

N° RG 18/01342 - N° Portalis DBVX-V-B7C-LRM4

Décisions :

- Tribunal de Grande Instance de
DRAGUIGNAN

Au fond du 13 janvier 2015

RG : 12/09323 ch n°3

- Cour d'Appel D'AIX EN

PROVENCEdu 30 juin 2016

RG : 15/01670

- Cour de Cassation Civ.3 du 07

décembre 2017

Pourvoi n°D 16.23.182

Arrêt n°1266 F-D

Syndicat des copropriétaires P

C/

Syndicat des copropriétaires Z REPRÉSENTÉE PAR SON SYNDIC LA SA B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU

NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 04 Décembre 2018

statuant sur renvoi après cassation

APPELANTE :

Le Syndicat des copropriétaires P, représenté par son syndic en exercice, la SARL G

INTIMÉ :

Le Syndicat des copropriétaires Z, représenté par son syndic en exercice, la SA B.

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **30 Octobre 2018**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **05 Novembre 2018**

Date de mise à disposition : **04 Décembre 2018**

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

* * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Suivant acte du 12 mars 1980, la SCI P a acquis de la SCI Q les parcelles cadastrées commune de LA CROIX VALMER, lieudit 'les Hameaux de la Croix Valmer' A 1663, 1666, 1667 et 1668, réunies ultérieurement pour former une parcelle A 2024 devenue AE 21, sur lesquelles elle a édifié un ensemble de quarante-neuf villas. Ces constructions ont été vendues en l'état futur d'achèvement après avoir été placées sous le régime de la copropriété sous la dénomination P.

Suivant acte du 30 octobre 1984, la SCI Z a acquis de la SCI Q les parcelles contiguës cadastrées A 1766, 1768, 1772, 1660 et 1664 réunies ultérieurement pour former une parcelle A 2021 devenue AE 31, sur lesquelles elle a édifié un ensemble de 130 villas. Ces constructions ont été vendues en l'état futur d'achèvement après avoir été placées sous le régime de la copropriété sous la dénomination Z.

Ces deux propriétés sont comprises dans le périmètre de l'association X.

Par acte d'huissier du 4 décembre 2012, le Syndicat des copropriétaires P a fait assigner le syndicat des copropriétaires Z devant le tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN, en revendication de la propriété de la portion de l'impasse Antigua située au Nord-Ouest de sa parcelle aujourd'hui cadastrée AE 21.

Par acte du même jour, il a également saisi le tribunal d'instance de FRÉJUS d'une action en bornage.

Par ordonnance en date du 29 novembre 2013, le juge de la mise en état a :

- rejeté la demande du syndicat de copropriétaires Z aux fins de dessaisissement au profit du tribunal d'instance de FRÉJUS,
- rejeté la demande de sursis à statuer jusqu'à la décision de cette juridiction sur le bornage, devant laquelle la prescription acquisitive est soulevée en tant que moyen de défense.

Par jugement du 13 janvier 2015, le tribunal a :

- déclaré irrecevables les pièces n°22 et 23 produites par le syndicat de copropriétaires P le jour de la clôture de la procédure et les a écartées des débats,
- déclaré recevable l'action du syndicat de copropriétaires P,
- rejeté les demandes du syndicat de copropriétaires P aux fins de juger qu'il est propriétaire de l'impasse Antigua et de voir condamner le syndicat de copropriétaires Z à libérer son assiette de toute occupation et à cesser de la réutiliser à son profit,

- rejeté sa demande de dommages et intérêts,
- condamné le syndicat de copropriétaires P à payer au syndicat de copropriétaires Z la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens,
- rejeté la demande d'exécution provisoire.

Par déclaration du 4 février 2015, le syndicat de copropriétaires P a interjeté appel de ce jugement devant la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE.

Par arrêt du 30 juin 2016, cette dernière a :

- infirmé le jugement dont appel, sauf en ce qu'il a déclaré recevable l'action du syndicat de copropriétaires P et rejeté sa demande de dommages et intérêts,
- dit que le syndicat de copropriétaires P est propriétaire de la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n°21,
- condamné le syndicat de copropriétaires Z à libérer la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n°21, en supprimant les emplacements de stationnement et le bloc de boîtes aux lettres dans un délai de 8 mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte de 50 € par jour de retard passé ce délai,
- a fait interdiction au syndicat de copropriétaires Z de réutiliser cette portion d'assiette, sous peine d'astreinte de 100 € par nouvelle infraction constatée,
- condamné le syndicat de copropriétaires Z à payer au syndicat de copropriétaires P la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Par acte du 30 août 2016, le syndicat des copropriétaires Z s'est pourvu en cassation.

Par arrêt du 7 décembre 2017, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt rendu le 30 juin 2016 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence en ce qu'il a dit que le syndicat de copropriétaires P était propriétaire de la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n°21, condamné le syndicat de copropriétaires à libérer la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située sur la parcelle section AE n°21 en supprimant les emplacements de stationnement et le bloc de boîtes aux lettres et lui a interdit de réutiliser cette portion d'assiette, aux motifs que :

- le plan de masse d'août 1979 n'était pas visé dans le titre de propriété de la SCI P du 12 mars 1980, la cour ayant ainsi dénaturé ce document,
- les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quote-parts de parties communes, pouvaient constituer le juste titre permettant à l'ensemble des copropriétaires de prescrire, selon les modalités de l'article 2272 du code civil, sur les parties communes de la copropriété, les droits indivis de propriété qu'ils avaient acquis accessoirement aux droits exclusifs qu'ils détenaient sur les parties privatives de leurs lots.

Par déclaration du 23 février 2018, le Syndicat des copropriétaires P a saisi la cour d'appel de LYON désignée comme cour de renvoi.

Au terme de conclusions notifiées le 19 avril 2018, il demande à la cour de :

- constater que la disposition du jugement du tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN

du 13 janvier 2015 ayant déclaré son action recevable, confirmée par l'arrêt de la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE du 30 juin 2016, n'a pas été atteinte par la cassation et est devenue irrévocable,

- réformer pour le surplus le jugement entrepris,
- dire qu'il est propriétaire de la parcelle section AE n°21 et notamment de la portion de l'impasse Antigua se trouvant sur cette parcelle,
- dire que la revendication de propriété par usucapion du syndicat de copropriétaires Z n'est pas fondée, celui-ci ne pouvant pas justifier d'une possession d'une durée au moins égale à trente ans et revêtant les qualités de l'article 2261 du code civil,
- dire que le syndicat de copropriétaires Z ne justifie pas d'un juste titre sur tout ou partie de la parcelle litigieuse lui permettant de bénéficier du régime de la prescription abrégée de dix ans,
- subsidiairement, dire que le syndicat de copropriétaires Z ne justifie pas d'une possession d'une durée au moins égale à dix ans et revêtant les qualités de l'article 2261 du code civil,
- condamner le syndicat de copropriétaires Z à libérer la parcelle section AE n°21, et notamment l'assiette de l'impasse Antigua se trouvant sur celle-ci, en supprimant les emplacements de stationnement et les inscriptions, de même que le bloc de boîtes aux lettres, l'escalier et tous autres ouvrages, dans les deux mois de l'arrêt à intervenir sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard,
- interdire au syndicat de copropriétaires Z de réutiliser tout ou partie de l'assiette de l'impasse Antigua se trouvant sur la parcelle section AE n°21 sous peine d'une astreinte de 100 € par nouvelle infraction constatée et par jour,
- à titre infiniment subsidiaire, pour le cas où par impossible la cour jugerait que les actes M et N sont des justes titres au sens de l'article 2272 du code civil et que le syndicat intimé justifierait d'une possession utile de dix ans sur les pseudos emplacements de parkings 59 et 60 visés par ces deux actes, dire que l'usucapion n'a pu intervenir que sur ces deux emplacements à supposer qu'ils soient localisables et faire droit à sa demande de libération du surplus de sa propriété,
- condamner le syndicat de copropriétaires Z à lui payer une indemnité de 20 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice, une indemnité de 15 000 € à titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de recouvrement direct au profit de la SCP C.

Il fait valoir :

- que son action en revendication a été irrévocablement jugée recevable par le jugement rendu le 13 janvier 2015 par le tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN et par l'arrêt du 30 juin 2016 de la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, cette disposition n'ayant pas été cassée par l'arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 7 décembre 2017,
- qu'en toute hypothèse, il a qualité à agir pour faire valoir son droit de propriété sur la parcelle section AE n°21, l'association X générale n'étant par ailleurs pas propriétaire de la portion correspondant à l'impasse en l'absence de création d'une association X spéciale et de rétrocession des voiries à l'association X existante,
- qu'il n'existe aucune confusion entre l'action en revendication et l'action en bornage,
- que sa qualité de propriétaire de la parcelle section AE n°21 est établie par son règlement de copropriété et l'acte notarié du 2 juillet 1980 comportant dépôt par la SCI P du règlement de

- copropriété et de l'état descriptif de division et précisant l'origine de propriété des parcelles section A n°1663, 1666, 1667 et 1668, ces actes étant opposables à tous du fait de leur publication régulière,
- que la propriété de la parcelle AE n°21 entraîne nécessairement celle de la portion de l'impasse Antigua qui s'y trouve,
 - que le plan de masse a été annexé à son règlement de copropriété et non au titre de propriété de la SCI P, comme l'a indiqué par erreur la cour d'appel d'Aix-en-Provence,
 - qu'aucun élément versé par le syndicat de copropriété Z ne contredit les preuves apportées puisque son titre de propriété ne concerne que la parcelle contiguë, cadastrée section AE n°31, que le plan de masse du 22 novembre 1985, l'extrait de l'acte d'achat du 2 décembre 2002 par Mme N et le contrat de réservation du 17 juillet 1985 de M. M ne sont pas probants,
 - que le syndicat de copropriétaires Z n'a pas pu acquérir la propriété de la portion de la parcelle section AE n°21 correspondant à l'impasse Antigua dès lors qu'il n'a été constitué qu'en décembre 1984, soit moins de 30 ans avant l'assignation du 4 décembre 2012 et que la possession n'a été paisible et continue en raison des dénonciations multiples d'empiètement,
 - que le syndicat de copropriétaires Z ne justifie pas d'un juste titre en l'absence de mention dans son règlement de copropriété, dans son état descriptif ou dans le titre de son auteur, la SCI Z, de tout ou partie de l'actuelle parcelle section AE n°21 comme lui appartenant,
 - que si, conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 2007, les titres de propriété des copropriétaires individuels ne peuvent être écartés, le contrat de réservation de M. M et l'acte d'achat de Mme N ne peuvent valoir juste titre en l'absence de mention de tout ou partie de la parcelle litigieuse dans les parties communes de la copropriété Z,
 - qu'en toute hypothèse, la preuve d'actes de possession utile pendant un délai de 10 ans n'est pas rapportée dès lors que le marquage au sol et l'installation de boîtes aux lettres sont postérieurs à 1997 et que ses contestations remontent à 2007,
 - qu'un nouvel empiètement est intervenu en cours d'instance avec la construction d'un escalier d'accès, ce qui justifie sa destruction sous astreinte.

Au terme de conclusions notifiées le 23 octobre 2018, le syndicat de copropriétaires Z demande à la cour de :

- constater que l'association X est en charge de la gestion des voies et des parkings ainsi que leur propriété,
- constater que la demande du syndicat de copropriétaires P concerne la propriété et la gestion d'une voie et des parkings situés sur cette voie,
- constater que cette voie est située dans le périmètre de l'association X,
- en conséquence constater que le syndicat de copropriétaires P n'a pas qualité à agir,
- constater que la demande du syndicat de copropriétaires P concerne la propriété de la parcelle section AE n°21,
- constater que cette question n'a aucun sens le seul problème étant celui de la limite de cette parcelle,
- en conséquence constater que le syndicat de copropriétaires P n'a aucun intérêt à agir,

- constater que le syndicat de copropriétaires P n'a aucune preuve de sa propriété de l'impasse Antigua qui ne constitue pas une parcelle autonome,
- constater que les plans annexés aux règlements de copropriété des copropriétés P et Z sont conformes à ses prétentions,
- en conséquence débouter le syndicat de copropriétaires P de sa demande,
- constater sa possession depuis 1985,
- à titre subsidiaire constater que la volonté de l'aménageur était de lui affecter les parkings ainsi que l'emplacement sur lequel se situe les boîtes aux lettres,
- désigner tel expert aux fins de :

' constater les éléments de possession notamment les titres de propriétés, les ouvrages réalisés ou entretenus par les parties, la présence d'aménagements ou d'ouvrages appartenant au syndicat des copropriétaires ou aux copropriétaires Z - dire depuis quand ces éléments de possession existent

' vérifier s'il existe des éléments permettant de caractériser une servitude à son bénéfice,

' procéder à la délimitation de la partie de la parcelle sur laquelle la possession a été constatée,

- condamner le syndicat de copropriétaires P à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Il fait valoir :

- que le syndicat de copropriétaires P n'a pas qualité pour agir puisque l'impasse Antigua appartient à l'association X dont les deux copropriétés sont membres,
- que l'absence de publication des actes de cession est indifférente, la publicité foncière n'ayant pour effet que de rendre les actes opposables aux tiers, ce qui n'est pas le cas des copropriétés,
- qu'il convient de surseoir à statuer dans l'attente de la mise à jour en cours des statuts de l'association X par Me R, avocat,
- qu'en tout état de cause, la demande de suppression des installations présentes sur la portion de la parcelle section AE n°21 est irrecevable dès lors que l'association X gère les aires de stationnement et les voies de circulation mixtes pour piétons et véhicules,
- que le syndicat de copropriétaires P n'a pas intérêt à agir en revendication puisque la propriété de la parcelle section AE n°21 ne pose pas de difficulté et que la question de la délimitation des parcelles section AE n°21 et 31 sera tranchée par le tribunal d'instance de Fréjus,
- que la propriété de la portion de la parcelle section AE n°21 correspondant à l'impasse Antigua n'est pas prouvée dès lors que le cadastre ne prouve pas la propriété,
- que depuis 1985, il a utilement possédé cette portion de parcelle litigieuse au regard de la numérotation des emplacements correspondant aux lots de sa copropriété, de la réfection de la chaussée à ses frais, de l'installation de boîtes aux lettres et des accès piétonniers aux lots de sa copropriété,

- que les critères de la possession utile sont respectés en raison d'actes matériels de possession interrompus, publics et paisibles, pendant plus de 10 ans,
- que les actes de M. M et de Mme N constituent de justes titres,
- qu'en toute hypothèse, il bénéficie d'une servitude au regard de la volonté de l'aménageur d'origine de lui affecter les emplacements de stationnement et les boîtes aux lettres.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'étendue de la cassation

En application de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Selon l'article 624 du code de procédure civile, 'la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire'.

Selon l'article 625 du code de procédure civile, la cassation replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé.

En l'espèce, la cassation n'a porté que sur la disposition de l'arrêt de la cour d'appel relative au bien fondé de l'action.

Est dès lors irrévocablement tranchée la recevabilité de l'action du Syndicat des copropriétaires P de sorte que le syndicat des copropriétaires Z est irrecevable à voir statuer à nouveau sur ce point.

Sur le fond

La propriété immobilière se prouve par tous moyens et il n'existe pas de hiérarchie entre les modes de preuve. Les juges du fond doivent se déterminer en fonction des présomptions qui leur apparaissent les meilleures et les plus caractérisées au vu des titres, documents, actes, expertises, énonciations du cadastre qu'ils apprécient souverainement.

On ne peut pas céder plus de droits que l'on en a acquis ou conservés.

En l'espèce, les titres de propriété respectifs des parties que sont les actes d'acquisition de leur auteur désignent précisément par leur numéro cadastral les parcelles qu'elles ont acquis. Il s'agit de parcelles distinctes, précisément délimitées au cadastre de sorte qu'il n'y a pu y avoir aucune ambiguïté sur la volonté des parties quant aux biens objets de la vente.

Il résulte du courrier du cadastre en date du 12 décembre 2013 que les parcelles AE 21 et AE 31 recouvrent exactement les parcelles objet des acquisitions respectives de la SCI P et de la SCI Z.

Il ressort enfin du plan cadastral antérieur au remaniement de 1991 que la limite Nord Ouest de l'ancienne parcelle 1663, désormais incluse dans la parcelle AE 21, inclut la partie de l'impasse Antigua revendiquée par la copropriété P.

La copropriété Z ne saurait soutenir que les limites figurant au plan de masse d'août 1979 annexé au règlement de la copropriété P se recouperaient exactement avec celles figurant au plan de masse annexé

à son propre règlement de copropriété alors que les limites de la parcelle 1663 qui figurent sur le plan de masse de 1979 ne se superposent pas avec les limites revendiquées par Z.

Il en résulte qu'à la date de la vente consentie à la SCI Z, la SCI Q n'était plus propriétaire de la parcelle 1663 et qu'elle n'a donc pas pu lui céder la partie de l'impasse Antigua incluse dans cette parcelle.

Selon l'article 2258 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.

Selon l'article 2272, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

Selon l'article 2261, pour pouvoir prescrire, il faut démontrer une possession continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque et à titre de propriétaire.

En l'espèce, le règlement de copropriété Z prévoit en sa page 64 qu'un parking est affecté à chaque lot.

Il résulte du plan du 2 novembre 1984 annexé à ce règlement qu'il intègre dans la copropriété la partie de l'impasse Antigua revendiquée par la copropriété P, de chaque côté de laquelle il prévoit les places de stationnement numérotées de 57 à 69.

Le plan de masse du 22 novembre 1985 relatif à l'exécution de travaux de construction de l'ensemble immobilier Z mentionne une douzaine de places de stationnement situées au même emplacement.

Il résulte du procès-verbal de constat de Me J en date du 13 février 2014 que les emplacements de stationnement litigieux sont matérialisés par des marques et une numérotation au sol et que des boîtes aux lettres y sont implantées.

Cette situation est reconnue par la copropriété P qui, dans ses écritures, reproche à la copropriété Z l'implantation d'une douzaine de places de stationnement, matérialisées par des bandes blanches et l'inscription à la peinture des numéros de plusieurs villas des copropriétaires Z, ainsi que l'implantation à l'entrée de l'impasse du bloc de boîtes aux lettres des copropriétaires de Z.

Il résulte au surplus des échanges de courriers entre les syndics des deux copropriétés du mois de juillet 2009 que cette situation remonte à l'origine de la copropriété Z et qu'elle n'a été remise en cause que par un courrier d'U, alors syndic de la copropriété P, qu'en avril 2007.

Ainsi est établie la possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire de la copropriété Z depuis 1985 sur la portion de l'impasse Antigua en litige.

La copropriété Z produit la copie des trois premières pages de l'acte d'achat de Mme N en date du 2 décembre 2002 portant sur la villa constituant le lot 59 de la copropriété et sur une place de parking privée portant le même n°59. Cet acte, même incomplet, suffit à faire la preuve de la vente intervenue à cette date dès lors que sa première page mentionne sa publication et de son enregistrement au 1er Bureau de la conservation des hypothèques de DRAGUIGNAN en date du 19 décembre 2002. Ce document constitue un juste titre de la propriété de la place de stationnement constituant le lot n°59 de la copropriété Z, située en bordure de la partie de l'impasse revendiquée.

Les actes de vente de biens immobiliers, constitués par des lots de copropriété qui sont nécessairement constitués de parties privatives et de quotes-parts de parties communes, constituent le juste titre permettant à l'ensemble des copropriétaires de prescrire selon les modalités de l'article 2272 sur les

parties communes de la copropriété, les droits indivis de propriété qu'ils ont acquis accessoirement aux droits exclusifs qu'ils détiennent sur les parties privatives de leurs lots.

Il en résulte que le titre de Mme N constitue le juste titre permettant à l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble Z de prescrire sur les parties communes de la copropriété les droits indivis de propriété que celle-ci a acquis, accessoirement à ses droits sur le lot n°59, sur les parties communes de la copropriété de sorte que la copropriété Z est fondée à revendiquer la propriété, acquise par la prescription abrégée, de la portion de l'impasse Antigua située au Nord-Ouest de la parcelle AE 21.

La propriété ainsi acquise ne saurait être limitée à l'emplacement de parking de Mme N dès lors que le sol des parkings et de voies constitue une partie commune et non une partie privative.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant dans les limites de la cassation,

Déclare le syndicat des copropriétaires Z irrecevable à voir statuer à nouveau sur la recevabilité de l'action du Syndicat des copropriétaires P ; Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Dit que le syndicat des copropriétaires Z est propriétaire de la portion de l'assiette de l'impasse Antigua située au Nord Ouest de la parcelle AE 21, lieu-dit 'Les hameaux de la Croix-Valmer' LA CROIX VALMER (Var) qu'il occupe depuis 1985 ;

Condamne le Syndicat des copropriétaires P à payer au syndicat des copropriétaires Z la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le condamne aux dépens qui comprennent ceux exposés devant la cour d'appel D'AIX EN PROVENCE.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE