

R.G : 15/06649

Décisions :

- du Tribunal de Grande Instance de GAP

Au fond du 08 août 2011

RG : 09/00842

- de la Cour d'appel de Grenoble

(1ère Chambre Civile) en date du 06 janvier 2014

RG : 11/04452

- de la Cour de Cassation

(3ème Chambre Civile) en date du 07 juillet 2015

n°789 F-D

X

C/

Y

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 31 Janvier 2017
statuant sur renvoi après cassation

APPELANT :

M. X

Représenté par la SELARL LAFFLY & ASSOCIES-LEXAVOUE LYON, avocats au barreau de LYON

Assisté de la SELARL MAUDUIT LOPASSO GOIRAND & Associés, avocats au barreau de

TOULON

INTIME :

M. Y

régulièrement assigné et non représenté devant la présente cour.

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **12 Mai 2016**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **06 Décembre 2016**

Date de mise à disposition : **31 Janvier 2017**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Françoise CARRIER, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Fabrice GARNIER, greffier

A l'audience, **Marie-Pierre GUIGUE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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,

Signé par Françoise CARRIER, président, et par Fabrice GARNIER, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DE L'AFFAIRE

M. Y a reçu de ses parents, par donation partage du 8 mai 1964 un immeuble et des parcelles de terre cadastrées à l'époque section AB n°75 et 83.

Ces parcelles ont été réunies sous le numéro AB 322 d'une contenance totale de 60 a 96 ca.

Par acte authentique du 9 juillet 1965 a été établi, d'une part, un état descriptif de division de l'immeuble situé sur la parcelle 322 comprenant 3 lots, et, d'autre part, la vente par M. Y à son frère M. X du lot n°2 formant le premier étage de la maison d'habitation.

Cet acte notarié a été publié au bureau des hypothèques de Gap le 17 août 1965 soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le 27 juin 2009, M. Y a assigné M. X en revendication de la propriété exclusive d'un escalier intérieur et d'une grange.

M. Y a soutenu en défense que l'immeuble, en ce compris le terrain autour du bâtiment, était l'assiette d'une copropriété dont le sol représentait les parties communes.

Par jugement du 8 août 2011, le tribunal de grande instance de Gap a dit :

- que le bâtiment édifié sur la parcelle n°322 était soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- que l'emprise de la copropriété était limitée à celle de l'immeuble bâti,
- que le local à usage de garage et anciennement grange était la propriété exclusive de M. X, et rejeté les demandes réciproques de dommages-intérêts.

Par arrêt du 6 janvier 2014, la cour d'appel de Grenoble, infirmant partiellement le jugement, a :

- déclaré M. X irrecevable en son action en revendication de propriété,
- dit que M. Y était propriétaire exclusif de la parcelle cadastrée AB n°322, de la bergerie et du second étage de l'immeuble y ayant été édifié avec accès par escalier intérieur,
- dit qu'il n'y avait pas lieu à statuer sur le statut de l'immeuble.

M. X a formé pourvoi en cassation.

Par arrêt du 7 juillet 2015, la Cour de cassation a cassé et annulé, dans toutes ces dispositions, l'arrêt et a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Lyon.

Au visa des articles 455 du code de procédure civile et 2227 du code civil, la Cour de cassation a jugé qu'en déclarant dans son dispositif Jean-Louis André irrecevable en son action en revendication de propriété, après avoir retenu, dans ses motifs, qu'il formait une action réelle immobilière se prescrivant par trente ans, la cour d'appel a jugé par contradiction entre les motifs et le dispositif de l'arrêt.

M. X a saisi la présente cour par déclaration de saisine du 7 août 2005 et a assigné M. Y devant la cour par acte d'huissier du 18 mars 2016 remis à personne.

Par conclusions signifiées par acte d'huissier du 18 mars 2016 remis à la personne de M. Y, M. X demande à la cour de :

- réformer le jugement,
 - constater la prescription de l'action de M. Y,
- subsidiairement :
- dire et juger que l'immeuble cadastré section AB n°322 est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- constater que l'emprise foncière de cette copropriété est constituée par l'intégralité de la dite parcelle,
- en conséquence, débouter M. Y de ses demandes,
- le condamner à payer à M. X la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, la somme de 8 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de première instance et d'appel.

