

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**  
Chambre 1-7

**ARRÊT AU FOND**  
**DU 20 MARS 2025**

N° 2025/

**Décision déferée à la Cour :**

**Rôle N° RG**  
**- N° Portalis**

Jugement du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de DIGNE-LES-BAINS en date du 24 Novembre 2021 emegistré au répertoire général sous le n°

**APPELANTS**

**R M**

**Monsieur R M**

**S M**

représenté par Me Jean-Didier KISSAMBOU M'BAMBY de la SELARL SELARLU JDK-AVOCAT, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

**Cl**

**N M épouse A**

**Madame S MA**

représentée par Me Jean-Didier KISSAMBOU M'BAMBY de la SELARL SELARLU JDK-AVOCAT, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

**INTIMEE**

Copie exécutoire  
délivrée  
le  
à :

**Madame N M épouse A**

représentée par Me Olivier DE PERMENTIER de la SCP TGA-AVOCATS, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

Me Jean-didier KISSAMBOU  
M'BAMBY

Me Olivier DE PERMENTIER

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**COMPOSITION DE LA COUR**

L'affaire a été débattue le **29 Janvier 2025** en audience publique devant la cour composée de :

Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre  
Madame Carole MENDOZA, Conseillère,  
Mme Florence PERRAUT, Conseillère

qui en ont délibéré.

**Greffier lors des débats:** Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 20 Mars 2025.

**ARRÊT**

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le **20 Mars 2025**,

Signé par Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre et Mme Natacha BARBE,  
greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte de donation-partage du 23 octobre 1968, la parcelle A46 lieu-dit ... d'une contenance de 37 ares 50 centiares, a été placée sous le régime de la copropriété et dix lots de copropriété ont été partagés entre M.A M et M. R M. D'autres parcelles attenantes, reçues par ces derniers, n'ont pas été soumises au régime de la copropriété. La copropriété constituée est dépourvue de syndic. Deux propriétés rurales et les bâtiments dépendant de ces dernières se trouvent sur la parcelle A 46 ; chacune de ces propriétés avaient été attribuées, dans l'acte du 23 octobre 1968, pour l'une, à M.A M et pour l'autre, à M. R M L'acte de donation-partage a créé des servitudes de passages permettant l'accès aux parcelles depuis la voie publique et une servitude de tour d'échelle.

A la suite d'une vente de M.A M à la SAFER le 05 mai 1995, la parcelle An° 46 a été divisée entre une parcelle A 1508 (vendue à la SAFER, d'une contenance de 03ares71 centiares) et une parcelle A 1507 (d'une contenance de 33ares 79 centiares). L'acte de vente à la SAFER mentionnait que l'emprise de la copropriété des lots n° 1 à 10, qui reposait sur la parcelle A 46 était devenue A 1507 pour 33ares 79 centiares.

M. A M, frère de M. R M, est ainsi devenu propriétaire des parcelles A 1506, 1509 et 1511 et copropriétaire sur la parcelle 1507. Au décès d'A M le 07 avril 2007 et de Mme M A le 04 septembre 2008, leur fille N A née M a hérité de ces biens.

En raison d'une mésentente entre M. R M et Mme N A née M, sa nièce, ce dernier avait mandaté un géomètre expert, M.B, afin d'établir un partage des biens se trouvant en copropriété. Ce professionnel a déposé un rapport le 07 mars 2007 qui n'a pas été suivi d'effet.

Par acte notarié du 09 juillet 2011, M. R Met son épouse ont décidé de procéder à la division du lot n° 1 de la copropriété avec la création des lots 11, 12, 13, 14, et 15, afin de procéder à une donation-partage au bénéfice de leur fille, Mme S M qui s'est vue attribuer le lot n° 15, consistant, à l'intérieur de l'immeuble (Habitation de 6 pièces avec remise et hangar constitutifs du lot 1), dans sa partie Nord-Est, en un appartement avec un accès principal depuis la parcelle A 1511 et, dans sa partie Sud-ouest, en un appartement puis, à l'extérieur, en deux terrains et une terrasse; ce lot a fait l'objet de travaux de rénovation dont les conséquences sont contestées par Mme N A née M puisque certaines façades sont en limite de la parcelle A 1511 et que des ouvertures y ont été effectuées.

Par jugement du 30 mars 2011, le tribunal de grande instance de Digne-les-Bains a essentiellement condamné M. R M et Mme S M à remettre en l'état antérieur et à leurs frais, sous astreinte, les parcelles A 1511 et 1516 [ en réalité 1506] afin qu'elles soient laissées libres de toute occupation ou empiètement et débouté les parties de leurs autres demandes. Par arrêt du 20 juin 2013, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé cette décision en ce qu'elle a débouté Mme N A de sa demande de dommages et intérêts et l'a infirmée en ses autres dispositions. Ainsi, la cour a débouté Mme N A de sa demande tendant à voir condamner M. R M et Mme S M à remettre en l'état antérieur les parcelles 1506 et 1511 afin qu'elles soient libres de toute occupation ou empiètement et débouté M. R M et Mme S M de leur demandent tendant à voir dire qu'ils avaient acquis par l'effet de la prescription trentenaire un droit d'usage sur ces parcelles ; elle les a également déboutés de leur demande d'indemnisation fondée sur les dispositions de l'article 555 du code civil.

