Doctrine

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 3 juin 2021, n° 18/17160

Chronologie de l'affaire

TGI Nice 9 octobre 2018	>	**CA Aix-en-Provence** **Confirmation** **3 juin 2021**

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 3 juin 2021, n° 18/17160

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 18/17160

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nice, 9 octobre 2018, N° 18/02805

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Marie-Florence BRENGARD, président

Avocat(s) : Anne-Hélène PINEAU, Emmanuelle BRICE-TREHIN, Sylvie MARTIN

Cabinet(s) : CABINET STEMMER-BRICE-FOUR, MARTIN VERGER DEPO AVOCATS ASSOCIES

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 03 JUIN 2021

lv

N° 2021/ 275

N° RG 18/17160 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BDILW

C D Y

C/

B X

[...]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

SCP MARTIN VERGER DEPO AVOCATS ASSOCIES

Me B-Hélène PINEAU

SELARL STEMMER-BRICE-FOUR

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 09 Octobre 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 18/02805.

APPELANTE

Madame C D Y

demeurant [...]

représentée par Me Sylvie MARTIN de la SCP MARTIN VERGER DEPO AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de NICE substituée par Me Amélie BENISTY, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMES

Madame B X

demeurant [...], [...] , [...]

représentée par Me B-Hélène PINEAU, avocat au barreau de NICE

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE 216 Route de Bellet – 06200 NICE, agissantg par son syndic en exercice le CABINET COPRO dont le siège social est [...]

représenté par Me Emmanuelle BRICE-TREHIN de la SELARL STEMMER-BRICE-FOUR, avocat au barreau de NICE

--*-*-*

COMPOSITION **DE LA COUR**

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **29 Mars 2021**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 03 Juin 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 03 Juin 2021

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE **DU LITIGE**

Mme C D-Y est copropriétaire au sein de l'immeuble [...] à NICE d'un appartement en rez-de-jardin avec jouissance privative d'un jardin partie commune.

Sa voisine mitoyenne, Mme B X, est également copropriétaire dans les mêmes conditions.

Soutenant que la clôture de séparation des deux jardins a été déplacée d'environ 38 centimètres pour venir empiéter sur son jardin, Mme D -Y a, par actes d'huissier du 11 et mai 2016, fait assigner Mme X et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE

BERNADETTE devant le tribunal de grande instance de Nice aux fins de les voir condamner solidairement à remettre en son état initial la clôture de séparation entre les jardins et à l'indemniser de son trouble de jouissance à hauteur de 5.000 €.

Par jugement contradictoire en date du 09 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Nice a:

— déclaré l'action de Mme C D-Y irrecevable car prescrite,

— condamné Mme C D-Y à payer à Mme B X et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE, à chacun d'eux, la somme de 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné Mme C D-Y aux dépens, qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration en date du 29 octobre 2018, Mme C D-Y a interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 18 juin 2019, Mme C D-Y demande à la cour, au visa des articles 14, 15 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, de:

— réformer le jugement et dire l'action non prescrite et dès lors, recevable,

— condamner in solidum Mme B X et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE à:

* remettre en son état initial la clôture située sur le jardin de plain pied au niveau de l'arête de la façade de l'immeuble et avec une clôture en grillage plastifié vert avec des poteaux et des raidisseurs conformément au plan de construction ay niveau de l'arête de la façade de l'immeuble, aux frais exclusifs des intimés et sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,

* remettre en son état initial l'emplacement de la clôture séparative située sur la planche de terre en contrebas, soit dans l'alignement vertical de la clôture du jardin de plain pied sous la même la même astreinte de 50 € par jour de retard aux frais exclusifs des intimés,

Vu l'article 651 du code civil,

— condamner Mme B X à payer à Mme C D-Y la somme de 5.000 € au titre de son préjudice de jouissance,

— condamner in solidum Mme B X et le syndicat des

copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE à payer à Mme C D-Y la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens en ce compris le droit de timbre et les deux constats d'huissier,

— réformer le jugement en ce qu'il condamne Mme C D-Y à payer 1.200 € à chaque intimé et débouter les intimés de toutes demandes.

Elle s'oppose à la fin de non recevoir tirée de la prescription de son action aux motifs que:

— c'est à tort que le tribunal a retenu qu'une prescription de dix ans était applicable alors que l'action qui tend à faire cesser l'appropriation des parties communes se prescrit pas trente ans,

— Mme X en déplaçant la clôture de son jardin empiète sur son lot et s'est donc appropriée des parties communes, les jardins étant des parties communes à jouissance privative,

— en tout état de cause, si la cour devait appliquer une prescription de 10 ans, le délai n'a commencé à courir qu'à la date à laquelle elle a eu connaissance de ce déplacement de clôture, à savoir lorsqu'elle a arraché la haie de cyprès masquant l'empiètement litigieux, soit au cours du mois de juillet 2014, le syndic, avisé de la situation lui ayant notifié un courrier en réponse le 11 juillet 2014.

Elle conclut au bien fondé de son action:

— elle a fait constater l'empiètement par un huissier de justice le 10 juin 2015,

— Mme X ne peut contester avoir enlevé la clôture d'origine et l'avoir déplacée, au regard de la notice descriptive de la construction des logements qui prévoit des clôtures en grillage plastifié vert, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, étant précisément qu'elle possède également la jouissance privative d'un second jardin dont la limite et la clôture sont différentes,

— les plans d'espaces verts contenant les plans des jardinets fixent les limites de ces derniers avec l'alignement sur les arêtes de la façade de l'immeuble,

— ces documents démontrent incontestablement l'empiètement reproché à Mme X de 37 cm environ.

Elle insiste sur son préjudice de jouissance résultant des pièces qu'elle produit et notamment les deux constats d'huissier qui mettent en évidence que par ce déplacement de clôture, Mme X a désormais une vue plongeante sur sa chambre depuis son jardin terrasse et de la planche en contrebas.

Elle estime que le syndicat des copropriétaires est fautif en ce qu'elle justifie qu'en dépit d'une atteinte au règlement de copropriété, celui-ci est resté totalement inactif.

Mme B X, **suivant ses conclusions notifiées par RPVA le 02 avril 2019**, demande à la cour de:

A titre principal,

— confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Nice du 09 octobre 2018 et dire l'action de Mme C D-Y prescrite,

A titre subsidiaire,

— voir constater que Mme C D-Y ne bénéficie d'aucune garantie sur la délimitation des jardins,

— voir , dire et juger que Mme C D-Y ne rapporte pas la preuve du bien fondé de ses demandes,

— voir, dire et juger que Mme C D-Y ne rapporte pas la preuve d'un trouble anormal de voisinage, ni même d'un trouble de jouissance,

A titre infiniment subsidiaire,

— voir, dire et juger que Mme B X a acquis par usucapion depuis le 21 décembre 2001 la jouissance privative du jardin situé en partie Sud Ouest de l'immeuble dans sa configuration telle que

résultant du constat de Me A, huissier de justice, en date du 15 juillet 2014,

— voir débouter Mme C D-Y de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

— voir condamner Mme C D-Y à payer à Mme B X la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers

dépens.

Elle soutient, à titre principal, que l'action de Mme D-Y est prescrite en observant que:

— son action n'est pas soumise à la prescription trentenaire mais s'analyse en une action personnelle au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965,

— celle-ci prétend subir un déplacement de la clôture de son jardin, partie commune à jouissance privative, un tel déplacement ne pouvant constituer qu'un dépassement d'un autre droit de jouissance sur une partie commune, sans aucune modification de la nature juridique du droit, de sorte qu'il s'agit bien d'une action personnelle se prescrivant par dix ans,

— elle n'a jamais déplacé, ni modifié les clôtures de son

jardin depuis son acquisition en décembre 2001,

— l'appelante n'a jamais soulevé une quelconque revendication ou difficulté depuis le 21 janvier 1996, date à laquelle elle est devenue propriétaire, ni à son encontre, ni l'égard de ses vendeurs, ni davantage envers le syndicat des copropriétaires,

— M^me^ D-Y était parfaitement en mesure de se rendre compte dès son acquisition de l'implantation de la clôture délimitant son jardin, les piquets implantés dans le sol, le mur et la maçonnerie étant parfaitement visibles et n'ayant jamais été modifiée depuis,

— cette dernière n'apporte aucun élément probant ni sur la date d'enlèvement de la haie de cyprès, ni que cette haie l'empêchait de constater l'implantation de la clôture,

— le point de départ du délai de prescription est donc le 21 janvier 1996, date à laquelle l'appelante est devenue propriétaire et en tout état de cause, la prescription était acquise au 22 décembre 2011.

