DOSSIER : N° RG 24/01922 - N° Portalis DB2P-W-B7I-EUXR

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE CHAMBERY
CHAMBRE CIVILE
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

J U G E M E N T
rendu le 01 OCTOBRE 2026

DEMANDEUR :

Monsieur [W] [B]
né le [Date naissance 1] 1976 à [Localité 2],
demeurant [Adresse 10] - [Localité 13]

Représenté par Me Christelle PERILLAT, avocat au barreau de CHAMBERY

DEFENDEUR :

Monsieur [D] [Q],
demeurant [Adresse 11] - [Localité 8]

Ayant pour avocat constitué Me Emeric BOUSSAID, avocat au barreau de CHAMBERY

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Monsieur François GORLIER statuant à JUGE UNIQUE, en application des dispositions de l'article 805 du Code de procédure civile, avis ayant été donné aux avocats constitués.
Madame [T] [M], auditrice de justice, a siégé en surnombre et participé avec voix consultative au délibéré.

Avec l'assistance de Madame Chantal FORRAY Greffière, lors des débats et du prononcé.

DEBATS :

A l'audience publique du 18 mai 2026, l'affaire a été débattue et mise en délibéré. A l'issue des débats, le Président a, conformément aux dispositions de l'article 450al2 du Code de procédure civile, indiqué que le jugement serait prononcé par sa mise à disposition au greffe de la juridiction à la date du 21 septembre 2026. Les conseils des parties ont ensuite été informés de ce que la date de prononcé du jugement par mise à disposition au greffe était prorogée au 01 Octobre 2026.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Expliquant :
- qu'il a acquis, par acte notarié du 9 août 2005 reçu par Maître [Y] [A], Notaire à [Localité 3], des biens immobiliers se trouvant dans un immeuble en copropriété dénommé « [Adresse 3] » situé dans la commune [Localité 8] devenue la commune de [Localité 6], [Adresse 4] cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3], constitutifs du lot n°22, soit un appartement, et du lot n°2, soit une cave au rez-de-chaussée portant le numéro 2 ;
- que Monsieur [D] [Q] s'est approprié la cave n°2 et a installé un verrou sur la porte de celle-ci ;
Monsieur [W] [B] a, par acte de commissaire de justice du 16 décembre 2024, fait assigner Monsieur [D] [Q] devant le tribunal judiciaire de CHAMBÉRY aux fins de condamnation à libérer la cave litigieuse et à verser une indemnité d'occupation.

Dans son assignation valant dernières conclusions, Monsieur [W] [B] demande au tribunal de :
- condamner Monsieur [D] [Q] à libérer la cave constituant le lot n°2 de 1'immeuble en copropriété dénommé « [Adresse 3] », situé au [Adresse 5], dans la commune de [Localité 6], qu'i1 occupe d'autorité sans droit ni titre, sous une astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [D] [Q] en cas de non-restitution volontaire des lieux, à compter de la signification de la décision à intervenir, avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier ;
- condamner Monsieur [D] [Q] à lui verser au titre de l'occupation de la cave une indemnité à hauteur de 95 euros par mois, sur une période rétroactive de 5 ans compter de l'assignation et jusqu'à parfait déguerpissement ;
- le condamner à lui verser la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis ;
- le condamner à lui payer la somme de 2 200 euros au titre des frais irrépétibles ;
- le condamner aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, il expose, sur le fondement de l'article 544 du Code civil, qu'il est propriétaire de la cave portant le numéro 2 depuis le 9 août 2005, que Monsieur [D] [Q] se permet d'occuper cette cave, sur laquelle il ne dispose ni droit, ni titre et qu'il y a apposé un verrou, qu'une restitution de cette cave s'impose, et ce sous astreinte, que par ailleurs, l'occupation de lieux sans droit ni titre constitue une faute civile de nature quasi-délictuelle ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien l'a privé de sa jouissance, ce qui justifie la condamnation de Monsieur [D] [Q] au payement d'une indemnité d'occupation fixée rétroactivement, et que Monsieur [W] [B] a subi un préjudice en ce qu'il a pu vendre son appartement situé dans l'immeuble dénommé « [Adresse 3] », mais pas la cave qui était occupée par Monsieur [D] [Q], et qu'il doit donc payer la taxe foncière et les charges de copropriété pour cette seule cave, ce qui justifie sa demande de condamnation du défendeur au payement de dommages et intérêts.