Par jugement du 13 mai 2015, le tribunal de grande instance de Digne-les-Bains a désigné Maître F A en qualité d'administrateur de la copropriété avec pour mission de faire des propositions utiles pour parvenir à la création de deux propriétés séparées entre les parties, tirées des lots de copropriété. L'administrateur n'a pu mener à terme sa mission dont il a été déchargé à sa demande, indiquant, par une lettre du 05 octobre 2017 adressée au président du tribunal de grande instance de Digne les Bains "qu'aucune partie n'entend poursuivre [ses] préconisations, les désaccords les opposant étant profonds et ancrés au sein d'une famille déchirée", précisant avoir tenté "à trois reprises, une sur site et trois en son étude, de construire

une solution, en vain" et, et "qu'aucun accord n'a pu être trouvé, chaque partie faisant preuve d'une volonté farouche de ne pas aboutir"; il indiquait avoir donc échoué dans sa mission.

Par actes d'huissier du 31 mai 2019, Mme N A a fait assigner M R M et Mme S M aux fins principalement de voir valider la première proposition faite par l'administrateur, d'ordonner la constitution d'une servitude rendue nécessaire pour rallier les propriétés, de les condamner sous astreinte à enlever diverses édifications et embarras sur les parcelles 1506 et 15011 et à procéder à la remise en état des lieux, de les condamner à reconstruire un hangar, de les condamner à des dommages et intérêts pour occupation illicite et atteinte illicite à sa propriété, pour réparer son préjudice lié à leur refus de lui permettre de relier ses appartements aux réseaux d'eau et d'électricité et pour réparer les dépenses qu'elle a effectuées au titre des frais des administrateurs judiciaires.

Par jugement contradictoire du 24 novembre 2021, le tribunal judiciaire de Digne-les-Bains a statué ainsi :

- Dit que la suppression de la copropriété par la création de deux propriétés séparées entre les parties doit se faire sur la base de la proposition n° 1 du plan établi en janvier 2017 par le géomètre-expert P,L (pièce n° 36 de Mme N M, épouse A);
- Invite la partie la plus diligente à accomplir les formalités nécessaires auprès du notaire de son choix et du service de la publicité foncière de Digne les Bains ;
- Dit n'y avoir lieu à expertise de ce chef;
- Déclare irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée la demande de Mme N M épouse A d'enlèvement des embarras sur les parcelles A 1506 et 1511 et de dommages-intérêts;
- Ordonne à M. R M et à Mme S M de procéder à la remise en état de la partie du hangar supprimée sur la parcelle A 1511 ;
- Dit n'y avoir lieu à interdire des actes d'occupation du hangar;
- Ordonne, en raison de leur caractère irrégulier, à M.R M et Mme S M de supprimer les vues créées sur la façade Est de la maison de Mme S Mou d'en assurer la modification pour les transformer en jours afin d'offrir au fonds A 1511 de Mme N M épouse A une garantie de discrétion suffisante ;
- Déboute Mme N M épouse A de sa demande de suppression des vues créées sur la façade Nord-Nord Est de la maison de Madame S M;
- Dit n'y a pas lieu d'assortir d'une astreinte les mesures de contrainte édictées contre les défendeurs ;
- Déboute Mme N M épouse A de sa demande de dommages-intérêts afférente à la création de vues ;
- Déboute Mme N M épouse A de sa demande de dommages-intérêts pour trouble de jouissance ;
- Déboute Mme N M épouse A de sa demande de dommages-intérêts pour à hauteur de la somme de 2 637,20 euros;
- Condamne M. R M et Madame S M à payer à Mme N M épouse A la somme de 3 500 euros au titre des frais irrépétibles ;
- Condamne M. R M et Mme S M aux dépens.

Les premiers juges ont estimé que le jugement du 13 mai 2015 avait tiré la conséquence d'une volonté commune des parties de sortir du régime de la copropriété et avait entériné la suppression de la copropriété au profit d'une organisation contraire. Ils en ont conclu que M. R M et Mme S Mne pouvaient solliciter la mise en oeuvre d'une assemblée générale. Ils en ont également conclu qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la désignation d'un administrateur provisoire, alors que le but de la procédure intentée est que soient mises en oeuvre les modalités de constitution de propriétés séparées. Ils ont validé la première proposition qui avait été faite par M. L, géomètre expert, relative à une proposition de division comportant une servitude de passage dont le tracé traverse la parcelle 1507, en relevant que cette proposition était choisie par Mme N M et qu'aucune avis contraire et pertinent n'était opposé à cette proposition.

Ils ont estimé irrecevable du fait de l'autorité de la chose jugée par un arrêt du 20 juin 2013 la demande de Mme M tendant à voir condamner M. R M et Mme S M à procéder à l'enlèvement des embarras sur les parcelles 1511 et 1506. Pour les

mêmes motifs, ils ont estimé irrecevables la demande de Mme N M tendant à se voir accorder des dommages et intérêts pour occupation illicite sur ses parcelles. Ils ont jugé que la destruction d'une partie d'un hangar par M.R M et Mme S M s'analysait en une atteinte au droit de propriété de Mme N A ils ont donc ordonné qu'ils remettent les lieux en leur état antérieur par le biais de la reconstruction de la partie du hangar supprimée. Ils ont ordonné à M. R M et Mme S M de supprimer les vues créées sur la façade "est" de la maison édifiée par Mme S M ou d'en assurer la modification afin d'offrir au fonds A 1511 de Mme N A une garantie de discrétion suffisante, sans toutefois accorder à cette dernière de dommages et intérêts, estimant qu'elle ne démontrait pas l'existence d'un préjudice méritant réparation. Ils ont rejeté la demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance formée par Mme N A lié au comportement de M. R M et Mme S M qui refuseraient de lui permettre de relier ses appartements aux réseaux d'eau et d'électricité depuis avril 2013. Ils ont en effet estimé que leur attitude fautive n'était pas caractérisée.

Par déclaration du premier février 2022, M.R M et Mme S M ont relevé appel de tous les chefs de la décision, sauf en ce qu'elle a rejeté le surplus des demandes de Mme N A Mme N A née M a constitué avocat.

Par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 27 février 2024 auxquelles il convient de se référer, M.R M et Mme S M demandent à la cour:

- de déclarer leur appel recevable,
  - de réformer le jugement déféré en ce qu'il:
    - \*Dit que la suppression de la copropriété par la création de deux propriétés séparées entre les parties doit se faire sur la base de la proposition n° 1 du plan établi en janvier 2017 par le géomètre-expert Pi L,
    - \*Dit n'y avoir lieu à expertise de ce chef,
    - \*Ordonne à M. R M et à Mme S M de procéder à la remise en état de la partie du hangar supprimée sur la parcelle A 1511,
    - \*Ordonne en raison de leur caractère irrégulier à M. R M et à Mme S M de supprimer les vues créées sur la façade EST de la maison de Mme S M ou d'en assurer la modification pour les transformer en jours afin d'offrir au fonds A 1511 de Mme N M ép. A une garantie de discrétion suffisante,
    - \*Condamne M. R et Mme S M à payer à Mme N M ép. A la somme de 3500 euros au titre des frais irrépétibles,
    - \*Condamne M. R M et Mme S M aux dépens,
- Statuant à nouveau
- A titre principal,
- de débouter Mme A de l'ensemble de ses demandes,
- A titre subsidiaire,
- de constater que les parties n'ont pas accepté le découpage préconisé par le géomètre afin de réaliser deux documents d'arpentage pour aboutir à la création de deux propriétés indépendantes,
  - de débouter Mme A de sa demande tendant à voir valider la proposition n° 1 du géomètre;
- A titre infiniment subsidiaire,
- Avant dire droit et au regard de la composition des différents immeubles et terrains,
- de désigner tel Expert qu'il plaira au tribunal avec mission notamment de:
    - Décrire les biens et immeubles en indivision,
    - Dire si les différents immeubles dépendant de l'indivision sont partageables en nature,
    - Eventuellement établir la valeur de chaque bien pour le paiement d'une éventuelle soulte pour préserver les unités foncières,
    - Dire si les parties communes nécessitent l'établissement d'un règlement de copropriété pour la gestion,
    - Eventuellement, et en accord avec Mme N A la mission étant étendue, déterminer, comme l'a fait en son temps M. B, des unités foncières cohérentes, et ce après échange de parcelle,

- Indiquer si la nomination d'un mandataire ad hoc pour la gestion des parties en copropriété s'avère nécessaire.

A défaut d'une mesure d'expertise,

- d'autoriser M.R M à faire réaliser les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble qu'il occupe,

En tout état de cause,

- de condamner Mme N A à la somme de 1103 5 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, ceux d'appel, distraits au profit de Maître Jean Didier KISSAMBOU-MBAMBY) avocat,

- de condamner Madame N M épouse Aaux entiers dépens tant de première instance que d'appel.

Ils soutiennent que la décision de mettre fin à la copropriété doit être prise par une assemblée générale, à l'unanimité.

Ils indiquent que Mme A avait refusé toutes les propositions faites par M.A assisté de M. L, expert géomètre. Ils relèvent que les deux propositions faites par M.A étaient inacceptables par l'une et l'autre partie. Ils estiment que la demande formée par Mme A a pour unique but de porter atteinte aux droits de M.R M puisque la servitude passerait au milieu de sa propriété. Ils soutiennent que la première proposition retenue par le juge aura pour conséquence d'aggraver les conflits.

Ils estiment nécessaire la mise en oeuvre d'une expertise. Ils ajoutent que la toiture du bâtiment principal en indivision (lots 9 et 10) se trouve en mauvais état et demandent, si une expertise n'était pas ordonnée, à ce que M.R M soit autorisé à faire réaliser des travaux de réfection.

Ils s'opposent à la remise en état de la partie du hangar supprimée sur la parcelle A 1511 en soulevant une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée par l'arrêt du 20 juin 2013.

Ils ajoutent que le hangar avait été édifié et agrandi dans le cadre d'une société de fait existant entre les deux frères (A et R M et qu'il existait bien avant 1968. Ils estiment ainsi la demande de Mme A née M irrecevable puisque ce hangar découle d'une société de fait ayant existé entre les deux frères. Ils soulèvent par ailleurs une prescription trentenaire, en application de l'article 2262 du code civil, concernant d'un droit d'usage aubénéfice de R M, droit qui constitue un droit réel pouvant s'acquérir par l'usucapion.

Ils considèrent, s'agissant des vues créées sur la façade "est" de la maison de Mme S M, qu'il est possible de déroger aux dispositions de l'article 678 du code civil en cas d'absence de gêne et de préjudice. Ils déclarent que les vues ont été créées sur la maison qui appartient uniquement à Mme S M et note que la baie vitrée litigieuse ne donne que sur un tas de palettes et du matériel agricole dans un hangar abandonné.

Par dernières conclusions signifiées par voie électronique le 27 mai 2024 auxquelles il convient de se reporter, M.N A née M demande à la cour:

- de débouter M.R M et Mme S M de leurs demandes

Sur la dissolution de la copropriété :

A titre principal

- de juger que l'administrateur désigné par le jugement du 13 mai 2015 n'a pu parvenir à un accord entre les parties, M. et Mme M ayant refusé toutes les solutions proposées,

- de confirmer la décision entreprise et de dire et juger que Mme A est fondée à voir la Cour trancher entre les propositions présentées et valider la proposition n° 1,

- de réformer la décision entreprise et d'ordonner en outre la constitution de servitude rendue nécessaire pour rallier les propriétés,

- de confirmer la décision entreprise et de juger que, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'arrêt fera l'objet d'un dépôt du chez un notaire lequel procédera à la rédaction et à la publication d'un acte entérinant cette proposition et la servitude correspondante au Service de la Publicité foncière,

A titre subsidiaire de ce chef,

- de désigner, avant dire droit, un administrateur avec mission de réunir une assemblée devant se prononcer sur la demande de retrait :

- de Mme A d'une part,

- de M. et Mme M d'autre part,

- de dire que l'administrateur devra accomplir les formalités induites par les dispositions de l'article 28 quant à la convocation de l'assemblée et quant à la tenue d'un procès-verbal et, enfin, quant à la notification du procès-verbal,

Si mieux ne plaît de désigner un administrateur afin de réunir une assemblée devant voter sur le principe de la dissolution de la copropriété,

- de dire que l'affaire pourra à la suite de ses opérations revenir devant la Cour pour trancher entre les deux propositions établies par le cabinet L et fixer la servitude,

Sur les empiètements constatés sur les parcelles 1511 et 1506 :

- de juger qu'il est établi que M.et Mme M ont réalisés des édifications et des embarras sur les parcelles 1511 et 1506, soit :

- fosse septique ;
- épandage;
- Une terrasse en gravats ;
- Des escaliers ;
- Une haie;
- Côté NORD, Une porte, trois fenestrons et des escaliers;
- Un passage;
- Deux blocs de climatisation et deux antennes TV TNT ;
- Une descente de canalisation ;
- Une grille en fer ;
- Plusieurs tuyaux en PVC ;
- Des excréments qui s'écoulent ;
- Une construction en surplomb constituant une cabine de WC et ses tuyaux d'évacuation;
- Façade EST, une baie vitrée, une porte au RDC et une fenêtre à l'étage;

- de réformer la décision entreprise et de condamner M.et Mme M à leur enlèvement et à la remise en l'état antérieur des lieux sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- de réformer la décision entreprise et de condamner M.et Mme M à payer à Mme A une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts pour l'occupation illicite de ses propriétés depuis près de 20 ans,

Sur la destruction partielle du hangar construit sur la parcelle 1511 :

- de juger qu'il est établi que M.et Mme M ont détruit une partie du hangar situé sur la propriété de Mme A,

- de confirmer la décision entreprise et de condamner M.et Mme M à faire procéder à sa reconstruction et à la remise en l'état antérieur des lieux sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- de réformer la décision entreprise et de condamner M.et Mme M à payer à Mme A une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour l'atteinte illicite portée à sa propriété,

- de réformer la décision entreprise et d'enjoindre M.et Mme M à cesser d'user de ce hangar à l'avenir,

Sur la suppression des vues illégales sur la parcelle 1511 :

- de juger qu'il est établi que M.et Mme M ont réalisé en 2008 une extension de leur construction pour la porter en limite extrême de la parcelle 1511 propriété de Madame A,

- de juger que cette extension ne bénéficie pas de la servitude de tourd'échelle de 1968 car elle a été édifiée sur l'assiette de la servitude et qu'elle comporte des vues et portes sur la façade Est et des vues sur la façade Nord, non conformes aux dispositions du Code civil, soit :

- baie-vitrée et porte au rez de chaussée, et fenêtre à l'étage de la façade Est,
- trois ouvertures et une porte au Nord.

- de réformer partiellement la décision entreprise et de condamner M. et Mme M à faire procéder à la fermeture des vues et portes sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- réformer la décision entreprise et de condamner M.et Mme M à payer à Mme A une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour l'atteinte illicite

portée à sa propriété par les vues,

Sur le trouble de jouissance :

- de juger qu'il est établi que M. et Mme Mont refusé que les appartements de Mme A puissent être reliés aux réseaux d'eau et d'électricité, empêchant par le fait leur mise en location depuis avril 2013,
- de juger que ces derniers ont implantés les mêmes réseaux les alimentant passent par les parcelles 1506 et 1511,
- de réformer la décision entreprise et de condamner en conséquence M. et Mme M à payer à Mme A à titre de dommages et intérêts, la somme de 1.620 euros par mois d'avril 2013 jusqu'à la date de l'arrêt à intervenir,

Sur les autres dommages :

- de juger qu'il est établi que Mme A a assumé les frais des administrateurs judiciaires, pour tenter de parvenir à un règlement négocié dont l'échec est imputable à M. et Mme M
- de réformer la décision entreprise et de condamner M. et Mme M à payer à Mme A une somme de 2.637,20 euros à titre de dommages et intérêts,

Sur les frais et dépens :

- de condamner M. et Mme M à payer à Mme A la somme de 12.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- de condamner M. et Mme M à payer les entiers dépens de première instance et d'appel.

Elle sollicite la dissolution de la copropriété avec l'adoption de la première solution proposée par M. L, géomètre expert.

Subsidiairement, elle sollicite la désignation d'un administrateur pour tenir une assemblée, en application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de se prononcer sur la demande de retrait de la copropriété ou de voter sur le principe de la dissolution de la copropriété. A l'issue de cette assemblée, elle propose que l'affaire revienne devant la cour pour trancher sur les deux propositions établies par M.L et fixer la servitude.

Elle conteste toute fin de non-recevoir tirée de la chose jugée s'agissant des empiétements sur les parcelles 1511 et 1506. Elle relève que la cour d'appel, dans son arrêt de 2013, s'est uniquement penchée sur la question du hangar et n'a pas tranché sur la question des embarras (véhicules, gravats, fosse septique, bonbonne de gaz et installations ludiques). Elle ajoute que M. et Mme M sont à l'origine de nouveaux embarras et empiétements depuis cette décision. Elle conteste toute prescription acquisitive trentenaire avancée par les appelants en notant que les empiétements sont essentiellement issus de la transformation en 2007 d'un lot de copropriété appartenant à M.R M sur la parcelle 1507, lot correspondant à la maison d'habitation de Mme S M, qui en est devenue propriétaire en 2011. Elle ajoute que la possession évoquée est équivoque. Elle sollicite en conséquence l'enlèvement des aménagements réalisés en fraude de son droit de propriété et demandent des dommages et intérêts pour l'occupation illicite de ses propriétés.

Elle expose que lors des travaux d'agrandissement du logement de Mme S M celle-ci et son père, M.R M ont, sans son autorisation, démonté une partie du hangar qui lui appartient, si bien qu'ils ont à nouveau porté atteinte à son droit de propriété. Au visa de l'article 544 du code civil, elle demande qu'ils remettent le hangar dans son état initial en reconstruisant la partie Nord Ouest qu'ils ont démolie. Elle sollicite également des dommages et intérêts en réparation de son préjudice. Elle demande enfin à ce que la cour enjoigne à M. et Mme M à cesser d'user de ce hangar à l'avenir.

Elle sollicite la suppression des vues qu'elle estime illégales au visa de l'article 678 du code civil. Elle souligne que l'extension effectuée sur la propriété de Mme S M ne bénéficie pas de la servitude de tour d'échelle de 1968 et qu'elle comporte des vues et portes sur les façades Est et Nord dont elle sollicite la suppression et la fermeture.

Elle déclare que M.R M a refusé de laisser passer les entreprises pour permettre l'accès à l'eau et à l'électricité dans ses appartements. Elle en demande réparation au titre d'un trouble de jouissance, lié à une perte locative de trois appartements.

Enfin, elle note avoir assumé en pure perte, du fait du blocage de la situation, le coût de divers frais (frais d'huissier; frais liés à l'intervention de Maître A.

Elle soutient que la demande reconventionnelle en autorisation de travaux sur les parties communes est nouvelle en cause d'appel. En tout état de cause, elle souligne que la demande sera devenue sans objet dès que la cour aura prononcée la sortie de la copropriété.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 29 janvier 2025.

## MOTIVATION

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes visant à "juger" qui ne constituent pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques au sens de l'article 4 du code de procédure civile et ne constituent que des rappels de moyens ou des arguments.

### Sur la sortie de la copropriété

La sortie de la copropriété s'analyse en une division en propriétés distinctes du syndicat des copropriétaires, ou scission de la copropriété.

Cette opération peut être effectuée selon deux manières :

1) selon les dispositions prévues par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 qui disposent que :  
*I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :*

*a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires; (-)*

*II.-(-) l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.*

*La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial(...).*

2) selon les dispositions de l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965 qui énoncent que *si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire:*

*1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;*

*2° La division du syndicat.*

*(..).*

*A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat (...).*

*II. - Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.*

*III. - Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.*

*Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial(...).*

La loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, ne prévoit pas d'autre manière de procéder à la scission d'un syndicat des copropriétaires.

La copropriété a été établie par l'acte de donation partage. Elle comporte 10 lots. Les lots 2, 4, 6 et 8 ont été attribués à M.A M, les lots 1, 3, 5 et 7 ont été attribués à M.R M ces derniers étant propriétaires en indivision de la moitié indivise des lots 9 et 10, respectivement

- l'entrée des bâtiments d'habitation, le couloir et la montée d'escaliers aux étages, le tout desservant ces bâtiments, objet des lots 1 et 2,  
- le surplus de la parcelle A 46, soit : une partie du chemin d'accès, les cours et terrains se trouvant devant les divers bâtiments ou autour de ces bâtiments.

L'acte de donation-partage fixait la quote-part dans la propriété du sol des divers lots. L'acte mentionnait (page 17) :

- que les lots n° 9 et 10 étaient à usage communs et resteraient en indivision forcée entre eux,  
- que les lots n° 9 et 10 seront entretenus par M. A et R M "à frais communs".

Ainsi, sont parties communes l'entrée des bâtiments d'habitation, le couloir et la montée d'escaliers aux étages ainsi que la cour centrale.

La vente à la SAFER en 1995 a réduit l'emprise de la copropriété.

Cette copropriété n'a pas de syndic. Il n'est justifié d'aucune assemblée générale.

La division du lot n° 1 de la copropriété avec la création des lots 11, 12, 13, 14, et 15, en remplacement de ce lot n° 1, avec l'attribution au bénéfice de Mme S M du lot n° 15, entraîne l'ajout d'un nouveau copropriétaire.

L'administrateur provisoire qui avait été désigné par jugement du 13 mai 2015 n'a pas établi de rapport précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat. La proposition qu'il avait faite, sur laquelle devait discuter les parties, comportait à l'origine un découpage tant de la parcelle A 1507 que de la parcelle A 1511 (pièce 27 de l'intimée). Aucun accord n'avait pu être trouvé entre les parties.

L'administrateur n'a, par la suite, formé aucune proposition concrète à la suite d'un plan de découpage établi par le géomètre expert (pièce 36 de l'intimée), notamment concernant le sort de l'escalier, partie commune, qui permet à M.R M d'accéder à ses lots.

Ainsi, hormis l'hypothèse prévue à l'article 29-8 précité, le juge ne peut accorder lui-même l'autorisation de scission. Il n'a que le pouvoir, hormis l'hypothèse prévue à l'article 29-8, que d'annuler ou de refuser d'annuler la résolution ayant décidé d'une scission. Dès lors, il ne peut être validé "la proposition n° 1" du géomètre expert, qui est une simple piste de réflexion. Le jugement déferé sera infirmé sur ce point.

*Selon l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.*

*Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.*

Les modalités de désignation du syndic par la voie judiciaire sont prévues par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

La demande de Mme A née M tendant à la désignation d'un administrateur

pour convoquer une assemblée générale aux fins de voter sur la scission s'analyse en une demande de désignation d'un syndic, organe compétent pour convoquer une assemblée générale, sera rejetée.

En effet, la procédure de désignation du syndic par la voie judiciaire n'a qu'un caractère subsidiaire et ne peut être utilisée qu'à la condition de justifier que les copropriétaires ont bien été réunis en assemblée générale pour élire un syndic mais qu'ils n'ont pu, pour quelque motif que ce soit, y parvenir.

Par ailleurs, la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété, selon l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 46 du décret du 17 mars 1967, relève de la compétence exclusive du président du tribunal judiciaire statuant par ordonnance sur requête.

Le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a dit que la suppression de la copropriété devra se faire sur la base de la proposition n° 1 du plan établi par le géomètre expert M.L et en ce qu'il a invité la partie la plus diligente à accomplir les formalités nécessaires auprès du notaire de son choix et du service de la publicité foncière.

### **Sur la demande d'enlèvements des embarras sous astreinte sur les parcelles A 1511 et A 1506**

L'article 545 du code civil énonce que 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.

L'article 1355 du code civil dispose que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

Il ressort de l'acte de donation partage que "les bâtiments attribués à M.R M, formant le lot numéro un de l'état descriptif de division sur la parcelle A 46 touchent directement au Nord et à l'Est la parcelle section A 47 attribuée à M. A M Il est convenu que M.R M aura un droit de passage sur la parcelle A 47, autour du bâtiment qui lui est attribué".

Il ressort de l'acte de vente au profit de la SAFER que l'ancienne parcelle A 47 pour 45a40ca est devenue la parcelle section A 1512 pour 33a 52ca (vendue à la SAFER) et la section A 1511 pour 11a88 ca.

M. R M bénéficie ainsi d'une servitude de passage sur la parcelle A 1511. Toutefois, une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui.

Le jugement du 30 mars 2011 relevait qu'il ressortait d'un constat dressé le 06 décembre 2008 par Maître V que les parcelles de Mme A née M étaient occupées d'objets, de matériel et de constructions; à cette époque, la construction appartenant désormais à Mme S M existait déjà. Le premier juge avait condamné M.R M et Mme S M à procéder sous astreinte à la remise en état des parcelles litigieuses.

L'arrêt définitif du 20 juin 2023 a infirmé le jugement déféré sur ce point; même si dans sa motivation, l'arrêt s'appuyait sur la construction du nouveau hangar et "des aménagements édifiés du vivant de son auteur", il était saisi, par l'effet dévolutif, de l'ensemble des embarras et empiètements dénoncé par Mme A née M si bien que sa demande se heurte à l'autorité de la chose jugée concernant la fosse septique, la bonbonne de gaz, les gravats devant la porte d'entrée de Mme S M, ainsi que, côté Nord, "la porte, les trois fenestrons et les escaliers", et en façade Est "la baie vitrée, la porte au rez-de-chaussée et à la fenêtres à l'étage", ainsi que les antennes TV et la grille en fer qui existaient sur le constat d'huissier du 06 décembre 2008 tout comme certains tuyaux en PVC et la construction en surplomb constituant une cabine de WC.

Les demandes relatives au " passage", aux " plusieurs tuyaux en PVC" (alors qu'il en existait

déjà lors de la précédente procédure) et aux "excréments qui s'écoulent", en l'état de leurs grandes imprécisions, ne peuvent prospérer. Mme A née Msera déboutée de ces prétentions.

Il apparaît que les blocs de climatisation n'ont pas été pris en compte dans le cadre de la précédente procédure. Ils' agit donc d'une demande qui est autre que celle qui avait été formulée précédemment et elle ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée.

Il est établi que les blocs de climatisation empiètent sur la parcelle A 1511. Il est de jurisprudence constante que la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus de droit. Il convient en conséquence de condamner M. R M et Mme S M, propriétaires des lots sur lequel sont fixés les blocs de climatisation, à les enlever, sans astreinte néanmoins. Le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a estimé irrecevable la demande d'enlèvement d'un bloc de climatisation.

#### **Sur la demande de dommages et intérêts formée par Mme A née M autitre de l'occupation illicite de sa propriété**

Il a été jugé que la demande d'enlèvement des empiètements dénoncés par Mme A née M se heurtait à la fin de non-recevoir tirée de l' autorité de la chose jugée, à l'exception de la demande d'enlèvement des blocs de climatisation. Mme A née M ne justifie pas du préjudice qu'elle subit du fait de la pose de ces blocs qui empiètent sur sa parcelle A 1511. Elle sera en conséquence déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

#### **Sur la demande tendant à voir ordonner à M.R M et Mme S M à remettre le hangar de la parcelle A 1511 en son état antérieur**

Cette demande ne se heurte pas à une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée par l'arrêt du 20 juin 2013, qui a uniquement rejeté la demande de Mme A née M tendant à voir condamner M. R M et Mme S M à remettre en état les parcelles A 1506 et 1 1511 afin qu'elles soient libres de toute occupation ou empiètement.

C'est par ailleurs à tort que M. R M et Mme S M font état d'une prescription acquisitive d'un droit d'usage sur la parcelle A 15011, cette prétention ayant été rejetée par l'arrêt du 20 juin 2013.

Il n'est pas contesté par M. R M et Mme S M qu'une partie du hangar, devenu la propriété de Mme A née M pour se trouver sur la parcelle A 1511, a été détruit sans l'autorisation de cette dernière. Il n'est allégué, ni impossibilité de reconstruire cette partie du hangar, ni disproportionnalité tenant à la reconstruction de la partie détruite. Dès lors, il convient de confirmer le jugement déféré qui a ordonné à M.R M et Mme S M de procéder à la remise en état de la partie supprimée du hangar, sans astreinte.

La demande d'indemnisation formée par ces derniers n'est pas reprise dans le dispositif de leurs conclusions. En conséquence, la cour n'est pas saisie de cette demande, en application de l'article 954 du code de procédure civile qui dispose que la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions.

#### **Sur la demande de Mme A née M tendant à voir enjoindre M. R M et Mme S M à cesser d'user du hangar à l'avenir**

Il est acquis au débat que le hangar, édifié sur la parcelle A 1511 de Mme A née M est sa propriété. Partant, M. R M et Mme S M qui ne disposent d'aucun droit d'usage sur celui-ci, ne peuvent l'utiliser. Il convient ainsi d'indiquer que ces derniers ne peuvent se rendre dans ce hangar, sauf autorisation de Mme N A née M.

**Sur la demande de dommages et intérêts formée par Mme A née M au titre de l'atteinte illicite portée à sa propriété, liée à la destruction d'une partie du hangar**

Mme A née M, qui sollicitait dans les précédentes décisions judiciaires la destruction du hangar édifié sur la parcelle A 1511, ne démontre pas le préjudice qu'elle a subi lié à la destruction partielle de cet édifice. Elle a par ailleurs obtenu la remise en état de ce hangar dans l'état qui était le sien avant sa destruction partielle. Le jugement déféré qui a rejeté sa demande de dommages et intérêts sera confirmé.

**Sur la suppression des vues**

L'article 678 du code civil énonce que l'on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Il a précédemment été indiqué que M.R M bénéficiait d'une servitude de passage sur la parcelle A 1511.

Par ailleurs, les ouvertures pratiquées sur le bien appartenant à Mme S M donnent, côté façade *Est*, sur le hangar objet du litige, et côté façade *Nord, Nord Est*, sur un mur aveugle; il n'est pas démontré qu'il existe un risque d'indiscrétion lié à ces ouvertures. En conséquence, Mme A née M sera déboutée de cette demande. Le jugement déféré sera infirmé sur ce point.

**Sur la demande d'autorisation à effectuer des travaux de réfection sur la toiture**

M. R M et Mme S M sollicitent une autorisation judiciaire afin de procéder à des travaux en toiture, du côté de leurs lots. Les travaux sont en cours.

A ce jour, la copropriété comporte trois copropriétaires.

L'acte de donation-partage qui crée la copropriété ne vise pas la toiture comme partie commune.

En tout état de cause, la demande d'autorisation de travaux qui affecte des parties communes doit être faite à l'assemblée générale, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Ce n'est qu'après le refus de tels travaux qu'une autorisation judiciaire peut être sollicitée, en application de l'article 30 de la même loi.

En conséquence, M.R M et Mme S M seront déboutés de leur demande de travaux sur la toiture.

**Sur la demande de dommages et intérêts formée par Mme A née M liée au refus de M.R M de permettre le raccordement aux réseau d'eau et d'électricité de ses appartements**

Mme A née M justifie avoir obtenu un permis de construire le 26 juillet 2012 (sa pièce 19) portant sur la " création et modification d'ouvertures en façade ouest et la création d'un logement en lieu et place d'un garage existant au rez-de-chaussée" et sur "l'extension de l'habitation au dernier niveau du bâtiment".

Par attestation du 22 février 2016, le maire de la commune des... relevait que le service de l'eau de la commune avait demandé à Mme A née M la réalisation d'une canalisation afin qu'elle puisse alimenter en eau les logements qu'elle devait aménager suivant le permis de construire. Il était noté que la propriété était desservie par une seule canalisation qui n'était pas suffisante en débit pour alimenter tous les résidents.

Le 10 avril 2013, la société ERDF indiquait à Mme A née M être confrontée à un refus systématique des autorisations de passages nécessaires au développement des réseaux pour son alimentation et le respect des normes en vigueur. Le plan annexé à ce courrier permet de comprendre que le projet consistait dans le prolongement de la canalisation qui dessert les bâtiments d'habitation de la parcelle A 1507 avec une nouvelle ligne passant par le lot appartenant à M.R M.

Le 22 juillet 2014, la société ERDF indiquait à Mme A née M que l'entreprise prestataire pour les études "Pic 'Elec" s'était vue confrontée à un "refus oral et sans retour de la convention signée ou écrits de refus par les copropriétaires, concernant le passage des réseaux BT pour votre alimentation". Il était indiqué que plusieurs variantes avaient été envisagées et proposées, sans succès, si bien que les travaux nécessaires ne pouvaient être effectués.

Une nouvelle proposition de raccordement était faite par la société ERDF en 2016.

Les projets supposaient l'utilisation de la canalisation qui dessert les deux bâtiments d'habitation sur la parcelle A 1507.

L'acte de donation-partage n'indique pas si cette canalisation est commune ou non.

En application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes:(...) les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés.

Mme A née M aurait dû procéder à une demande d'autorisation de l'assemblée générale en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour procéder aux travaux de raccordement qu'elle souhaite effectuer et s'appuyer sur la législation applicable en matière de copropriété. Elle ne peut dès lors rechercher à ce stade la responsabilité de M.R M et de Mme S M dans l'impossibilité d'exécuter les travaux auxquels elle souhaite procéder. Le jugement déferé qui a rejeté sa demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance sera confirmé.

#### **Sur la demande de dommages et intérêts formée par Mme A née M au titre des frais des administrateurs judiciaires**

Il ressort des pièces produites que chaque partie a sa part de responsabilité dans l'échec d'un règlement pour parvenir à une solution de sortie amiable de la copropriété. Mme A née M sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts au titre des frais exposés à l'occasion des précédentes procédures relatives au paiement des frais des administrateurs judiciaires. Le jugement déferé sera confirmé sur ce point.

#### **Sur les dépens et sur les frais irrépétibles**

Chaque partie est en partie succombante. Dès lors, il convient de dire que Mme A née M d'un côté et M. R M et Mme S M de l'autre, garderont à leur charge les frais irrépétibles qu'ils ont exposés pour faire valoir leur droit en première instance et en appel.

Compte tenu de la succombance partielle de chaque partie, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le jugement déferé qui a mis à la charge de M. R M et Mme S M les dépens et les a condamnés au versement de la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile sera infirmé.

**PAR CES MOTIFS,**

**La cour, statuant par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe,**

**CONFIRME** le jugement déferé sauf en ce qu'il a :

- dit que la suppression de la copropriété par la création de deux propriétés séparées entre les parties doit se faire sur la base de la proposition n° 1 du plan établi en janvier 2017 par le géomètre-expert P L

- invité la partie la plus diligente à accomplir les formalités nécessaires auprès du notaire de son choix et du service de la publicité foncière de Digne les Bains,

- déclaré irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée la demande de Mme N M épouse A tendant à voir enlever un bloc de climatisation,

- dit n'y avoir lieu à interdire des actes d'occupation du hangar,

- ordonné à M.R M et Mme S M de supprimer les vues créées sur la façade Est de la maison de Mme S M ou d'en assurer la modification pour les transformer en jours afin d'offrir au fonds A 1511 de Mme N M épouse Aune garantie de discrétion suffisante,

- condamné M. R Met Mme S M aux dépens et au versement de la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

**STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT;**

**REJETTE** la demande de Mme N A née M tendant à voir dire que la suppression de la copropriété par la création de deux propriétés séparées entre les parties, doit se faire sur la base de la proposition n° 1 du plan établi en janvier 2017 par le géomètre-expert P L ;

**REJETTE** la demande de Mme N A née M tendant à voir désigner avant dire droit un administrateur avec mission de réunir une assemblée devant se prononcer sur la demande de retrait;

**CONDAMNE** M. R M et Mme S M à enlever les blocs de climatisation fixés sur le bâtiment au sein duquel ils sont copropriétaires de divers lots ;

**REJETTE** la demande d'enlèvement formée par Mme N A née M au titre des " excréments qui s'écoulent", de "plusieurs tuyaux en PVC" et d'un "passage";

**REJETTE** la demande de Mme N A née M tendant à voir supprimer les vues sur la façade Est de la maison Mme S M;

**DIT** que M. R M et Mme S M ne peuvent accéder au hangar situé sur la parcelle A 1511 appartenant à Mme N A née M, sauf autorisation de sa part;

**REJETTE** la demande d'autorisation formée par M.R M au titre des travaux à effectuer sur la toiture ;

**REJETTE** les demandes des parties au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel;

**CONDAMNE** chaque partie à prendre à sa charge les dépens qu'elle a exposés en première instance et en appel.

**LA GREFFIÈRE,**

**LA PRÉSIDENTE,**