompatibles avec les droits des autres coindivisaires ; elle a notamment relevé que M. j-l. G. a perçu les fruits sans en rendre compte aux indivisaires, qu'il a financé certains travaux à l'aide de ses revenus personnels sans réclamer d'indemnisation, qu'aucune reddition de comptes n'a été sollicitée de la part des autres indivisaires, qu'un accord a été conclu entre les frères et sœur de M. j-l. G. pour que ce dernier se voit attribuer l'usufruit de l'immeuble de Monaco à charge pour lui de l'entretenir et de le mettre en valeur et qu'il a été perçu par les tiers comme le propriétaire exclusif des biens donnés à bail ; qu'appréciant le sens et la portée des attestations soumises à son examen, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de se prononcer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter et qui a souverainement estimé, sans contradiction et hors toute dénaturation, que les actes de possession relevés établissaient la preuve que M. j-l. G. s'était comporté en seul et unique usufruitier et que les conditions de l'usucapion par l'expiration du délai de trente ans se trouvaient réunies, a, par motifs suffisants, sans violer les textes visés par le moyen et sans méconnaître les dispositions conventionnelles invoquées, légalement justifié sa décision.

C'est par une appréciation souveraine des éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis et, sans se contredire, que la cour d'appel a énoncé que la mention « administrateur » figurant dans certains baux d'habitation conclus par M. j-l. G. était insuffisante à démontrer qu'il avait agi en qualité de mandataire de l'indivision au regard de l'ensemble des baux conclus par lui durant plusieurs années.

En ses deuxième et troisième branches, le moyen manque en fait, la cour d'appel ayant retenu, à bon droit, qu'un coindivisaire peut acquérir par usucapion la totalité de l'usufruit d'un immeuble indivis sans avoir besoin de justifier d'une interversion de titre, à la condition qu'il établisse avoir exercé depuis plus de trente une possession conforme à l'article 2048 du Code civil.

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus.

---

Pourvoi N° 2019-60

en session civile

### **COUR DE RÉVISION**

### **ARRÊT DU 15 MAI 2020**

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 Canton du Valais (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 ;

DEMANDEURS EN REVISION,

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 et Maître Patrice SPINOSI, avocat aux conseils ;

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) - 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 ;

DÉFENDEURS EN REVISION,

d'autre part,

## LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 9 juillet 2019 par la Cour d'appel ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe général, le 1er août 2019, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de Monsieur g. G. et de Madame h. C. née G.;
- la requête déposée le 2 septembre 2019 au Greffe général, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de Monsieur g. G. et de Madame h. C. née G. accompagnée de 15 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 30 septembre 2019 au Greffe général, 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. signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 1er octobre 2019 au Greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Monsieur j-l. G. signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère public en date du 7 octobre 2019 ;
- le certificat de clôture établi le 11 octobre 2019 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 12 mars 2020 sur le rapport de Monsieur j. RAYBAUD, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oùï Madame le Procureur général ;

### La Cour,

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu qu'il résulte de l'arrêt critiqué qu'aux décès d'a. B. et de son mari, m-f. G. leurs quatre enfants r. p. s. et j-l. ont hérité, à hauteur d'un quart chacun, d'un immeuble sis à Monaco, dénommé Villa G. composé de plusieurs appartements ; que, par acte authentique du 29 janvier 1971, M. r. G. a cédé ses droits indivis à ses deux frères et à sa sœur ; qu'au décès de leur père, p. G. le 11 septembre 2010, ses deux enfants, Mme h. C. née G. et M. g. G. ont fait assigner leur oncle M. j-l. G. et leur tante Mme s. G. veuve D. aux fins de voir ordonner la liquidation et le partage de l'immeuble ; que, par jugement du 2 juin 2016, le tribunal de première instance, recevant l'intervention volontaire de Mme l. D. et M. j. D. ès qualités de co-tuteurs de Mme s. D. a dit notamment que M. j-l. G. avait acquis l'usufruit des biens immobiliers constituant la Villa G. par l'effet de la prescription, a ordonné le partage de la copropriété indivise entre M. j-l. G. Mme s. D. M. g. G. et Mme h. C. née G. et débouté ces deux dernières parties de leur demande en paiement des loyers contre M. j-l. G. en l'état de la prescription par celui-ci de l'usufruit ; que, par arrêt du 9 juillet 2019, la cour d'appel a confirmé le jugement en toutes ses dispositions ; que M. g. et Mme h. G. se sont pourvus en révision contre cet arrêt ;

*Sur le premier moyen, pris en ses seize branches*

Attendu que M. g. G. et Mme h. C. née G. font grief à l'arrêt de statuer de la sorte alors, selon le moyen, 1) qu'en jugeant qu'« 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 » (arrêt, p. 25 in fine) et que « si cette présomption n'est qu'une présomption simple, il incombe à j-l. G. d'en rapporter la preuve contraire », (ibid. p. 26 in fine) mais que cependant « 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 », (ibid. p. 28, §3) « la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1162 du Code civil » ; 2) « qu'en jugeant dans le même temps qu'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 » et que « si cette présomption n'est qu'une présomption simple, il incombe à j-l. G. d'en rapporter la preuve contraire » (ibid. p. 26 in limine), et que néanmoins « 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 (ibid. p. 28 §3), la Cour d'appel, qui a statué par motifs contradictoires, a violé l'article 199 du Code de procédure civile » ; 3) « qu'en tout état de cause, en jugeant 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 trouv(e) contredi(t) par l'acte authentique précité (l'acte du 29 janvier 1971 par lequel r. G. a cédé ses droits indivis dans l'immeuble à ses frères et sœur), intervenu postérieurement au décès de leurs parents, contenant cession par r. G. à ses frères et sœurs 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 » (arrêt, p. 25 §1), sans vérifier si la fausseté des affirmations de Monsieur j-l. G. selon lesquelles dès 1953 ses frères et sœur auraient consenti à lui attribuer l'usufruit de l'immeuble ne laissait pas comme seule explication à sa prise en charge de la gestion de ce dernier l'existence d'un mandat desdits frères et sœur, qui donnait à Monsieur j-l. G. la qualité de détenteur précaire et imposait à la Cour d'appel de caractériser une interversion de titre pour pouvoir retenir

*l'existence d'une prescription acquisitive, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2056, 2058 et 2060 du Code civil, dans leur rédaction applicable à la cause » ; 4) « que, subsidiairement, en déduisant que Monsieur j-l. G. établirait qu'il a accompli des actes manifestant son intention de se comporter comme seul usufruitier et incompatible avec les droits de ses coindivisaires du fait que durant de nombreuses années », Monsieur j-l. G. a « assuré la gestion, l'entretien et l'administration de l'immeuble » (arrêt, p. 26 §4), ce que ses frères et sœur savaient, qu'en accord avec ses frères et sœur il a toujours mis en location les différents appartements de la villa G. sans mentionner l'hoirie G. qu'il a toujours perçu les loyers sans les reverser à ses coindivisaires qui n'en ont jamais réclamé paiement avant le 29 janvier 2001, qu'il « a entrepris, dans l'immeuble litigieux, d'importants travaux d'entretien et de rénovation » (arrêt, p. 30 §3), que ces travaux ont été effectués « au moyen des fruits tirés de la location, ainsi que des revenus personnels de (Monsieur j-l. G. » (arrêt, p. 31 §2), que « ni p. G. ni s. G. n'ont jamais réclamé quoi que ce soit de leur frère, et n'ont jamais contesté sa gestion » (ibid. §4) et qu'il « ne ressort pas des débats que pendant la période de prescription, les coindivisaires aient exercé leurs droits concurremment avec j-l. G. sur la villa G., la Cour d'appel, qui a rappelé que selon Monsieur j-l. G. lui-même les loyers avaient servi au financement des travaux de rénovation de la villa G. de telle sorte qu'ils ne pouvaient pas, à suivre son argumentation, faire l'objet d'une distribution dont ses coindivisaires auraient été privés, n'a caractérisé aucun acte incompatible avec les droits de ces derniers, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 2048 du Code civil, dans sa rédaction applicable à la cause » ; 5) « que subsidiairement, en jugeant que Monsieur j-l. G. a acquis par prescription l'usufruit de p. G. sans avoir caractérisé aucun acte incompatible avec le droit d'usufruit de ce dernier, la Cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales » ; 6) « que subsidiairement, l'héritier qui prétend acquérir par usucapion l'usufruit d'un immeuble dépendant de la succession doit rapporter la preuve d'actes manifestant, à l'encontre des cohéritiers, son intention de se comporter en seul usufruitier du bien ; qu'en jugeant, après avoir retenu qu'il était établi que pendant la période de prescription il est prouvé que « p. G. disposait d'une adresse à la villa G. (arrêt, p. 36 §3), qu'en revanche » 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 (arrêt, p. 36 § 4), la Cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1162 du Code civil » ; 7) « que subsidiairement, pour établir que p. G. avait effectivement habité la villa G. sans discontinuer depuis 1967 et qu'il ne s'agissait pas pour lui d'une simple domiciliation officielle, Monsieur g.G.et Madame h. C. née G. produisaient entre autres la carte administrative de p. G. nécessaire à justifier de son statut de résident privilégié en Principauté de Monaco, plusieurs fois renouvelée, sur laquelle il était domicilié à l'adresse de la villa G. (conclusions récapitulatives du 18 décembre 2017, p. 48, pièces n° 37 et 38), et rappelaient que « la carte de résident n'est délivrée et son bénéficiaire n'est maintenu et renouvelé qu'à l'issue d'une vérification que son titulaire réside bien en Principauté de Monaco » (concl. préc., p. 48), « qu'ils versaient également des lettres adressées à p. G. et envoyées à son adresse monégasque (ibid. p. 50, pièces n° 76 à 84, 88, 143, 145, 159, 165), dont certaines en recommandé (v. par ex. pièce n° 76, Prod.), ainsi que des photographies de Madame h. C. née G. prises durant « ses vacances à la villa G. dont certaines en compagnie de j-l. dans le couloir même de la villa G. ou bien dans le garage sur la moto de son père (...) qui montrent h. plus grande d'année en année » (ibid., pièces n° 85-1 à 85-20), de l'enfance à l'adolescence ; qu'en jugeant 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 » (arrêt, p. 36 §4) sans analyser, même sommairement, les pièces versées aux débats, la Cour d'appel a violé l'article 199 du Code de procédure civile » ; 8) « que, subsidiairement, nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; que pages 53 et 54 de leurs conclusions récapitulatives du 12 décembre 2017, Monsieur g. G. et Madame h. C. née G. rappelaient, pour voir juger Monsieur j-l. G. irrecevable à se prévaloir d'une absence de résidence de p. G. à la villa G. que dans une précédente procédure l'opposant à Madame h. G. pour tenter d'empêcher cette dernière de prendre les mesures de protection de son père qui s'imposaient, Monsieur j-l. G. avait affirmé, dans des conclusions du 9 septembre 2010, page 2, Monsieur p. G. a toujours vécu entouré de ses frères et sœur à Monaco, chacun disposant d'un appartement dans la maison familiale » ; qu'en jugeant que Monsieur j-l. G. resterait recevable à affirmer le contraire aujourd'hui, la Cour d'appel a violé la règle selon laquelle nul ne peut se contredire au détriment d'autrui et l'article 6, paragraphe 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales » ; 9) que, subsidiairement, en toute hypothèse, en jugeant que « 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 » (arrêt, p. 36, antépénultième §), « sans expliquer en quoi cette reconnaissance ne serait pas pertinente pour justifier l'application de la théorie de l'estoppel, la Cour d'appel a violé l'article 199 du Code de procédure civile » ; 10) que, subsidiairement, en jugeant 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 père 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 des 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 » (arrêt, p.36, antépénultième §), et en considérant ainsi que Monsieur j-l. G. aurait pu consentir à l'occupation du bien par p. G. pour autoriser son habitation à la villa G. à une période où, selon ses propres constatations, Monsieur j-l. G. n'avait pas encore acquis par prescription le droit indivis de p. G. sur l'usufruit de la villa G. la Cour d'appel a violé l'article 199 du Code de procédure civile » ; 11) que, subsidiairement, en jugeant que « 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 » (arrêt, p. 36 in fine), sans expliquer en quoi l'exercice de son droit d'usage de la villa G. par p.G.ne rendait pas équivoque la possession invoquée par Monsieur j-l. G. la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2048 du Code civil dans sa rédaction applicable à la*

cause » ; 12) « que subsidiairement, dans leurs conclusions récapitulatives du 12 décembre 2017, Monsieur g.G. et Madame h. C. née G. rappelaient que Monsieur j-l. G. n'avait «jamais eu d'autres ressources» que les loyers de la villa G. (conclusions, p. 14 §6) ou encore, dans le même sens, que « j-l. n'avait aucun revenu, autre que celui qu'il a pu tirer de sa part indivise des loyers des appartements de la villa G. (ibid. p. 36 §6), et que Monsieur j-l. G. admettait lui-même, page 30 de ses conclusions récapitulatives du 9 janvier 2019, n'avoir «jamais exercé d'autre profession que celle d'exploiter au mieux, de rénover et d'administrer l'immeuble» ; qu'en jugeant 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», et en méconnaissant ainsi que Monsieur j-l. G. lui-même, s'il prétendait avoir un patrimoine personnel, admettait n'avoir eu aucune activité productive de revenus qui seraient venus s'ajouter aux loyers perçus, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et a violé l'article 6, paragraphe 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. » ; 13) « que, subsidiairement, en jugeant qu'il ne serait pas établi que p. G. ait contribué financièrement aux travaux de l'immeuble (arrêt, p. 34), tout en constatant que les loyers de ce dernier, dont la part indivise de p. G. lui revenait, avaient été réinvestie dans lesdits travaux, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 2048 du Code civil » ; 14) « que, subsidiairement, une personne assignée à tort en qualité de mandataire peut demander sa mise hors de cause à ce titre ; qu'en jugeant que si durant la période de la prescription Monsieur j-l. G. avait été partie à plusieurs instances judiciaires en qualité de mandataire de l'hoirie G. « cependant, il apparaît que j-l. G. n'était pas demandeur en première instance ; qu'en effet, il a été assigné tant par a. M. que par p. 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 » (arrêt, pp.32 et 33), la Cour d'appel a statué par des motifs inopérants, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 2048 du Code civil, dans sa rédaction applicable à la cause » ; 15) « que, subsidiairement, dans leurs conclusions récapitulatives du 12 décembre 2017, Monsieur g.G. et Madame h. C. née G. exposaient que p. G. avait été trompé par son frère sur l'importance des revenus tirés des loyers de la villa G. en rappelant que j-l. G. qui se présentait lors de la conclusion des baux comme administrateur, a progressivement omis tant de rendre compte de façon régulière et loyale à ses coindivisaires que de leur distribuer les fruits de sa gestion » (conclusions, p. 13 §7) que « p. G. ayant confiance en la gestion de son frère, mandataire de l'indivision, et certain que celui-ci lui reverserait les fruits auxquels il avait droit lorsqu'il en aurait besoin (...) pensait (...) que l'absence de distribution de fruits perçus s'expliquait par leur réinvestissement dans l'indivision, son frère ne manquant pas de lui faire part de travaux à effectuer et du mauvais état, prétendu, de l'immeuble. De plus, j-l. G. dans les années 1970, disait à son frère que l'immeuble avait une rentabilité très faible, les loyers étant bloqués en raison de la législation qui aurait été applicable aux baux conclus » (ibid. p. 13 in fine), de sorte que « p. G. pensait en conséquence que tous les loyers étaient absorbés par les travaux d'entretien de l'immeuble mais que lorsqu'un bénéfice serait dégagé, cela lui assurerait alors un revenu supplémentaire » (ibid. p. 14 in limine), et qu'ainsi « j-l. G. a abusé tant du mandat de gestion dont il a été investi (que) de leur confiance, pour conserver les revenus de l'indivision à son profit en rendant compte de manière déloyale à l'indivision. Il répétait toujours que les revenus étaient très faibles même lorsque la situation de trésorerie s'améliorait substantiellement comme mis en évidence dans le rapport Boisson pendant les périodes 1981 à 2011 » (ibid. p. 14) ; qu'en jugeant que « 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 » (arrêt, p. 38 § 2), « la Cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écritures des parties et a violé l'article 6, paragraphe 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales » ; 16) « que, subsidiairement, dans leurs conclusions récapitulatives du 12 décembre 2017, Monsieur g.G. et Madame h. C. née G. exposaient que p. G. avait été trompé par son frère sur l'importance des revenus tirés des loyers de la villa G. et l'existence de revenus distribuables, en rappelant que « j-l. G. qui se présentait lors de la conclusion des baux comme administrateur, a progressivement omis tant de rendre compte de façon régulière et loyale à ses co-indivisaires que de leur distribuer les fruits de sa gestion » (conclusions, p. 13 §7), que « p. G. ayant confiance en la gestion de son frère, mandataire de l'indivision, et certain que celui-ci lui reverserait les fruits auxquels il avait droit lorsqu'il en aurait besoin (...) pensait (...) que l'absence de distribution de fruits perçus s'expliquait par leur réinvestissement dans l'indivision, son frère ne manquant pas de lui faire part de travaux à effectuer et du mauvais état, prétendu, de l'immeuble. De plus, j-l. G. dans les années 1970, disait à son frère que l'immeuble avait une rentabilité très faible, les loyers étant bloqués en raison de la législation qui aurait été applicable aux baux conclus » (ibid. p. 13 in fine), de sorte que « p. G. pensait en conséquence que tous les loyers étaient absorbés par les travaux d'entretien de l'immeuble mais que lorsqu'un bénéfice serait dégagé, cela lui assurerait alors un revenu supplémentaire » (ibid. p. 14 in limine), et qu'ainsi « j-l. G. a abusé tant du mandat de gestion dont il a été investi (que) de leur confiance, pour conserver les revenus de l'indivision à son profit en rendant compte de manière déloyale à l'indivision. Il répétait toujours que les revenus étaient très faibles même lorsque la situation de trésorerie s'améliorait substantiellement comme mis en évidence dans le rapport Boisson pendant les périodes 1981 à 2011 » (ibid. p. 14) ; qu'en ne répondant pas à cette argumentation, et en ne vérifiant pas si Monsieur j-l. G. n'avait pas persuadé p. G. que l'intégralité des revenus tirés des loyers était réinvestie dans les travaux d'entretien de l'immeuble, ce qui expliquait que ce dernier n'ait jamais demandé à son frère de participer à la distribution de ces revenus, de sorte que la possession invoquée ne pouvait être considérée comme publique, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2048 du Code civil » ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'un indivisaire ne peut usucaper l'usufruit d'un bien immobilier que s'il rapporte la preuve qu'il a accompli des actes qui ne peuvent l'être que par un usufruitier exclusif et qui sont incompatibles avec les droits des autres coindivisaires ; qu'elle a notamment relevé que M. j-l. G. a perçu les fruits sans en rendre compte aux indivisaires, qu'il a financé certains travaux à l'aide de ses revenus personnels sans réclamer

d'indemnisation, qu'aucune reddition de comptes n'a été sollicitée de la part des autres indivisaires, qu'un accord a été conclu entre les frères et sœur de M. j-l. G. pour que ce dernier se voit attribuer l'usufruit de l'immeuble de Monaco à charge pour lui de l'entretenir et de le mettre en valeur et qu'il a été perçu par les tiers comme le propriétaire exclusif des biens donnés à bail ; qu'appréciant le sens et la portée des attestations soumises à son examen, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de se prononcer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter et qui a souverainement estimé, sans contradiction et hors toute dénaturation, que les actes de possession relevés établissaient la preuve que M. j-l. G. s'était comporté en seul et unique usufruitier et que les conditions de l'usucapion par l'expiration du délai de trente ans se trouvaient réunies, a, par motifs suffisants, sans violer les textes visés par le moyen et sans méconnaître les dispositions conventionnelles invoquées, légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le second moyen, pris en ses trois branches*

Attendu que les consorts G C. font encore grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué alors, selon le moyen : 1) « *qu'en jugeant dans le même temps qu'il est constant que j-l. G. s'est vu mandater dès l'origine par ses frères pour administrer ce bien indivis* » (jugement, p. 25 §7), et que « *sa qualité de coindivisaire et de mandataire de p. G. et s. D. ne saurait priver j-l. G. du bénéfice de la prescription dès lors qu'il justifie d'une interversion de titre* » (ibid. p. 26 §4), et que « *la circonstance selon laquelle dans sept baux, figure sous le nom de j-l. G. la mention d'«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* » (arrêt, p. 28 §3), pour appliquer la règle selon laquelle « *un coindivisaire 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 coindivisaire* » (ibid., p. 21 §5), « *la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 199 du Code de procédure civile* » ; 2) que « *l'intervention de titre ne s'assimile pas à l'intention manifeste d'un coindivisaire de se comporter comme seul et unique propriétaire du bien indivis dont il établit avoir la possession exclusive ; qu'en jugeant qu'il est constant que j-l. G. s'est vu mandater dès l'origine par ses frères pour administrer ce bien indivis* » (jugement, p. 25 §7), et que « *sa qualité de coindivisaire et de mandataire de p. G. et s. D. ne saurait priver j-l. G. du bénéfice de la prescription dès lors qu'il justifie d'une interversion de titre* » (ibid. p. 26 §4), et qu'il « *doit donc démontrer, outre le fait qu'il s'est vu confier par s. D. et p. G. l'administration de la villa G. qu'il a accompli des actes manifestant son intention de se comporter comme seul usufruitier et incompatible avec les droits de ses coindivisaires* » (ibid. §5), « *la Cour d'appel a violé les articles 2056, 2058 et 2060 du Code civil, dans leur rédaction applicable à la cause* » ; 3) que « *l'intervention de titre ne peut résulter ni de la seule inexécution des obligations contractuelles du mandataire ni de l'exécution desdites obligations ; qu'en jugeant que les actes d'administration de la villa G. par Monsieur j-l. G. et l'absence d'exécution spontanée de son obligation de rendre compte de sa gestion constitueraient une interversion de titre, la Cour d'appel a violé les articles 2056, 2058 et 2060 du Code civil, dans leur rédaction applicable à la cause* » ;

Mais attendu que c'est par une appréciation souveraine des éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis et, sans se contredire, que la cour d'appel a énoncé que la mention « administrateur » figurant dans certains baux d'habitation conclus par M. j-l. G. était insuffisante à démontrer qu'il avait agi en qualité de mandataire de l'indivision au regard de l'ensemble des baux conclus par lui durant plusieurs années ;

Et attendu, qu'en ses deuxième et troisième branches, le moyen manque en fait, la cour d'appel ayant retenu, à bon droit, qu'un coindivisaire peut acquérir par usucapion la totalité de l'usufruit d'un immeuble indivis sans avoir besoin de justifier d'une interversion de titre, à la condition qu'il établisse avoir exercé depuis plus de trente ans une possession conforme à l'article 2048 du Code civil ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

*Sur la demande de dommages-intérêts pour pourvoi abusif formée par M. j-l. G.*

Attendu que M. j-l. G. sollicite la condamnation de M. g. G. et de Mme h. C. née G. à lui payer la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour pourvoi abusif ;

Mais attendu qu'eu égard aux éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

*Sur la demande de dommages-intérêts pour pourvoi abusif formée par Mme l.D.et M. j. D. pris en leur qualité de cotuteurs de Mme s. D. :*

Attendu que Mme l.D.et M. j. D. sollicitent la condamnation de M. g. G. et de Mme h. C. née G. à leur payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts pour pourvoi abusif ;

Mais attendu qu'eu égard aux éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi,

Dit n'y avoir lieu au paiement de dommages-intérêts,

Condamne M. g. G. et Mme h. C. née G. aux entiers dépens, en fait masse et dit qu'ils seront partagés de moitié avec distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI et Maître Yann LAJOUX, avocats-défenseurs, chacun en ce qui les concerne,

Ainsi jugé et prononcé le quinze mai deux mille vingt,

après prorogation du délibéré dont les avocats-défenseurs ont été avisés le seize mars deux mille vingt, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Messieurs Jean-François RENUCCI, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles et j. RAYBAUD, Conseiller, rapporteur, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, Le Premier Président,