M. X, appelant, oppose la prescription de l'action en revendication de propriété de M. Y sur le fondement de l'article 2227 du code civil.

Il fait valoir que M. Y a connaissance de l'emprise de la copropriété et de la répartition en lots depuis l'acte du 9 juillet 1965 qu'il a lui-même suscité de sorte que son action est prescrite depuis le 9 juillet 1995.

Subsidiairement, s'il devait être considéré que l'adversaire invoque une erreur de désignation cadastrale qui aurait vicié l'acte notarié de 1965, l'article 1117 du code civil devrait trouver application de sorte que la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil serait également acquise.

Il rappelle que contrairement aux prétentions de l'adversaire auteur de l'action en revendication immobilière, il ne revendique lui-même aucun droit privatif et demande seulement que soit appliqué le statut impératif de la copropriété à la parcelle revendiquée par son frère, prétention qui ne relève pas de la seule compétence du syndicat des copropriétaires mais peut être opposée à titre d'exception par un copropriétaire en application de l'article 15 de la loi de 1965.

A titre subsidiaire, M. X demande qu'il soit jugé que l'immeuble constitué par la parcelle AB 322 était, dans son intégralité, soumis au régime de la copropriété.

Il observe qu'aucune mention de l'acte de division du 9 juillet 1965 ne crée de lot spécifique pour le local à usage de garage ou le terrain situé en dehors de l'emprise du bâtiment proprement dit de sorte qu'en application de l'article 5 de la loi du 28 juin 1938 tel qu'interprété par la jurisprudence, M. Y n'est pas fondé à revendiquer la propriété exclusive des parties de l'immeuble qui n'ont pas été conventionnellement affectées à son usage exclusif.

Il fait valoir que le tribunal a commis une erreur de droit en considérant que le bâtiment n'était pas soumis à la loi du 10 juillet 1965 en raison de la date de la vente formalisée par acte authentique du 9 juillet 1965 alors qu'en application de l'article 1er, la dite loi s'applique quelque soit la date d'édification des immeubles dès lors que la propriété est répartie entre plusieurs personnes, ce qui entraîne nécessairement la création de parties communes, l'article 5 permettant de suppléer à l'absence de règlement de copropriété définissant les parties communes.

Il estime que l'emprise de la copropriété ne peut être limitée à celle du bâtiment mais inclut le terrain environnant puisque la division s'applique à la parcelle unique dans sa totalité laquelle n'a jamais fait l'objet d'une division en partie commune pour l'assiette de l'immeuble et en lots privatifs pour le surplus.

M. Y, abandonnant ses prétentions initiales en partage de la parcelle 322 et homologation des documents d'arpentage, a sollicité en dernier lieu devant la cour d'appel de Grenoble de voir constater la prescription de l'action en revendication de son adversaire et de se voir déclarer propriétaire de l'ensemble de la parcelle unique cadastrée section AB n° 322, à l'exception du premier étage de l'immeuble, contestant l'application du statut de la copropriété.

M. Pierre André n'a pas constitué avocat devant la cour de renvoi.

MOTIFS

Sur la procédure

Il ressort des articles 469, 631 et 634 du code de procédure civile qu'en cas de renvoi après cassation, l'instance se poursuit devant la juridiction de renvoi et lorsqu'après avoir comparu devant les juridictions dont la décision a été cassée, l'une des parties ne comparaît pas, elle est réputée s'en tenir aux moyens et prétentions qu'elle avait soumis à la juridiction dont la décision a été cassée et le juge statue par jugement contradictoire.

Sur la prescription de l'action

L'article 2227 du code civil dispose que le droit de propriété est imprescriptible. L'action en revendication est également imprescriptible.

L'action en revendication étant imprescriptible, l'exception d'irrecevabilité de l'action est donc mal fondée.

Au fond

Il est constant qu'avant la vente du 9 juillet 1965, M. Y était propriétaire de l'intégralité de la parcelle AB322 (anciennement avant réunification, constituée de deux parcelles AB 75 et 83) sur laquelle est établie une maison d'habitation.

Par acte authentique en date du 9 juillet 1965, MM. X et Y préalablement à la vente par le premier au second de deux appartements, ont fait dresser un état descriptif de division de l'immeuble sis lieu-dit aux Bonnets, commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas de la façon suivante :

«1) désignation de l'ensemble de l'immeuble (pages 1 et 2 de l'acte) :

Le présent état descriptif de division s'applique à un bâtiment à usage de bergerie et d'habitation sis aux Bonnets commune Saint Jean Saint Nicolas au cadastre rénové de ladite commune sous le n° 322 section AB d'une contenance de 60 ares 96 centiares.

L'immeuble confine : la route, M. Sarrazin et M. Faure

Cet immeuble est composé pour un observateur le regardant de sa façade principale de :

*au rez-de-chaussée : un local à usage de bergerie,

*au premier étage : deux petits appartements comprenant chacun : une chambre, une cuisine-salle de séjour, un sanitaire et un WC en très mauvais état.

L'accès à cet étage se fait directement par l'extérieur,

*au deuxième étage : un appartement comprenant une cuisine, 3 chambres et une salle d'eau.

L'accès se fait par un escalier intérieur.

2) désignation des lots (page 2 de l'acte) :

L'immeuble, objet des présentes, est divisé en 3 lots numérotés de 1 à 3 comprenant respectivement

savoir :

*lot n°1 : un local à usage de bergerie,

*lot n°2 : tout le premier étage soit 2 petits appartements sus désignés avec accès ainsi qu'il est dit ci-dessus,

*lot n°3 : tout le deuxième étage, avec accès ainsi qu'il est dit ci-dessous».

Dans le même acte, M. Y a vendu à M. X la fraction de l'immeuble formant le lot n° 2 de l'état descriptif de division et comprenant deux petits appartements situés au premier étage de l'immeuble avec accès par escalier extérieur.

Le statut de la copropriété est applicable à l'immeuble bâti sur la parcelle qui, à la suite de l'attribution résultant du partage successoral, a été divisé en trois lots privatifs appartenant à deux propriétaires différents, cette division ayant entraîné la création de parties communes dont implicitement mais nécessairement, une quote-part a été attribuée à chacun des copropriétaires même si le règlement de copropriété n'a pas été établi.

M. Y admettait l'existence d'une copropriété dans sa démarche initiale auprès de son frère X.

Le fait que chacun des lots n°2 et 3 situés respectivement au premier et deuxième étage dispose d'un accès distinct par escalier intérieur pour le lot 3 et extérieur pour le lot 2 ne permet pas d'exclure l'application du statut de la copropriété dès lors qu'il ressort de l'état descriptif une superposition des lots constitués d'appartements, témoignant de l'existence de parties communes que sont la toiture du bâtiment, les murs ou les dalles séparatives servant de plafond à un lot et de plancher à l'autre.

Compte tenu de l'état descriptif de division qui détermine des lots privatifs, il convient de considérer que toutes les parties qui ne sont pas privatives sont communes, ce qui est en conséquence le cas de la parcelle de terrain sur laquelle est édifée la maison d'habitation comme le sol laissé libre qui faute d'avoir été expressément mis à la disposition de l'un des copropriétaires, reste à l'usage de tous et permet l'accès au bâtiment.

Il convient, en conséquence, réformant le jugement entrepris, de dire que l'immeuble constitué d'une parcelle cadastrée section AB n°322 d'une contenance de 60 a 96 ca sur laquelle est édifée une construction divisée en trois lots privatifs, sis aux Bonnets commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas (05260) est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis pour l'intégralité de la parcelle et par suite, de débouter M. Y de ses demandes.

En l'absence de démonstration d'un abus dans l'action en justice, il convient de débouter les parties de leurs demandes réciproques en dommages et intérêts.

M. Y, qui succombe, supporte les dépens ainsi qu'une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes de dommages et intérêts pour abus de procédure ;

Statuant à nouveau :

Dit que l'immeuble constitué d'une parcelle cadastrée section AB n°322 d'une contenance de 60 a 96 ca sur laquelle est édiflée une construction divisée en trois lots privés, sis aux Bonnets commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas (05260) est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis dont l'emprise foncière est l'intégralité de la parcelle cadastrée section AB n°322,

Déboute M. Y de ses demandes ;

Condamne M. Y à payer à M. X la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. X aux dépens de première instance et d'appel y compris ceux afférents à la décision cassée, avec pour ces derniers droit de recouvrement direct par la Selarl Laffly et associés, avocats.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE