COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

2ème Chambre

Arrêt du Jeudi 02 Février 2023

N° RG 21/00696 - N° Portalis DBVY-V-B7F-GVHJ

Décision déférée à la Cour : Jugement du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de THONON LES BAINS en date du 15 Février 2021, RG 19/01824

Appelantes

S.A.R.L. A'CHOUMAS dont le siège social est sis [Adresse 1] prise en la personne de son représentant légal

S.A.R.L. A'CHOUMAS THOLLON dont le siège social est sis [Adresse 5] prise en la personne de son représentant légal

Représentées par la SELARL LEXAVOUE GRENOBLE - CHAMBERY, avocat postulant au barreau de CHAMBERY et la SELARL CLAUZIER AVOCATS, avocat plaidant au barreau de HAUTE-LOIRE

Intimés

M. [W] [H] [N] [S]

né le 14 Avril 1953 à [Localité 6] (PORTUGAL), demeurant [Adresse 4]

Mme [L] [D] [S]

née le 20 Juin 1982 à [Localité 8], demeurant [Adresse 4]

M. [E] [W] [S]

né le 09 Août 1979 à [Localité 8], demeurant [Adresse 3]

Représentés par la SELARL RIMONDI ALONSO HUISSOUD CAROULLE PIETTRE, avocat au barreau de THONON-LES-BAINS

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 5], représenté par son syndic la SAS FONCIA CHABLAIS dont le siège social est sis [Adresse 2] - prise en la personne de son représentant légal

Représenté par Maître Christian FORQUIN, avocat postulant au barreau de CHAMBERY et la SELARL CABINET MEROTTO, avocat plaidant au barreau de THONON-LES-BAINS

-=-=-=-=-=-=-=-=-

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 29 novembre 2022 avec l'assistance de Madame Sylvie DURAND, Greffière,

Et lors du délibéré, par :

- Madame Alyette FOUCHARD, Conseillère faisant fonction de Présidente, à ces fins désignée par ordonnance de Madame la Première Présidente

- Monsieur Edouard THEROLLE, Conseiller,

- Monsieur Fabrice GAUVIN, Conseiller,

-=-=-=-=-=-=-=-=-

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique du 9 janvier 2003, la SARL A'Choumas a acquis le lot n° 717 d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé le Panoramic à [Localité 7], soit un emplacement à usage de parking extérieur portant le numéro 17 au plan.

Par acte authentique du 26 janvier 2012, M. et Mme [N] [S] ont acquis dans la même copropriété divers lots, dont le lot n° 703, soit un emplacement à usage de parking extérieur portant le n° 3 au plan.

Lorsque les époux [S] ont pris possession de leur bien, un litige est survenu entre eux et la société A'Choumas, chaque partie revendiquant la même place de parking en vertu de son titre de propriété.

En 2014 la société A'Choumas a consenti un bail commercial portant sur cette place à la société A'Choumas Thollon, qui l'a affectée à usage de terrasse de restaurant.

Aucune solution amiable au litige n'a été trouvée.

Une première procédure a été engagée par M. [W] [N] [S] et ses deux enfants, Mme [L] [S] et M. [E] [S], venant aux droits de leur mère décédée, devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains, aux fins de cessation du trouble manifestement illicite qu'ils soutiennent subir et ont sollicité la libération des lieux sous astreinte.

Par ordonnance du 13 septembre 2016, le juge des référés a ordonné aux deux sociétés A'Choumas de libérer l'emplacement du lot n° 703 sous astreinte et les a condamnées au paiement d'une indemnité de provisionnelle pour occupation sans droit ni titre.

Cette ordonnance a été frappée d'appel et, par arrêt du 14 septembre 2017, la cour d'appel de Chambéry a réformé l'ordonnance et s'est déclarée incompétente en référé pour statuer sur les demandes, en retenant qu'il y a des revendications concurrentes de la propriété de la même place de parking.

C'est dans ces conditions que, par actes délivrés les 13, 14 et 20 août 2019, les consorts [S] ont fait assigner la société

A'Choumas, la société A'Choumas Thollon et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier le Panoramic, devant le tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains pour obtenir essentiellement la libération du lot n° 703 sous astreinte et le paiement d'une indemnité d'occupation.

Les sociétés A'Choumas et A'Choumas Thollon se sont opposées aux demandes en faisant valoir que la place revendiquée appartient à A'Choumas en vertu de son titre et, à tout le moins, qu'elle en a prescrit la propriété par 10 ans et juste titre.

Le syndicat des copropriétaires s'en est rapporté aucune demande n'étant formée à son encontre.

Par jugement contradictoire rendu le 15 février 2021, le tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains a :

dit que les consorts [S] sont les propriétaires du lot n° 703,

ordonné à la société A'Choumas et à son locataire A'Choumas Thollon et à tous occupants de leur chef de libérer les lieux dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision, sous astreinte de 100 euros par jour de retard pendant 3 mois,

dit qu'à défaut de libération volontaire des lieux, consorts [S] sont autorisés à recourir à la force publique,

condamné in solidum la société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon à payer aux consorts [S] la somme de 2.610 euros en indemnisation de leur préjudice,

condamné les mêmes à payer aux consorts [S] la somme de 152,44 euros au titre des charges de copropriété payées pour ce lot,

condamné in solidum les mêmes au paiement de la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné les mêmes aux dépens comprenant la sommation interpellative du 30 octobre 2013,

condamné les consorts [S] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

débouté les parties de toutes leurs autres demandes, comprenant les demandes plus amples ou contraires,

ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Par déclaration du 29 mars 2021, la société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon ont interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions notifiées le 28 octobre 2022, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon demandent en dernier lieu à la cour de :

Vu l'article 2258 et suivants du code civil,

réformer le jugement entrepris,

A titre principal,

constater que l'état descriptif de division n'a pas de valeur juridique,

constater que la SARL A'Choumas a acquis l'emplacement de parking objet du litige de bonne foi et par juste titre depuis le 4 juillet 2002,

constater que la SARL A'Choumas justifie d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire,

En conséquence :

débouter les consorts [N] [S] de l'intégralité de leurs demandes

condamner les consorts [N] [S] à porter et payer à la SARL A'Choumas et à la SARL A'Choumas Thollon la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner les mêmes aux entiers dépens,

A titre subsidiaire,

constater que les consorts [S] n'ont subi aucun préjudice,

en conséquence, les débouter de leurs demandes indemnitaires,

A titre infiniment subsidiaire,

limiter à 5 euros par mois l'indemnité d'occupation allouée aux consorts [N] [S],

constater que la SARL A'Choumas s'est acquittée des charges de copropriété afférentes à la place de parking,

en conséquence, dire qu'il n'y a lieu à la condamner à les payer une seconde fois.

Par conclusions notifiées le 23 septembre 2021, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, M. [W] [N] [S], Mme [L] [S] et M. [E] [S] demandent en dernier lieu à la cour de :

Vu les articles 544 et suivants du code civil,

débouter la SARL A'Choumas Thollon et la SARL A'Choumas de l'ensemble de leurs demandes,

confirmer le jugement déféré, sauf en ce qu'il a limité le préjudice de jouissance des consorts [N] [S] à la somme de 2.610 euros,

Statuant au nouveau sur ce point:

condamner la société A'Choumas Thollon, in solidum avec son bailleur, la société A'Choumas à payer aux consorts [N] [S], la somme de 8.700 euros représentative d'une indemnité d'occupation de 100 euros par mois depuis la sommation interpellative du 30 octobre 2013 jusqu'au jugement de première instance,

en tout état de cause condamner in solidum la SARL A'Choumas Thollon et la SARL A'Choumas à payer à M. [W] [H] [N] [S], Mme [L] [D] [S] et M. [E] [W] [S] la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions notifiées le 22 septembre 2021, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Panoramic demande en dernier lieu à la cour de :

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné les consorts [W] [S], [L] [S] et [E] [S] à lui payer la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi que les entiers dépens,

En cause d'appel :

donner acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Panoramic de ce qu'il s'en rapporte à justice sur le mérite des prétentions émises par les consorts [W] [N] [S], [L] [S] et [E] [S], à l'égard des sociétés A'Choumas Thollon et A'Choumas et réciproquement,

débouter les consorts [W] [N] [S], [L] [S], et [E] [S], et les sociétés A'Choumas Thollon et A'Choumas de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires,

En tout état de cause :

condamner tout succombant à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble le Panoramic une somme de 1.800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens, de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me Forquin, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'affaire a été clôturée à la date du 31 octobre 2022 et renvoyée à l'audience du 29 novembre 2022, à laquelle elle a été retenue et mise en délibéré à la date du 2 février 2023.

MOTIFS ET DÉCISION

Sur la localisation physique des lots

Les sociétés A'Choumas et A'Choumas Thollon font grief au jugement d'avoir retenu que la place litigieuse est la propriété des consorts [S], alors, selon elles, que :

- l'état descriptif de division n'est pas un acte juridique mais seulement un document technique,

- que celui sur lequel le tribunal s'est fondé, datant de 1988, ne correspond pas à la réalité des lieux, puisque antérieur à la construction de l'immeuble,

- que l'assemblée générale des copropriétaires a contractualisé, en 2010, le plan résultant du permis de construire modificatif obtenu le 2 mars 1992 qui correspond à la réalité des lieux,

- le plan produit par les époux [S] ne correspond pas au plan cadastral.

Toutefois, c'est par des motifs pertinents que la cour adopte expressément que le tribunal, après avoir analysé les titres respectifs des parties et le règlement de copropriété du 24 juin 1988, a retenu que :

- chaque partie dispose d'un titre, les consorts [S] étant propriétaires du lot n° 703 de l'état descriptif de division, et la société A'Choumas du lot n° 717, ces deux lots consistant en un emplacement de parking extérieur,

- chaque partie se prévaut d'un plan différent pour revendiquer le même emplacement,

- en l'absence d'enregistrement d'une quelconque modification du règlement de copropriété du 24 juin 1988 relativement à l'emplacement du lot n° 703, le plan sur la base duquel le permis de construire modificatif a été délivré le 2 mars 1992, et le marquage au sol a été réalisé, ne sont pas opposables aux consorts [S].

Il sera ajouté que, si l'état descriptif de division est un document technique destiné à la publicité foncière, et n'a pas, en lui-même une valeur contractuelle, il est toutefois le reflet de la répartition physique et juridique des lots au sein de l'immeuble. En l'absence de modification de cet état descriptif de division, publiée, les plans dont les appelantes se prévalent n'ont pas de caractère plus probant. En effet, aucun des modificatifs du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, auxquels il a été effectivement procédé, n'a concerné les lots n° 703 et 717 qui sont donc restés identiques.

Par ailleurs, les appelantes ne justifient pas de l'adoption par l'assemblée générale des copropriétaires d'une modification du plan des stationnements extérieurs conforme à sa revendication. En effet, s'il est exact que le plan dont les appelantes se prévalent est conforme aux plans du dernier modificatif du permis de construire obtenu par le promoteur, aucun des procès-verbaux d'assemblée générale de la copropriété produits aux débats n'a expressément adopté ce plan.

Particulièrement, la cour note que seule est produite la convocation à l'assemblée générale du 6 août 2010 (pièce n° 19 des appelantes), à l'exclusion du procès-verbal relatant les votes intervenus, notamment sur la question n° 14, qui ne portait au demeurant que sur la réalisation du traçage des parkings extérieurs selon un plan joint à la convocation. La «contractualisation» dudit plan n'est donc pas établie contrairement aux affirmations des appelantes.

Il est également utile de souligner que la résolution n° 17 soumise à l'assemblée générale du 8 août 2016 (pièce n° 10 des appelantes) visant à la modification de l'état descriptif de division des places de parking, n'a pas été mise au vote faute de majorité, elle n'a donc pas été adoptée.

Enfin, le titre de propriété de la société A'Choumas se réfère aux mêmes règlement de copropriété et état descriptif de division que ceux visés par le titre des consorts [S], à savoir celui du 24 juin 1988, successivement modifié le 28 avril 1992, le 7 décembre 1998 et le 23 mars 1999, de sorte que les deux titres se réfèrent bien aux mêmes documents descriptifs, selon lesquels le lot n° 703 correspond à l'emplacement de stationnement n° 3 du plan de l'état descriptif de division, et le lot n° 717 correspond à l'emplacement n° 17 de ce même plan..

Les consorts [S] sont donc bien propriétaires de l'emplacement litigieux selon leur titre.

Sur l'usucapion

L'article 2272 du code civil dispose que 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.

Les appelantes soutiennent qu'en tout état de cause la société A'Choumas a prescrit la propriété de l'emplacement de stationnement litigieux, cette prescription ayant couru depuis l'acquisition par leur auteur en 1992 qui a occupé le même emplacement.

Toutefois, c'est encore à juste titre et par des motifs que la cour adopte expressément que le premier juge a retenu que :

- si la société A'Choumas justifie d'une possession continue, paisible publique, non équivoque et à titre de propriétaire de la place litigieuse depuis la date à laquelle elle a cru l'acquérir en 2002, pour autant elle ne justifie pas d'un juste titre au sens de l'article 2272 du code civil puisqu'il existe une discordance entre le bien visé dans son acte (lot n° 717, soit l'emplacement de stationnement n° 17 de l'état descriptif de division) et le bien possédé,

- de ce fait elle ne peut se prévaloir de la prescription abrégée de 10 ans.