A titre subsidiaire, elle relève l'absence d'éléments probants produits par M^me^ D-Y, que les plans qu'elle communique n'ont aucune valeur contractuelle comme étant antérieurs à la livraison effective de l'immeuble, qu'il n'existe aucune préconisation pour les séparations entre les jardins privatifs des copropriétaires, qu'à la lecture de l'état descriptif de l'immeuble, aucune garantie n'est acquise sur la superficie des jardins, parties communes à jouissance privative et la construction définitive de l'immeuble en 1987 a donc conduit à l'implantation actuelles des clôtures des jardins, qui n'a pas été modifiée depuis lors.

Elle considère que la position de l'appelante est en contradiction avec les éléments matériels incontestables et notamment le fait que le piquet qui soutient la clôture en partie Sud est ancré dans un mur de soutènement en béton d'origine sans trace de déplacement, qu'il n'existe aucune trace de point d'ancrage ancien dans le mur, même rebouché et le grillage présent est identique aux grillages d'origine.

Elle conteste le préjudice de jouissance allégué par la partie adverse, les doléances exprimées par cette dernière n'étant que le résultat de l'arrachage de la haie de cyprès.

A titre infiniment subsidiaire, elle estime être fondée à soutenir avoir acquis par usucapion la jouissance exclusive de son jardin dans sa configuration actuelle, en application de l'article 2272 alinéa 2 du code civil.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE, pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet RIVIERA COPRO, **par ses conclusions signifiées le 15 mars 2019**, demande à la cour de:

A titre principal,

— confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Nice du 09 octobre 2018 et dire l'action de M^me^ C D-Y prescrite,

A titre subsidiaire,

— dire irrecevable la demande de M^me^ C D-Y en l'absence de saisine de l'assemblée générale de sa demande de travaux,

A titre infiniment subsidiaire,

— constater que M^me^ C D-Y ne rapporte pas la preuve du bien fondé de ses demandes,

— constater que le litige est d'ordre privatif,

— constater l'absence d'atteinte au règlement de copropriété,

— constater que le syndicat des copropriétaires n'a commis aucune faute,

— en conséquence, débouter M^me^ C D-Y de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

— mettre le syndicat des copropriétaires hors de cause,

En toute hypothèses,

— condamner M^me^ C D-Y à verser au syndicat des copropriétaires une somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Il sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a déclaré l'action de M^me^ D-Y prescrite, que l'action intentée à son encontre est nécessairement soumise à la prescription décennale édictée à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors que son action ne tend pas à faire cesser une appropriation des parties communes mais à voir cesser ce qu'elle estime être un empiètement par autrui sur la partie du terrain dont elle a la jouissance exclusive, avec pour conséquence ce sont ses droits et non ceux du syndicat qu'elle entend faire respecter.

Il souligne que le point de départ de la prescription ne peut certainement pas être fixé au moment où la haie de cyprès a été arrachée dès lors que l'appelante indique elle-même que cette clôture serait fixée dans le mur de façade, de sorte qu'ayant acquis le bien en 1996, elle a parfaitement pu se convaincre dès cette date de l'existence ou pas d'un empiètement.

Il précise que l'action de l'appelante est en tout état de cause irrecevable à son encontre, en ce que la demande de remise en état initial de la clôture séparative est une prérogative qui appartient à l'assemblée générale des

copropriétaires à laquelle la cour n'a pas à se substituer et que l'appelante

n'a jamais saisi l'assemblée générale d'une telle question.

Il fait valoir qu'en tout état de cause son action est mal fondée, qu'au regard de son titre de propriété, elle a acquis un droit de jouissance exclusive d'un jardin, sans plus de précision, les surfaces et délimitations n'étant mentionnées nulle part et il n'est pas contesté qu'elle exerce bien la jouissance exclusive sur ce jardin.

Il conteste avoir commis une quelconque faute, qu'il s'agit d'un litige qui porte sur un droit de jouissance et non sur une partie commune, qu'aucune violation du règlement de copropriété ne peut lui être imputée et il ne lui appartient pas d'intervenir dans un litige d'ordre privatif.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 16 mars 2021.

MOTIFS

Il ressort du titre de propriété de M^me^ D-Y que celle-ci a acquis 29 janvier 1996, dans l'immeuble dénommé LE CLOS SAINTE BERNADETTE soumis au statut de la copropriété, le lot n° 41 consistant en un appartement de type F3 situé au rez-de- chaussée dans le bâtiment I, entrée B, comprenant notamment le droit à la jouissance exclusive d'un jardin, le lot n° 32 (une cave) et le lot n° 38 (un emplacement de parking).

M^me^ X est, pour sa part, propriétaire depuis le 21 décembre 2001, au sein du même immeuble, du lot n° 40 consistant en un appartement de type F3 situé au rez-de- chaussée dans le bâtiment I, entrée B, comprenant notamment le droit à la jouissance exclusive d'un jardin en deux parties, du lot n° 31 (une cave) et du lot n° 37 (un emplacement de parking).

En l'espèce, soutenant que la clôture séparative de son jardin, partie commune dont elle peut jouir, mitoyen avec celui de M^me^ Z a été déplacée et qu'elle déborde de 38 cm sur son lot en deux endroits, en partie haute et en partie basse, M^me^ D-Y a introduit la présente instance par acte d'huissier en date des 11 et 13 mai 2016, aux fins de voir condamner solidairement les intimés, sous astreinte, à rétablir le clôture à son emplacement initial ainsi qu'à l'indemniser de son préjudice de jouissance.

M^me^ X et le syndicat des copropriétaires, au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, lui opposent la prescription de son action, laquelle est enfermée dans un délai de 10 ans.

M^me^ D-Y soutient, en premier lieu, que son action, dès lors qu'elle tend à faire cesser l'appropriation des parties communes, se prescrit par trente ans.

Aux termes de l'article 42 alinéa 1 de al loi du 10 juillet 1965, dans sa version applicable au présent litige, ' *sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles née de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans'*.

Or, son action ne tend pas à faire cesser une appropriation des parties communes mais à voir cesser ce qu'elle estime être un empiètement par autrui sur une partie du terrain dont elle a la jouissance privative.

En d'autres termes, à supposer que le déplacement allégué de la clôture de son jardin soit avéré, il ne s'agit que d'un dépassement des prérogatives du titulaire du droit de jouissance exclusive sur une partie commune, sans aucune modification de la nature juridique du droit. Ainsi, par son action, elle entend faire respecter ses droits mais non ceux du syndicat des copropriétaires, son action étant en conséquence une action personnelle et non réelle, soumise au délai de prescription de dix ans édicté par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le délai de prescription de l'action court à compter de la manifestation du dommage, ce point de départ étant déclaré à la date à laquelle il a été révélé au copropriétaire si celui-ci établit qu'il n'en avait pas eu précédemment connaissance.

M^me^ D-Y prétend que le point de départ du délai a commencé à courir à compter de juillet 2014, date à laquelle elle a procédé à l'arrachage d'une haie de cyprès lui ayant permis de constater la réalité de cet empiètement.

Force est de constater qu'elle n'apporte strictement aucun élément tant sur la date de l'enlèvement de la haie de cyprès alléguée, le courrier du syndic du 11 juillet 2014 lui demandant d'arrêter tout travaux de déplacement de clôture étant sans emport, que sur le fait que la présence de cette haie empêchait de constater l'implantation de la clôture.

Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, M^me^ D-Y était parfaitement en mesure de se rendre compte, dès son acquisition le 21 janvier 1996, de l'implantation de la clôture délimitant son jardin puisqu'elle reconnaît elle-même que ladite clôture serait fixée sur le mur de la façade par des piquets qui y sont implantés.

A cet égard, il ressort notamment du procès-verbal de constat que de M^e^ A du 15 juillet 2014 et des photographies qui sont annexées que le piquet qui soutient la clôture, au Sud de la partie de plain pied des jardins est ancré dans un mur de soutènement en béton d'origine, sans aucune trace de déplacement de cette installation et qu'il n'existe aucune trace de point d'ancrage ancien sur le mur de façade, même rebouché, permettant de supposer l'existence d'un quelconque déplacement.

L'appelante disposait, en conséquence, toutes les informations utiles lui permettant d'exercer son droit dès l'acquisition de sa propriété en 1966. Son action, introduite en mai 2016, est donc prescrite.

Le jugement entrepris sera, en conséquence, confirmé en toutes ses dispositions.

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement du tribunal de grande instance de Nice déféré en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne M^me^ C D-Y à payer à M^me^ B X la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M^me^ C D-Y à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS SAINTE BERNADETTE la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M^me^ C D-Y aux dépens de la procédure d'appel, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT