

Tribunal de première instance, 1 décembre 2016, L'État de Monaco c/ L'organisation Syndicale des copropriétaires de l'immeuble X1 et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	1 décembre 2016
<i>IDBD</i>	15495
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2016/12-01-15495>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété - Parties communes - Action des tiers - Action à l'encontre des copropriétaires (non) - Action à l'encontre du Syndicat des copropriétaires

Droit de propriété - Prescription acquisitive - Conditions

Résumé

L'action des tiers concernant les parties communes ne doit pas être exercée à l'encontre des copropriétaires, mais à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Les dispositions du droit monégasque relatives au droit de propriété, aux modes d'acquisition de la propriété et à l'usucapion étant identiques à celles du droit français, il peut être utilement fait référence à la jurisprudence de la Cour de cassation française, selon laquelle l'action en revendication appartient à celui qui se prétend propriétaire (Cass. civ. 3, 19 février 1980) et doit être intentée contre celui qui s'oppose à l'exercice de ce droit (Cass. civ. 3, 10 juin 2009). L'État de Monaco soutient donc à juste titre que la parcelle litigieuse est utilisée pour la circulation du public quand bien même elle aboutirait sur une impasse. Il résulte de ce qui précède que si la parcelle litigieuse est une dépendance sis X5 laquelle appartient au domaine public, alors le demandeur affirme valablement, en l'absence de titre contraire, que la parcelle litigieuse fait partie du domaine public. Il s'ensuit que le domaine public étant inaliénable et imprescriptible, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 ne saurait se prévaloir de l'usucapion sur la parcelle litigieuse quand bien même il aurait accompli des actes de possession utiles. En conséquence, sans qu'il soit nécessaire de constater de la part de l'État de Monaco une possession continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire de la portion de la galerie piétonne au droit de l'immeuble sis X1 à Monaco depuis 30 ans, il sera dit que le demandeur est propriétaire de la parcelle litigieuse de la galerie piétonne située au pied de l'immeuble sis X1 à Monaco, en ce qu'elle est une dépendance de X5, laquelle appartient au domaine public. Dès lors en application des dispositions de l'article 1596 du Code civil il n'y aura pas lieu d'ordonner la transcription du jugement à intervenir au Bureau des Hypothèques.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2016/000170 (assignation du 29 octobre 2015)

JUGEMENT DU 1er DÉCEMBRE 2016

En la cause de :

L'ÉTAT DE MONACO, représenté conformément à l'article 139 du Code de procédure civile par son Excellence Monsieur le Ministre d'État demeurant en cette qualité Palais de Gouvernement, X6 (98000),

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Monsieur le Bâtonnier Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Yvon GOUTAL, avocat au Barreau de Paris et substitué par Maître Elisa CORAZZA, avocat au même Barreau,

d'une part ;

Contre :

L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 A MONACO (98000) représenté par son Syndic en exercice, la société à responsabilité limitée dénommée SARL G, dont le siège social est sis à Monaco, X2, elle-même prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Mme f. SU., née le 15 février 1948 à Lille (France), de nationalité française, demeurant X1 à Monaco,

M. r. SU., né le 29 avril 1931 à Monaco, de nationalité française, demeurant X1 à Monaco,

DÉFENDEURS, 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,

En présence de :

M. le PROCUREUR GÉNÉRAL de la Principauté de Monaco, Palais de Justice, X3 à Monaco,

COMPARAISSANT EN PERSONNE,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 29 octobre 2015, enregistré (2016 /000170) ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur pour L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 A MONACO, f. SU. et r. SU. en date du 18 février 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur pour L'ÉTAT DE MONACO en date du 14 avril 2016 ;

Vu les conclusions du Ministère Public en date du 14 juin 2016 ;

À l'audience publique du 6 octobre 2016, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, le Ministère public en ses observations et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 1er décembre 2016 ;

FAITS ET PROCÉDURE :

X5 à Monaco est bordée au Nord par une galerie piétonne desservant l'accès à des commerces et des immeubles, dont l'immeuble sis X1 à Monaco, placé sous le régime de la copropriété ;

Au pied de cet immeuble se trouve une société dénommé « AA », exploité par la SARL H ;

Un contentieux est né entre les copropriétaires de l'immeuble sis X1, et notamment les époux SU., et la SARL H concernant l'occupation de la partie de la galerie piétonne jouxtant l'établissement « AA » ;

Ce contentieux a mis en exergue un litige originaire sur le statut de la parcelle de la galerie piétonne se situant au pied de l'immeuble sis X1 à Monaco ;

Ainsi par acte d'huissier en date du 29 octobre 2015, L'ÉTAT DE MONACO a saisi le Tribunal de Première Instance de Monaco d'une action en revendication de propriété concernant cette parcelle, faisant assigner L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1, f. SU. et r. SU. ;

Dans ses conclusions récapitulatives en date du 14 avril 2016, L'ÉTAT DE MONACO sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de voir :

- déclarer recevable et bien fondé son acte introductif d'instance,
- constater sa possession continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire de la portion de la galerie piétonne au droit de l'immeuble sis X1 à Monaco,
- dire et juger la prescription trentenaire acquise,
- juger, en conséquence, qu'il est propriétaire de la galerie piétonne au droit de l'immeuble sis X1 à Monaco,
- débouter L'ORGANISATION SYNDICALE des copropriétaires de l'immeuble sis X1 et Madame f. SU. et Monsieur r. SU. de leurs demandes,
- ordonner la transcription du jugement à intervenir au Bureau des Hypothèques,

En défense, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 conclut à titre principal à l'irrecevabilité de l'ÉTAT DE MONACO en sa demande d'usucapion par prescription trentenaire et à titre subsidiaire, au débouté de ses demandes à défaut de justification d'une possession de la parcelle litigieuse de façon continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant au moins 30 ans, et il sollicite de voir :

- constater qu'il a acquis la propriété de la parcelle extérieure sise au droit dudit immeuble par prescription trentenaire,
- ordonner la transcription du jugement à intervenir au Bureau des Hypothèques.

En tout état de cause, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 réclame la condamnation de l'ÉTAT DE MONACO à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Enfin, les époux SU. soulèvent l'irrecevabilité des demandes de l'ÉTAT DE MONACO à leur encontre et sollicitent sa condamnation à leur payer la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices moral et financier ;

Le Ministère Public, dans ses conclusions du 14 juin 2016 et dans ses réquisitions orales, a indiqué s'en rapporter à la décision de ce tribunal.

MOTIFS

1) Sur la recevabilité des demandes de l'État de Monaco à l'encontre des époux SU.

Aux termes de l'article 5 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, l'organisation syndicale des copropriétaires est chargée de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes ; il a qualité pour ester en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ; tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions qui concernent la propriété ou la jouissance de son lot ;

Il s'en suit que l'action des tiers concernant les parties communes ne doit pas être exercée à l'encontre des copropriétaires, mais à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

Pour soulever l'irrecevabilité des demandes de l'ÉTAT DE MONACO à leur encontre, les époux SU. prétendent que n'étant pas les propriétaires de la parcelle litigieuse et n'ayant émis aucune revendication à cet égard, l'ÉTAT DE MONACO n'a aucun intérêt à agir en revendication de propriété à leur encontre ;

Le demandeur estime au contraire les avoir attrait à bon droit, soutenant que l'action en revendication est ouverte à tout propriétaire dont le droit est contesté par un tiers et que les époux SU. ont cru pouvoir contester le caractère public de la parcelle litigieuse en ayant, aux côtés du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1, fait assigner en référé la SARL H aux fins de voir constater l'occupation irrégulière « de la partie commune extérieure située au droit de son commerce » et ordonner à la SARL H de libérer les lieux ;

En l'espèce, il est constant que la parcelle litigieuse est revendiquée par l'ÉTAT DE MONACO à la suite d'un conflit de troubles du voisinage opposant les copropriétaires de l'immeuble sis X1, et notamment les époux SU., à la SARL H exploitant l'établissement « AA » ;

Dans le cadre de ce contentieux, les copropriétaires de l'immeuble sis X1, dont les époux SU. font partie, ont considéré que la galerie piétonne donnant accès aux commerces de l'immeuble sis X1 constituait une partie commune de cet immeuble ;

De la sorte, le présent litige porte sur des prétendues parties communes de l'immeuble sis X1, et non sur le lot des époux SU. ;

En conséquence, l'action engagée par l'ÉTAT DE MONACO à l'encontre des époux SU. n'est pas recevable ;

2) Sur la recevabilité de la demande de l'État de Monaco à l'encontre DU syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis X1

Les dispositions du droit monégasque relatives au droit de propriété, aux modes d'acquisition de la propriété et à l'usucapion étant identiques à celles du droit français, il peut être utilement fait référence à la jurisprudence de la Cour de cassation française, selon laquelle l'action en revendication appartient à celui qui se prétend propriétaire (cass. Civ. 3, 19 février 1980) et doit être intentée contre celui qui s'oppose à l'exercice de ce droit (cass. Civ. 3, 10 juin 2009) ;

Pour soulever l'irrecevabilité des demandes formées par l'ÉTAT DE MONACO à son encontre, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 fait valoir que le demandeur ne peut revendiquer la propriété de la parcelle litigieuse que contre le légitime propriétaire et qu'il résulte d'un rapport de la Direction des Affaires Juridiques de Monaco que le propriétaire de cette parcelle serait les ayants-droit de Monsieur Laurent BE., celui-ci n'ayant pas cédé cette parcelle à l'ÉTAT DE MONACO, contrairement au reste de la galerie ;

L'ÉTAT DE MONACO estime pour sa part que l'action en revendication est ouverte à tout propriétaire dont le droit est contesté et ce à l'encontre des tiers le contestant ;

Que tel est le cas du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1, qui a usurpé son droit de propriété en agissant contre l'occupant de la parcelle litigieuse dont il a, à titre reconventionnel dans le cadre de la présente instance, revendiqué la propriété ;

En l'espèce, l'ÉTAT DE MONACO se prétend propriétaire de la parcelle litigieuse et entend voir reconnaître son titre de propriété qui est contesté ; il a ainsi qualité et intérêt à agir ;

De son côté, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 contredit la propriété revendiquée par l'ÉTAT DE MONACO, considérant d'une part que la parcelle litigieuse appartiendrait aux ayants-droit de Laurent BE. et d'autre part, à titre reconventionnel, qu'il en serait le propriétaire par l'effet de l'usucapion ;

La partie demanderesse a donc valablement dirigé son action contre celui qui s'oppose à la reconnaissance du droit dont elle se prévaut ;

En conséquence, l'exception d'irrecevabilité soulevée par L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 sera rejetée ;

3) sur le bien-fondé de l'action en revendication de l'État de Monaco

Selon l'article 2080 du Code civil, la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ;

L'article 432 du Code civil dispose que les rues, places, routes, chemins à la charge de l'État, les rivages de la mer, les ports, les havres, le lit des torrents et des cours d'eau et généralement toutes les portions du territoire de la Principauté qui ne sont pas susceptibles de propriété privée, font partie du domaine public et sont, à ce titre, imprescriptibles et inaliénables ;

La loi n° 124 du 15 janvier 1930 sur la délimitation du domaine public, prévoit en son article premier que le domaine public comprend les biens affectés à l'usage public, à un service public ou à un service d'utilité publique et, généralement, toutes les portions du territoire de la Principauté qui ne sont pas susceptibles de propriété privée ;

Cet article précise également que le domaine public est imprescriptible et inaliénable, sauf désaffectation ;

L'article 2 de la même loi indique que font partie du domaine public de l'État : les rues, places, routes et chemins affectés à la circulation ; les rivages de la mer, les ports, les havres, les cours d'eau et torrents et généralement, toutes les portions du territoire de la Principauté non susceptibles de propriété privée ;

Les trottoirs établis en bordures des voies publiques, présentent dans leur ensemble, le caractère de dépendance de ces voies ; il en est ainsi notamment, sauf titre contraire, des galeries et des passages situés sous les arcades des maisons riveraines et affectées à la circulation générale ;

De même, un restaurant édifié pour partie sous un viaduc et pour partie entre l'aplomb du viaduc et la limite du trottoir, est considéré comme étant édifié sur une voie ouverte à la circulation et constitue de la sorte un ouvrage indissociable du domaine public sur lequel il est implanté (Cour de Révision 5 mars 2015, pourvoi N°YY) ;

À l'appui de son action en revendication, l'État de Monaco prétend avoir exercé depuis plus de 30 ans des actes matériels de possession sur la partie de la galerie piétonne donnant accès aux commerces de l'immeuble sis X1 ;

Il affirme qu'au même titre que le reste de la galerie piétonne, la parcelle litigieuse est utilisée depuis des temps immémoriaux pour la circulation du public, quand bien même il s'agirait d'une impasse ou qu'elle serait cloisonnée ; que les parcelles affectées à la circulation font partie du domaine public de l'ÉTAT DE MONACO, et en l'état de cette affectation à l'usage du public, il a accompli des travaux de réseaux publics d'éclairage et de gaz en sous-sol de la galerie, il assume les frais d'éclairage public de cette parcelle depuis au moins 1976 et il assure son entretien (nettoyement, travaux de réfection) ;

En défense, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 avance que les parcelles extérieures faisant face à l'immeuble du X1 ne sont nullement destinées à la circulation du public pour être enclavées dans un « *cul de sac* », que le passage du public n'est pas de nature à établir une possession à titre de propriétaire considérant que tout propriétaire privé peut agir de la sorte sur sa parcelle ;

Il estime que l'ÉTAT DE MONACO ne rapporte pas la preuve de l'entretien de la parcelle litigieuse par l'ÉTAT DE MONACO depuis plus de 30 ans et il affirme que l'autorisation d'occupation de la parcelle litigieuse délivrée par la Mairie de Monaco pour une année à l'établissement « AA » n'aurait pas été renouvelée en raison de sa non appartenance au domaine public ;

En l'espèce, il est constant que les parties ne produisent aucun titre de propriété à l'appui de leurs prétentions contraires sur la parcelle litigieuse, fondant leurs demandes et leur défense sur l'usucapion ;

Il ressort des éléments du dossier que la parcelle litigieuse fait partie d'une galerie piétonne située au Nord de X5 donnant accès aux immeubles ainsi qu'aux commerces se trouvant au pied de ces immeubles jouxtant cette place ;

Ainsi la galerie piétonne, en permettant de desservir les immeubles riverains de X5 et de garantir la liberté de passage doit être considérée comme constituant une dépendance nécessaire de la dite place, dont elle est un accessoire indispensable ;

L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 conteste l'affectation à la circulation du public de la parcelle litigieuse au motif qu'elle est enclavée dans un « *cul de sac* » ;

Cependant, il convient d'observer au vu des éléments produits aux débats que si la parcelle litigieuse est l'avant-dernière de la galerie piétonne, située à l'extrémité Nord-Est de la place, elle n'en demeure pas moins dans le prolongement des parcelles antérieures directement riveraines de X5 et elle permet l'accès du public à la fois à l'immeuble sis X1 et aux commerces y afférents mais aussi à la parcelle suivante située au pied de l'immeuble sis X1 ;

L'État de Monaco soutient donc à juste titre que la parcelle litigieuse est utilisée pour la circulation du public quand bien même elle aboutirait sur une impasse ;

Il résulte de ce qui précède que si la parcelle litigieuse est une dépendance sis X5, laquelle appartient au domaine public, alors le demandeur affirme valablement, en l'absence de titre contraire, que la parcelle litigieuse fait partie du domaine public ;

Il s'ensuit que le domaine public étant inaliénable et imprescriptible, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 ne saurait se prévaloir de l'usucapion sur la parcelle litigieuse quand bien même il aurait accompli des actes de possession utiles ;

En conséquence, sans qu'il soit nécessaire de constater de la part de l'ÉTAT DE MONACO une possession continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire de la portion de la galerie piétonne au droit de l'immeuble sis X1 à Monaco depuis 30 ans, il sera dit que le demandeur est propriétaire de la parcelle litigieuse de la galerie piétonne située au pied de l'immeuble sis X1 à Monaco, en ce qu'elle est une dépendance sis X5 laquelle appartient au domaine public ;

Dès lors en application des dispositions de l'article 1596 du Code civil il n'y aura pas lieu d'ordonner la transcription du jugement à intervenir au Bureau des Hypothèques,

4) Sur les demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive

L'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, constituent en principe un droit et ne dégénèrent en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur équipollente au dol ;

En outre, celui qui triomphe même partiellement dans sa prétention ne peut être condamné pour avoir abusé de son droit d'agir en justice ;

Il résulte de ce qu'il précède que la demande de dommages et intérêts formulée par L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1, est infondée et doit être rejetée, l'ÉTAT DE MONACO ayant triomphé dans ses prétentions ;

De même, les époux SU. ne démontrant pas l'existence de la mauvaise foi, de la malice ou d'une erreur dolosive de la part de l'ÉTAT DE MONACO, ni l'existence d'un préjudice consécutif à l'exercice par celui-ci de son droit d'agir en justice, seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

5) Sur l'exécution provisoire

Les conditions de l'article 202 du Code de procédure civile n'étant pas réunies, il ne sera pas fait droit à la demande d'exécution provisoire ;

6) Sur les dépens

Ayant succombé à l'instance, L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 supportera les dépens, par application des dispositions de l'article 232 du Code de procédure civile à l'exception de ceux afférents à l'action engagée à l'encontre des époux SU. qui seront supportés par l'État de Monaco.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare l'ÉTAT DE MONACO irrecevable en son action à l'encontre des époux SU. ;

Déclare recevable l'action en revendication de propriété exercée par l'ÉTAT DE MONACO à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 ;

Dit que l'ÉTAT DE MONACO est propriétaire de la parcelle litigieuse de la galerie piétonne située au pied de l'immeuble sis X1 à Monaco ;

Dit n'y avoir lieu à transcription du jugement au Bureau des Hypothèques ;

Déboute les défendeurs de leurs demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne L'ORGANISATION SYNDICALE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS X1 aux dépens, à l'exception de ceux afférents à l'action engagée à l'encontre des époux SU. qui seront supportés par l'ÉTAT DE MONACO, et ordonne leur distraction au profit de Maître Alexis MARQUET et Maître Thomas GIACCARDI, avocats-défenseurs, chacun en ce qui le concerne, sous leur due affirmation ;

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

Ainsi jugé par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, Madame Séverine LASCH, Juge qui en ont délibéré conformément à la loi assistés lors des débats seulement, de Madame Carole FRANCESCHI, Greffier stagiaire ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 1er DECEMBRE 2016, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Mademoiselle Marine PISANI, Greffier en Chef Adjoint, en présence de Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.