C'est en vain que la société A'Choumas prétend détenir un juste titre alors que, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, elle ne dispose pas d'un titre sur le lot litigieux tel qu'il figure au seul plan opposable à tous, à savoir celui de l'état descriptif de division annexé au règlement de copropriété publié.

Il convient de rappeler que la bonne foi de la société A'Choumas n'est ici pas en cause, mais cette bonne foi est indifférente à la solution du litige dès lors qu'elle ne peut justifier d'une prescription acquisitive utile, ni décennale, faute de juste titre, ni trentenaire, l'immeuble ayant été construit moins de trente ans avant l'introduction de l'action en revendication par les consorts [S].

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a ordonné la libération des lieux sous astreinte.

Sur le préjudice des consorts [S]

Les appelantes font grief au jugement déféré d'avoir alloué des dommages et intérêts aux consorts [S] pour le préjudice subi du fait de la privation totale de la place de stationnement, alors qu'un tel préjudice ne serait pas démontré.

Les consorts [S] réclament, pour leur part, une somme supérieure à celle allouée par le premier juge, à savoir une indemnité de 8.700 euros représentant 100 euros par mois pour la période du 30 octobre 2013 (date de la sommation interpellative) au 15 février 2021.

Il appartient à celui qui réclame l'indemnisation d'un préjudice d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, il est constant que les consorts [S] ont été effectivement privés de leur emplacement de stationnement depuis l'acte d'achat en janvier 2012, et ne l'ont pas récupéré avant l'exécution du jugement déféré du 15 février 2021, et ce malgré une sommation interpellative délivrée par huissier le 30 octobre 2013.

S'il est exact qu'ils disposent d'un garage dans l'immeuble, ils ont été incontestablement privés de la jouissance de leur emplacement extérieur de stationnement pendant plus de huit ans. L'existence de possibilités alternatives de stationnement n'est pas de nature à faire disparaître le préjudice de jouissance, l'emplacement litigieux étant situé devant le bâtiment B dans lequel ils ont leur appartement. Or l'occupation illicite de l'emplacement par la société A'Choumas les a nécessairement contraints à stationner dans un lieu moins commode.

Le préjudice de jouissance est donc parfaitement établi et imputable tant à la société A'Choumas qu'à son locataire la société A'Choumas Thollon, dûment avisée de l'occupation illicite du lot litigieux.

Les consorts [S] prétendent que la location d'une place de parking coûte 100 euros par mois, sans produire le moindre justificatif en ce sens. Ils ne justifient pas non plus de problèmes qu'ils auraient rencontrés du fait de la privation de jouissance de l'emplacement litigieux. Leur préjudice est donc limité.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'il s'agit d'une résidence secondaire, de sorte que ce préjudice ne peut être considéré comme ayant été subi en continu. Il en résulte que l'indemnisation retenue par le premier juge à 30 euros par mois pendant 87 mois est justifiée au regard de la réalité du préjudice de jouissance subi et le jugement sera confirmé de ce chef.

Enfin, concernant les charges de copropriété, c'est à juste titre que le tribunal a condamné la société A'Choumas et sa locataire à rembourser les consorts [S] des charges dont ils se sont acquittés pour le lot n° 703 pendant toute la durée de privation de jouissance qu'ils ont subie, soit 152,44 euros. En effet, il importe peu que la société A'Choumas ait elle-même réglé des charges pour son lot, seule la privation de jouissance des consorts [S] devant être prise en considération.

Le jugement déféré sera confirmé de ce chef.

Sur les demandes accessoires

Il serait inéquitable de laisser à la charge des consorts [S] et du syndicat des copropriétaires la totalité des frais exposés en appel, et non compris dans les dépens. Il convient en conséquence de condamner in solidum la SARL A'Choumas et la société A'Choumas Thollon à leur payer :

- aux consorts [S] la somme de 2.000 €,

- au syndicat des copropriétaires la somme de 1.500 euros,sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon, qui succombent essentiellement en leur appel, en supporteront les entiers dépens, avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Me Forquin, avocat.

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains le 15 février 2021,

Y ajoutant,

Condamne in solidum la société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon à payer, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile :

- à M. [W] [N] [S], Mme [L] [S] et M. [E] [S] la somme de 2.000 euros,

- au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Panoramic la somme de 1.500 euros,

Condamne in solidum la société A'Choumas et la société A'Choumas Thollon aux entiers dépens de l'appel, avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Me Forquin, avocat.

Ainsi prononcé publiquement le 02 février 2023 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile, et signé par Madame Alyette FOUCHARD, Conseillère faisant fonction de Présidente et Madame Sylvie DURAND, Greffière.

La Greffière La Présidente