Monsieur [D] [Q] a constitué avocat mais n'a pas conclu.

L'ordonnance fixant la clôture a été rendue le 11 décembre 2025, l'affaire a été fixée et retenue à l'audience de plaidoiries du 18 mai 2026, et mise en délibéré au 21 septembre 2026 par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions des articles 450 et 451 du Code de procédure civile. La date de prononcé du jugement par mise à disposition au greffe a ensuite été prorogée au 1er octobre 2026, les conseils des parties avisés.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

A) Sur la demande tendant à l'expulsion de Monsieur [D] [Q] :

Aux termes de l'article 544 du Code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il est admis que celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut invoquer, à titre de présomption vis-à-vis des tiers, les titres translatifs ou déclaratifs de propriété, la preuve de la propriété étant étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers (Arrêt de la Cour de cassation, troisième chambre civile, 2 juillet 1997, n°95-20.190).

En outre, aux termes de l'article 545 dudit Code, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Enfin, aux termes de l'article L.131-1 du Code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision. Le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité.

En l'espèce, Monsieur [W] [B] demande de voir :
- condamner Monsieur [D] [Q] à libérer la cave constituant le lot n°2 de 1'immeuble en copropriété dénommé « [Adresse 3] », situé au [Adresse 5], dans la commune de [Localité 6], qu'i1 occupe d'autorité sans droit ni titre, sous une astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [D] [Q] en cas de non-restitution volontaire des lieux, à compter de la signification de la décision à intervenir, avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier.

Au soutien de sa demande, le demandeur produit en pièce n°1, un extrait d'un acte notarié de vente du 9 août 2005, reçu par Maître [Y] [A], Notaire à [Localité 3], avec le concours de Maître [O] [P], Notaire à [Localité 7], aux termes duquel Monsieur [W] [B] a acquis des biens immobiliers se trouvant dans un immeuble en copropriété situé dans la commune [Localité 8], [Adresse 4], cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4], et constitutifs des lots :
- n°22, soit un appartement, et les 294/10 063èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- n°2, soit une cave portant le numéro 2 du plan de ce niveau, et les 3/10 063èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

La production de cette pièce permet d'établir une présomption selon laquelle Monsieur [W] [B] serait propriétaire de la cave portant le numéro 2 au sein de l'immeuble susmentionné.

Par ailleurs, Monsieur [W] [B] produit, en pièce n°8, un échange de courriels entre lui-même et Monsieur [D] [Q], aux termes duquel il apparaît que :
- par courriel du 16 avril 2024, Monsieur [W] [B] a informé Monsieur [D] [Q] qu'il avait accepté une offre de vente pour son appartement et pour la cave, qu'il était donc urgent de libérer cette cave et de supprimer le verrou posé par Monsieur [D] [Q] ;
- par courriel du 3 mai 2024, Monsieur [D] [Q] a répondu : « Bonjour, Je comprends qu'après la découverte de votre cave par IDS IMMOBILIER, vous ayez envie de récupérer une cave. Cependant, les caves sont notées ainsi depuis une trentaine d'années. Vous me rendez responsable de la perte de votre cave. Mais j'ai acheté à IDS, en 2017, mes lots dont la cave n°4, que j'occupe depuis 2017 et le départ du propriétaire précédent, Monsieur [L]. Vous, de votre côté, vous n'en avez jamais occupé, vous n'aviez même pas la clef du couloir d'accès à ces caves. Clef que je vous ai fournie. Vous avez trouvé la clef de ma cave, vous l'avez faite visiter. Comprenez que j'ai mis une autre serrure. Vous avez fourni mon numéro à votre agent immobilier, IAD, sans mon accord évidemment. Ainsi qu'à votre assurance PACIFICA. Ils m'ont appelé pour me dire que la cave n°2 n'est pas ma cave etc. Vous voulez que les voisins et moi déménagions. Et que je trouve les solutions... Est-ce à moi de les convaincre de déménager, en justifiant que c'est pour quelqu'un qui n'habite pas là et qui compte vendre ? Je considère que je fais déjà énormément de choses pour la copropriété, pour valoriser votre bien aussi. Mais je n'ai pas le temps de trouver les différentes solutions ou personnes qui occupent ces lots de cave. D'ailleurs, vous m'envoyez la liste, qui ne correspond pas au plan et qui ne correspond pas aux caves [...] ».

Bien que le courriel du 3 mai 2024 induise un différend entre les parties sur les numéros des caves, et donc sur les attributions de chacune d'elles, il convient de relever que Monsieur [D] [Q] admet qu'il occupe depuis 2017 une cave qu'il lui a été demandé de quitter.

Cette pièce apparaît suffisante pour établir que Monsieur [D] [Q] occupe la cave dont Monsieur [W] [B] revendique la propriété.

Or il a été dit précédemment que l'extrait d'acte de vente produit par le demandeur constituait une présomption de propriété au profit de Monsieur [W] [B] s'agissant de la cave, et aucune pièce du dossier ne permet de renverser cette

présomption, de sorte que Monsieur [W] [B] doit être considéré comme propriétaire de la cave occupée par Monsieur [D] [Q].

Il s'ensuit que Monsieur [D] [Q] est dépourvu de tout droit de propriété sur la cave n°2, et qu'il n'est donc pas fondé à l'occuper.

Par conséquent, l'expulsion de Monsieur [D] [Q] de ladite cave sera ordonnée.

Par ailleurs, en l'absence d'éléments tendant à établir que la présente décision ne serait pas exécutée par le défendeur, il n'y pas lieu, dans le cadre de la présente instance, d'assortir l'obligation par Monsieur [D] [Q] de quitter les lieux d'une astreinte.

B) Sur la demande relative à une indemnité de jouissance :

Aux termes de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En outre, aux termes de l'article 2224 dudit Code, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En l'espèce, Monsieur [W] [B] sollicite la condamnation de Monsieur [D] [Q] à lui payer une somme mensuelle de 95 euros depuis cinq ans à compter de l'assignation et jusqu'à son départ des lieux.

Il ressort du courriel du 3 mai 2024 qui a été précédemment mentionné que Monsieur [D] [Q] admet occuper la cave litigieuse depuis 2017.

Cependant, le défendeur se trouve être occupant sans droit ni titre de cette cave.

Partant, Monsieur [W] [B] n'a pas été en mesure de disposer de celle-ci comme il l'entendait, c'est-à-dire l'occuper lui même ou la donner à bail, ce qui lui a nécessairement causé un préjudice qu'il convient de réparer.

A ce titre, Monsieur [W] [B] propose une indemnisation mensuelle de 95 euros.

Il ne produit aucune pièce tendant à établir la proportionnalité de ce montant.

Compte tenu de la nature du bien occupé, à savoir d'une cave en rez-de-chaussée, et de son emplacement dans un immeuble situé dans la commune [Localité 8], il apparaît qu'une indemnité mensuelle d'occupation de 50 euros apparaît proportionnée.

En outre, parce que le délai de prescription d'une action tendant à solliciter une indemnité d'occupation est un délai de cinq ans au regard de l'article 2224 du Code civil, il sera relevé que cette indemnité d'occupation est due par Monsieur [D] [Q] pour la période antérieure de cinq ans et moins à l'assignation datée du 16 décembre 2024, soit pour la période débutant au 16 décembre 2019.

Par conséquent, Monsieur [D] [Q] sera condamné à payer à Monsieur [W] [B] la somme mensuelle de 50 euros au titre de l'indemnité en contrepartie de l'occupation de cave se trouvant dans l'immeuble en copropriété situé dans la commune [Localité 8], [Adresse 4], cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4], constitutive du lot de copropriété n°2 et portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau, et ce depuis le 16 décembre 2019 et jusqu'à la fin de l'occupation.

C) Sur la demande de dommages et intérêts :

Aux termes de l'article 9 du Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, Monsieur [W] [B] sollicite la condamnation de Monsieur [D] [Q] à lui payer la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts aux motifs qu'il n'a pas pu vendre la cave au moment de la vente de son appartement, qu'il est désormais propriétaire d'une simple cave pour laquelle il doit payer les taxes foncières, et qu'il subit un préjudice lié à la perte de chance de vente de cette cave.

Cependant, force est de constater que Monsieur [W] [B] ne produit aucune pièce tendant à établir qu'il a effectivement vendu son appartement, qu'il demeure uniquement propriétaire de la cave, qu'il avait la possibilité de vendre également celle-ci, mais que l'absence de vente a été rendue impossible par l'occupation de la cave par le défendeur.

Dès lors, à supposer que l'occupation par Monsieur [D] [Q] de ladite cave soit constitutive d'une faute, il sera relevé que Monsieur [W] [B] ne démontre pas l'existence d'un préjudice tendant à la perte de chance de ne pas avoir pu vendre cette cave.

Par conséquent, sa demande de condamnation du défendeur au payement de dommages et intérêts sera rejetée.

D) Sur les demandes accessoires :

1°) Sur les dépens :

L'article 696 du Code de procédure civile dispose que « la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ».

En l'espèce, il a partiellement été fait droit aux prétentions de Monsieur [W] [B], demandeur à la présente instance, et formulées à l'encontre de Monsieur [D] [Q].

Par conséquent, celui-ci, partie perdante, supportera la charge des dépens.

2°) Sur les frais irrépétibles :

Aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, Monsieur [D] [Q] a été condamné aux dépens, et il serait inéquitable que Monsieur [W] [B] ait à supporter la charge des frais qu'il a dû exposer dans le cadre de la présente instance.

Par conséquent, Monsieur [D] [Q] sera condamné à lui payer la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles.

3°) Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l’article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En outre, aux termes de l'article 514-1 dudit Code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision

spécialement motivée.

En l'espèce, il convient de rappeler que l'exécution provisoire est par principe de droit pour les décisions de première instance.

De plus, l'exécution provisoire n'est pas incompatible avec la nature de l'affaire.

Il n'existe donc aucune raison de l'écarter.

Par conséquent, il sera dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, après débats publics, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe :

CONSTATE que Monsieur [D] [Q] est occupant sans droit ni titre de la cave se trouvant dans un immeuble en copropriété situé dans la commune [Localité 8], [Adresse 4], cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4], constitutive du lot de copropriété n°2 et portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau ;

ORDONNE à Monsieur [D] [Q] ainsi qu'à tous occupants de son chef de libérer la cave constituant le lot de copropriété n°2 et portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau se trouvant dans l'immeuble en copropriété situé dans la commune [Localité 8], [Adresse 4], cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4] et d'en restituer les clefs à Monsieur [W] [B] ;

DIT n'y avoir lieu à assortir la condamnation de Monsieur [D] [Q] à quitter les lieux d'une astreinte ;

ORDONNE, à défaut de libération volontaire des lieux, l'expulsion de Monsieur [D] [Q] ainsi que de tous occupants de son chef, après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux et à l'expiration du délai de deux mois prévu par l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier ;

ORDONNE que les meubles se trouvant dans les lieux seront remis, aux frais de Monsieur [D] [Q], dans un lieu désigné par lui et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par le commissaire de justice chargé de l'exécution, avec sommation à Monsieur [D] [Q] d'avoir à les retirer dans le délai de deux mois non renouvelable à compter de la signification de l'acte, à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution ;

CONDAMNE Monsieur [D] [Q] à payer à Monsieur [W] [B] la somme mensuelle de 50 euros au titre de l'indemnité en contrepartie de l'occupation de la cave se trouvant dans l'immeuble en copropriété situé dans la commune [Localité 8], [Adresse 4], cadastré section C n°[Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4], constitutive du lot de copropriété n°2 et portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau, et ce depuis le 16 décembre 2019 et jusqu'à la fin de l'occupation ;

REJETTE la demande de Monsieur [W] [B] tendant à la condamnation de Monsieur [D] [Q] à lui payer la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;
CONDAMNE Monsieur [D] [Q] à payer à Monsieur [W] [B] la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles ;

CONDAMNE Monsieur [D] [Q] aux dépens ;

DIT que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé, le 1er octobre 2026, la minute étant signée par Monsieur François GORLIER, Président, et Madame Chantal FORRAY, Greffière.

La Greffière, Le Président,