



_____ **S. A. F. B.** _____
Golf Club de Beauvallon

Beauvallon, le 8 MARS 2021,

Réf : FMI/jl-fd

Chers Membres-Actionnaires,

Vous trouverez ci-joint l'arrêt de la Cour de Cassation nous opposant à la SALB.
Comme nous pouvions nous y attendre, il est sans surprise et met fin à une procédure entamée depuis 2014.

Je vais prochainement réunir un Conseil d'Administration afin de définir un cap pour les semaines à venir.

Nous ne manquerons pas de vous tenir régulièrement informé des différentes évolutions.

A très bientôt

François MICHEL
Président

Société Anonyme des Fairways de Beauvallon

Siège Social : Boulevard des Collines - 83310 GRIMAUD

Tél. : 04 94 96 16 98 - Fax : 04 94 96 59 47 - golfdebeauvallon@wanadoo.fr

S.A. au capital de 3.292.898,40 € - Siret : 384 904 843 00016 - RC Saint-Tropez B384 904 843

COUR DE CASSATION

Audience publique du **4 mars 2021**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 213 F-D

Pourvoi n° Y 19-25.167

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 MARS 2021

1°/ la société Fairways de Beauvallon, société anonyme,

2°/ l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club Beauvallon,

toutes deux ayant leur siège Golf de Beauvallon, boulevard des Collines,
83310 Grimaud,

ont formé le pourvoi n° Y 19-25.167 contre l'arrêt rendu le
26 septembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5),
dans le litige les opposant :

1°/ à la société Stefan-Arnaud-Luc à Beauvallon, société civile immobilière,
dont le siège est domaine de Beauvallon, chemin des Sous-Bois, 83310
Grimaud,

2°/ à M. Bruno Long, domicilié La Fons Couverte, RN 558, BP 15, 83310
Grimaud,

3°/ à la société Long Agostini Long-Leni, société civile professionnelle, dont
le siège est La Fons Couverte, RN 558, BP 15, 83310 Grimaud,

défendeurs à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Fairways de Beauvallon, de l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club Beauvallon, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Long et de la société Long Agostini Long-Leni, de la SCP Ortscheidt, avocat de la société Stefan-Arnaud-Luc à Beauvallon, après débats en l'audience publique du 19 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 septembre 2019), par acte du 28 décembre 1983, publié le 13 janvier 1984, la société immobilière de la station balnéaire de Beauvallon (la SISBB) a vendu à la société civile immobilière Gicapa deux parcelles sur l'une desquelles, cadastrée BM 22, se trouvent deux trous du parcours de golf voisin et une construction servant notamment à l'accueil du golf.
2. Par acte du 18 octobre 1999, dressé par M. Long, notaire associé de la SCP Long, Agostini, Long-Leni (la SCP notariale), la société Gicapa a vendu ces deux parcelles à la société civile immobilière Stéphane-Arnaud-Luc à Beauvallon (la société SALB).
3. Le 25 juin 1992, la société Fairways de Beauvallon (la SAFB) a acquis de la SISBB une parcelle du terrain et des constructions dépendant du golf, dont l'exploitation a été concédée, le 27 avril 2006, à l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club Beauvallon (l'association sportive).
4. La SAFB ayant entrepris de réaménager les locaux du golf situé sur la parcelle BM 22, la société SALB l'a assignée en revendication de la propriété de ces locaux et en déclaration d'extinction, le 13 janvier 2014, du droit de jouissance dont la SAFB disposait sur le bâtiment et les deux trous du parcours de golf. Cette société a appelé en garantie M. Long et la SCP notariale. La société SALB a assigné l'association sportive en expulsion.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, le deuxième moyen et le quatrième moyen, ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le troisième moyen

Énoncé du moyen

6. La SAFB et l'association sportive font grief à l'arrêt de dire que la société SALB est propriétaire des parcelles BM 22 et BM 23, y compris la construction située sur la parcelle BM 22, de dire que le droit concédé par l'acte authentique du 28 décembre 1983 aux exploitants successifs du golf est un droit d'usage, qui s'est éteint le 13 janvier 2014, de dire qu'elles sont occupantes sans droit ni titre des parcelles précitées et des constructions y figurant appartenant à la société SALB, d'ordonner leur expulsion, sous astreinte, de les condamner à payer à la société SALB une indemnité mensuelle d'occupation du 14 janvier 2014 jusqu'à la date de l'arrêt et de rejeter leurs demandes de dommages et intérêts, alors :

« 1°/ que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil ; qu'à supposer que l'acte du 28 décembre 1983 emporte un transfert de la propriété de la parcelle et de la construction litigieuses au bénéfice de la société Gicapa, cet acte qui selon les propres constatations de la cour d'appel exclut de la vente consentie à la société Gicapa la jouissance et l'occupation de la portion de parcelle supportant les trous du golf et de la construction litigieuse tant que le golf existe, consacre au profit des exploitants successifs du golf un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale du bien, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil et dont la durée qui est fixée par les parties à la durée de l'exploitation du golf ne relève pas des dispositions de l'article 619 du code civil ; qu'en énonçant que l'acte du 28 décembre 1983 aurait consacré au profit des exploitants successifs du golf un simple droit d'usage relevant des dispositions des articles 619 et 625 du code civil d'une durée de trente ans et non un droit réel, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard des articles 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et 544 du code civil qu'elle a violés ;

2°/ qu'en énonçant que l'acte de vente du 25 juin 1992 confirme que la société SAFB est dépourvue de droit réel sur les parcelles traversées par le golf et ne détient qu'un droit d'usage, quand cet acte rappelle le droit

d'occupation consenti aux exploitants du golf par l'acte du 28 décembre 1983 dont il reprend expressément les termes desquels il résulte que la jouissance de la portion de parcelle qui supporte le golf et de la construction litigieuse a été exclue de la vente et concédée à l'exploitant du golf pour la durée d'existence de ce golf, ce dont il résulte que la société SAFB est bien titulaire d'un droit réel de jouissance sur le bien exclusif de l'application des articles 619 et 625 du code civil, la cour d'appel a violé les articles 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et 544 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. Lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil (3e Civ., 28 janvier 2015, pourvoi n° 14-10.013, Bull. 2015, III, n° 13).

8. La cour d'appel a relevé qu'il n'était pas contesté que le fonds vendu le 28 décembre 1983 n'était grevé d'aucune servitude et qu'il avait été convenu lors de cette vente, par une stipulation retranscrite à l'acte de vente du 18 octobre 1999, que l'acquéreur n'aurait la jouissance de la partie de l'immeuble supportant le parcours de golf et la construction litigieuse qu'au cas où le golf disparaîtrait.

9. Il en résulte que l'entrée en jouissance du propriétaire par l'acte de vente du 28 décembre 1983 publié le 13 janvier 1984 a été différée sans limitation dans le temps et que le bénéfice de cette jouissance, conférée à des personnes non déterminées, n'a pu durer plus de trente ans, de sorte que la jouissance dont bénéficiaient la SAFB et l'association sportive s'est éteinte le 13 janvier 2014.

10. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués et suggéré par la défense dans les conditions prévues par l'article 620, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Fairways de Beauvallon et l'association Golf club de Beauvallon sporting golf club Beauvallon aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Fairways de Beauvallon et l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club Beauvallon et les condamne à payer à la société Stefan-Arnaud-Luc à Beauvallon la somme de 3 000 euros et à

M. Long et la SCP Long, Agostini, Long-Leni la somme globale de 1 500 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre mars deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Fairways de Beauvallon, l'association Golf club de Beauvallon sporting golf club Beauvallon.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la SCI SALB est propriétaire des parcelles cadastrées section BM 22 et BM 23 situées sur la commune de Grimaud, Domaine de Beauvallon y compris la construction située sur la parcelle BM 22, dit que le droit concédé par l'acte authentique du 28 décembre 1983 aux exploitants successifs du golf est un droit d'usage, dit que ce droit d'usage s'est éteint le 13 janvier 2014, dit que la SAFB et l'association sportive Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon sont occupantes sans droit ni titre des parcelles cadastrées BM 22 et BM 23 et des constructions y figurant appartenant à la SCI SALB, ordonné l'expulsion de la SAFB et de l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon sous astreinte de 300 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois après la notification de l'arrêt, condamné la SAFB et l'association sportive Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon à payer à la SCI SALB une indemnité mensuelle d'occupation de 1800 euros du 14 janvier 2014 jusqu'à la date de l'arrêt, et de les avoir déboutés de leurs demandes de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur les droits des parties, l'article 1156 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et applicable aux actes soumis à l'appréciation de la cour, énonce qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'article 1161 du même code, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ajoute que toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Dans la présente instance, la SA Société immobilière de la station balnéaire de Beauvallon était propriétaire des terrains sur lesquels est installé le golf de Beauvallon, sur la commune de Grimaud.

Il résulte de l'arrêt du 23 mai 1991 de la cour d'appel de céans, que suivant convention du 16 avril 1974, la Société immobilière de la station balnéaire de Beauvallon (SISBB) avait laissé la jouissance pour une durée de 12 ans commençant à courir le 31 décembre 1985 à l'association sportive Sporting Golf Club de Sainte Maxime et Beauvallon. Aux termes de cet arrêt, le congé donné par la SISBB à l'association sportive le 15 décembre pour le 31 décembre 1985 avait été délivré à bon droit, et cette dernière a été déclarée occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Antérieurement, par acte du 28 décembre 1983 établi par Maître Alain Granier notaire, avec le concours de Me Jean-Claude Cauchois, notaire

associé, la SISBB a vendu à la SCI Gicapa les lots 115, 116, 117, 118 et 119 du lotissement dénommé Domaine de Beauvallon, soit les parcelles cadastrées section B 1988 à 2004, qui seront postérieurement regroupées et numérotées B 2272 et 2273, puis BM 22 et 23. Cet acte précise que sur la parcelle B 2004 figure une petite construction édifiée depuis plus de 30 ans, et qu'aucune servitude ne grève l'immeuble vendu, alors qu'en page 5, il est écrit :

« D'autre part, la parcelle vendue étant concernée par les tennis existants et les parcours de golf (trou 6 et 7) ainsi que par la construction du club house dépendant du golf... ».

Ces deux trous deviendront ultérieurement les trous 1 et 2 du golf de Beauvallon.

Le paragraphe Propriété-Jouissance, page 7, est ainsi libellé :

« L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter d'aujourd'hui et il en aura la jouissance à partir de ce jour également par la prise de possession en ce qui concerne la partie hachurée sur le plan servant au tennis, l'autre partie à compter du jour où cette zone ne serait plus affectée à l'usage de golf et utilisée comme telle. »

Pages 9 et 10 au paragraphe Conditions Particulières, l'acquéreur s'est obligé notamment :

« 5°) de ne rien faire qui puisse nuire à la pratique du golf notamment en respectant le tracé des parties de golf de part et d'autre des courts de tennis et également la construction à usage de club house et de hangar chariot existant sur les lots acquis.

Cette construction étant une annexe du golf et ne deviendra la propriété de l'acquéreur qu'au cas où le golf disparaîtrait.

6°) de faire son affaire personnelle de l'adhésion au syndicat des copropriétaires du lotissement et d'en payer les charges et cotisations à dater de la signature du présent acte, sans pouvoir arguer de prise de jouissance incomplète compte tenu de la servitude du golf grevant les lots vendus. »

Cet acte ne mentionne nullement le bail consenti à l'association sportive Sporting Golf Club de Sainte Maxime et de Beauvallon, et a fortiori, cette association n'intervient pas à l'acte.

Par ailleurs, les parties ne contestent pas qu'il n'existe aucune servitude grevant les parcelles vendues, régulièrement établie par acte authentique et publiée au service de la publicité foncière, contrairement à ce qui est indiqué au 6°) du paragraphe Conditions Particulières de cet acte du 28 décembre 1983.

Ceci démontre que l'on ne doit pas s'arrêter aux termes utilisés qui l'ont été manifestement de façon erronée.

Le principe directeur édicté par cet acte et qui résulte du premier paragraphe de la page 7, est que l'acquéreur a la propriété de l'immeuble vendu à compter du jour de la signature de l'acte.

En ce qui concerne la partie du parcours de golf se trouvant sur les parcelles vendues, la volonté des parties clairement exprimées a été que l'acquéreur n'entrera en jouissance que lorsqu'elles ne seront plus utilisées pour le golf.

En ce qui concerne la construction qui se trouve sur les parcelles vendues, elle était utilisée à la date de cette vente comme club house et hangar à chariots par le golf, et depuis est devenue son bureau d'accueil et son proshop.

Eu égard d'une part au transfert de propriété à l'acquéreur de la totalité des parcelles vendues le jour de l'acte avec une entrée en jouissance de l'acquéreur différée en ce qui concerne les infrastructures liées à l'activité golfique au jour où celle-ci cesserait, la volonté des parties a été que l'acquéreur n'aura la jouissance de cette construction qu'en cas de disparition du golf.

Quelles que soient les procédures qui ont émaillé les relations entre les auteurs des parties, il n'est pas contestable que le golf n'a jamais cessé de fonctionner, même si les entités utilisatrices, associations sportives ou autres, ont parfois exploité le golf sans droit ni titre.

Dans la mesure où la volonté des parties dans l'acte du 28 décembre 1983 a été de favoriser le golf sans précision des personnes ou des biens immeubles bénéficiant dans l'immédiat de ces dispositions, et sans mention de la convention liant la SISBB à l'association sportive, elles ont eu la volonté de constituer un droit d'usage au bénéfice des exploitants successifs du golf.

De ce fait, l'arrêt du 23 mai 1991 ayant déclaré que l'association sportive était occupante sans droit ni titre depuis le 31 décembre 1985 est sans emport dans la solution du présent litige.

Par acte authentique du 25 juin 1992 établi par Maître Michel Condroyer, la SISBB a vendu à la SAFB (SA Fairways de Beauvallon) les dernières parcelles qu'elle détenait sur laquelle sont installés les locaux techniques du golf soit le club house et les vestiaires. Cet acte mentionne précisément que le parcours du golf traverse des terrains appartenant à divers propriétaires, et retranscrit les passages intéressants le golf contenu dans les divers actes de vente, dont entre autres, certains paragraphes l'acte du 28 décembre 1983 signé avec la SCI Gicapa.

Il résulte du courrier du 6 juin 1992 de la SAFB à Me Michel Condroyer que celui-ci a attiré l'attention de l'acquéreur sur l'incertitude juridique des droits de passage sur la propriété d'autrui existant sur l'emprise du golf.

Cet acte et ce courrier confirment l'analyse ci-dessus développée selon laquelle par l'acte du 28 décembre 1983 il y a eu transfert immédiat de propriété des parcelles vendues à la SCI Gicapa.

Surtout, la lecture de cet acte confirme que la société SAFB est dépourvue de droit réel sur les parcelles traversées par le golf, et ne détient qu'un droit d'usage.

Par acte authentique du 15 avril 1999 établi par Maître Bruno Long, la SCI Gicapa a vendu les parcelles litigieuses cadastrées B 2272 et 2273, aujourd'hui BM 22 et 23, à la SCI Stéphan-Arnaud-Luc à Beauvallon (SALB) en retranscrivant les Conditions Particulières contenues dans l'acte du 28 décembre 1983.

Toutefois, la transcription n'a pas été parfaite dans la mesure où la dernière phase du 5°) est ainsi reprise : « Cette construction étant une annexe du golf

et ne deviendra la jouissance de l'acquéreur qu'au cas où le golf disparaîtrait. »

Maître Long a donc substitué le mot jouissance au terme propriété. Il n'a en fait que traduit ce que le bon sens commande de comprendre de l'acte du 28 décembre 1983.

Enfin, ce n'est que par convention sous seing privé du 27 avril 2006, que la SAFB a consenti à l'association sportive Golf de Beauvallon l'utilisation des installations de golf en se disant propriétaire entre autres du parcours de 18 trous, ce qui est inexact.

En conséquence, la société SAFB et l'association sportive qui utilise les installations du golf de Beauvallon ont un droit d'usage sur la parcelle B 22 sur laquelle se situent les trous numéro 1 et 2 du parcours de golf, ainsi que la construction dans laquelle sont installés le bureau d'accueil et le proshop. Cependant, aux termes de l'article 625 du code civil, les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit et l'article 619 du même code énonce que l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que 30 ans.

Il a été souligné ci-dessus que l'acte du 28 décembre 1983 ne désigne aucunement les bénéficiaires, personne physique ou personne morale, du droit d'usage créé. Ce droit d'usage n'a donc pas été accordé à un ou des particuliers.

Dès lors, s'appliquent les dispositions de l'article 619 ci-dessus rappelées : le droit d'usage s'est éteint 30 ans après la publication dudit acte du 28 décembre 1983, lequel a été publié à la conservation des hypothèques de Draguignan le 13 janvier 1984.

Le droit d'usage dont bénéficiaient la SAFB et l'association sportive a ainsi expiré le 13 janvier 2014.

En conséquence, la SAFB et l'association sportive sont occupantes sans droit ni titre depuis cette date.

Sur les demandes de la SCI SALB

Compte tenu de la solution adoptée par la cour, il sera ordonné l'expulsion de la SAFB et de l'association sportive, assortie d'une astreinte de 300 € par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, celle-ci est due mais uniquement depuis le 13 janvier 2014, date de l'extinction du droit d'usage, et sera due, conformément à la demande de l'appelante, jusqu'à la date du présent arrêt.

Eu égard aux éléments produits, l'indemnité mensuelle d'occupation sera fixée à la somme mensuelle de 1800 €.

La demande de cessation de l'activité commerciale dans le pro-shop sous astreinte, est déjà englobée dans la demande d'expulsion sous astreinte. Il ne sera donc pas fait droit à cette demande.

Sur la demande de dommages et intérêts de la SAFB et de l'association sportive

Eu égard à la solution adoptée par la cour, la SAFB et l'association sportive ne peuvent soutenir que la SCI SALB a engagé cette procédure de façon abusive. Elles seront déboutées de cette demande d'indemnisation.

1° ALORS QU'il résulte de l'acte de vente du 28 décembre 1983 conclu entre la SISBB et la société Gicapa (p. 10) que l'acquéreur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la pratique du golf notamment en respectant le tracé des parcours de golf de part et d'autre des courts de tennis et également la construction à usage de club house et de hangar à chariots existant sur les lots acquis, cette construction étant une annexe du golf et ne deviendra la propriété de l'acquéreur qu'au cas où le golf disparaîtrait ; qu'en énonçant que le principe directeur édicté par cet acte serait que l'acquéreur a la propriété de l'immeuble vendu à compter de la signature de l'acte et que la volonté des parties a été que l'acquéreur n'aura la jouissance de cette construction qu'en cas de disparition du golf, et que la substitution du mot jouissance au terme propriété par Me Long dans l'acte du 15 avril 1999 par lequel la société Gicapa a vendu ses parcelles à la SALB n'aurait fait que traduire ce que le bon sens commande de comprendre de l'acte du 28 décembre 1983, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 28 décembre 1983 en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

2° ALORS QU'il résulte de l'acte de vente du 28 décembre 1983 conclu entre la SISBB et la société Gicapa (p. 5 et 7) que l'acquéreur n'aura la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu en ce qui concerne la partie autre que celle qui est hachurée sur le plan servant au tennis, qu'à compter du jour où cette zone ne serait plus affectée à l'usage de golf et utilisé comme tel ; qu'en énonçant que le principe directeur édicté par cet acte serait que l'acquéreur a la propriété de l'immeuble vendu à compter de la signature de l'acte, que le transfert de propriété porte sur la totalité des parcelles vendues le jour de l'acte avec une entrée en jouissance de l'acquéreur différée en ce qui concerne les infrastructures liées à l'activité golfique au jour où celle-ci cesserait, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 28 décembre 1983 en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

3) ALORS QUE l'acte de vente du 25 juin 1992 conclu entre la SISBB et la SAFB reprend expressément les stipulations de l'acte du 28 décembre 1983 desquelles il résulte que la société Gicapa n'aura la propriété des parcelles et de la construction à usage de golf house et de hangar à chariots que lorsque le golf disparaîtra ; qu'en énonçant que cet acte confirmerait le transfert immédiat de la propriété vendue à la société Gicapa, la Cour d'appel a violé le principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

4° ALORS QUE la société Gicapa qui n'est jamais devenue propriétaire de la portion de parcelle supportant les trous du golf et de la construction litigieuse, ne pouvait transmettre à la SALB des droits qu'elle ne détenait

pas ; qu'en énonçant que la SCI SALB est propriétaire en vertu de l'acte du 18 octobre 1999 des parcelles cadastrées section BM 22 et BM 23 situées sur la commune de Grimaud, Domaine de Beauvallon y compris la construction située sur la parcelle BM 22, la Cour d'appel a violé l'article 544 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Fairways de Beauvallon et l'association sportive Golf Club de Beauvallon Sporting Club Beauvallon de leur appel en garantie dirigé contre Me Bruno Long et la SCP Long Agostini Long-Leni ;

AUX MOTIFS QUE sur l'appel en garantie dirigée à l'encontre de Maître Bruno Long et de la SCI Long Agostini Long-Leni, Maître Bruno Long reconnaît qu'il a commis une faute en ne retranscrivant pas exactement dans l'acte du 15 avril 1999 les dispositions de l'acte du 28 décembre 1983. Cependant, compte tenu de l'interprétation de l'acte du 28 décembre 1983 par la Cour, le préjudice subi par la SAFB et l'association sportive, soit leur expulsion et leur condamnation à paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 13 janvier 2014, est la conséquence de l'extinction de leur droit d'usage, et est sans lien avec la faute commise par le notaire. En conséquence, la SAFB et l'association sportive seront déboutées de leur appel en garantie dirigé à l'encontre de Maître Long et de la SCP de notaires, et donc de leur demande d'expertise pour évaluer leur préjudice.

ALORS QUE dès lors que pour écarter la responsabilité du notaire qui n'a pas retranscrit exactement dans l'acte du 15 avril 1999 les dispositions de l'acte du 28 décembre 1983 qui excluent le transfert de propriété des biens litigieux jusqu'à la disparition du golf, la Cour d'appel se fonde sur son interprétation de cet acte conforme aux modifications opérées par le notaire, la cassation de l'arrêt attaqué sur le premier moyen de cassation en ce qu'il a sous couvert d'interprétation, dénaturé l'acte du 28 décembre 1983 entraînera la cassation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué en ce qu'il a écarté la responsabilité du notaire, par application de l'article 625 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la SCI SALB est propriétaire des parcelles cadastrées section BM 22 et BM 23 situées sur la commune de Grimaud, Domaine de Beauvallon y compris la construction située sur la parcelle BM 22, dit que le droit concédé par l'acte authentique du 28 décembre 1983 aux exploitants successifs du golf est un droit d'usage, dit que ce droit d'usage s'est éteint le 13 janvier 2014, dit que la SAFB et l'association sportive Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon sont occupantes sans droit ni titre des parcelles cadastrées BM 22 et BM 23 et des constructions y figurant appartenant à la SCI SALB,

ordonné l'expulsion de la SAFB et de l'association Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon sous astreinte de 300 euros par jour de retard, passé le délai d'un mois après la notification de l'arrêt, condamné la SAFB et l'association sportive Golf Club de Beauvallon Sporting Golf Club de Beauvallon à payer à la SCI SALB une indemnité mensuelle d'occupation de 1800 euros du 14 janvier 2014 jusqu'à la date de l'arrêt, et de les avoir déboutés de leurs demandes de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur les droits des parties, l'article 1156 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et applicable aux actes soumis à l'appréciation de la cour, énonce qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'article 1161 du même code, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ajoute que toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Dans la présente instance, la SA Société immobilière de la station balnéaire de Beauvallon était propriétaire des terrains sur lesquels est installé le golf de Beauvallon, sur la commune de Grimaud.

Il résulte de l'arrêt du 23 mai 1991 de la cour d'appel de céans, que suivant convention du 16 avril 1974, la Société immobilière de la station balnéaire de Beauvallon (SISBB) avait laissé la jouissance pour une durée de 12 ans commençant à courir le 31 décembre 1985 à l'association sportive Sporting Golf Club de Sainte Maxime et Beauvallon. Aux termes de cet arrêt, le congé donné par la SISBB à l'association sportive le 15 décembre pour le 31 décembre 1985 avait été délivré à bon droit, et cette dernière a été déclarée occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Antérieurement, par acte du 28 décembre 1983 établi par Maître Alain Granier notaire, avec le concours de Me Jean-Claude Cauchois, notaire associé, la SISBB a vendu à la SCI Gicapa les lots 115, 116, 117, 118 et 119 du lotissement dénommé Domaine de Beauvallon, soit les parcelles cadastrées section B 1988 à 2004, qui seront postérieurement regroupées et numérotées B 2272 et 2273, puis BM 22 et 23. Cet acte précise que sur la parcelle B 2004 figure une petite construction édifiée depuis plus de 30 ans, et qu'aucune servitude ne grève l'immeuble vendu, alors qu'en page 5, il est écrit :

« D'autre part, la parcelle vendue étant concernée par les tennis existants et les parcours de golf (trou 6 et 7) ainsi que par la construction du club house dépendant du golf... ».

Ces deux trous deviendront ultérieurement les trous 1 et 2 du golf de Beauvallon.

Le paragraphe Propriété-Jouissance, page 7, est ainsi libellé :

« L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter d'aujourd'hui et il en aura la jouissance à partir de ce jour également par la prise de possession en ce qui concerne la partie hachurée sur le plan servant au

tennis, l'autre partie à compter du jour où cette zone ne serait plus affectée à l'usage de golf et utilisée comme telle. »

Pages 9 et 10 au paragraphe Conditions Particulières, l'acquéreur s'est obligé notamment :

« 5°) de ne rien faire qui puisse nuire à la pratique du golf notamment en respectant le tracé des parties de golf de part et d'autre des courts de tennis et également la construction à usage de club house et de hangar chariot existant sur les lots acquis.

Cette construction étant une annexe du golf et ne deviendra la propriété de l'acquéreur qu'au cas où le golf disparaîtrait.

6°) de faire son affaire personnelle de l'adhésion au syndicat des copropriétaires du lotissement et d'en payer les charges et cotisations à dater de la signature du présent acte, sans pouvoir arguer de prise de jouissance incomplète compte tenu de la servitude du golf grevant les lots vendus. »

Cet acte ne mentionne nullement le bail consenti à l'association sportive Sporting Golf Club de Sainte Maxime et de Beauvallon, et a fortiori, cette association n'intervient pas à l'acte.

Par ailleurs, les parties ne contestent pas qu'il n'existe aucune servitude grevant les parcelles vendues, régulièrement établie par acte authentique et publiée au service de la publicité foncière, contrairement à ce qui est indiqué au 6°) du paragraphe Conditions Particulières de cet acte du 28 décembre 1983.

Ceci démontre que l'on ne doit pas s'arrêter aux termes utilisés qui l'ont été manifestement de façon erronée.

Le principe directeur édicté par cet acte et qui résulte du premier paragraphe de la page 7, est que l'acquéreur à la propriété de l'immeuble vendu à compter du jour de la signature de l'acte.

En ce qui concerne la partie du parcours de golf se trouvant sur les parcelles vendues, la volonté des parties clairement exprimées a été que l'acquéreur n'entrera en jouissance que lorsqu'elles ne seront plus utilisées pour le golf. En ce qui concerne la construction qui se trouve sur les parcelles vendues, elle était utilisée à la date de cette vente comme club house et hangar à chariots par le golf, et depuis est devenue son bureau d'accueil et son proshop.

Eu égard d'une part au transfert de propriété à l'acquéreur de la totalité des parcelles vendues le jour de l'acte avec une entrée en jouissance de l'acquéreur différée en ce qui concerne les infrastructures liées à l'activité golfique au jour où celle-ci cesserait, la volonté des parties a été que l'acquéreur n'aura la jouissance de cette construction qu'en cas de disparition du golf.

Quelles que soient les procédures qui ont émaillé les relations entre les auteurs des parties, il n'est pas contestable que le golf n'a jamais cessé de fonctionner, même si les entités utilisatrices, associations sportives ou autres, ont parfois exploité le golf sans droit ni titre.

Dans la mesure où la volonté des parties dans l'acte du 28 décembre 1983 a été de favoriser le golf sans précision des personnes ou des biens

immeubles bénéficiant dans l'immédiat de ces dispositions, et sans mention de la convention liant la SISBB à l'association sportive, elles ont eu la volonté de constituer un droit d'usage au bénéfice des exploitants successifs du golf.

De ce fait, l'arrêt du 23 mai 1991 ayant déclaré que l'association sportive était occupante sans droit ni titre depuis le 31 décembre 1985 est sans emport dans la solution du présent litige.

Par acte authentique du 25 juin 1992 établi par Maître Michel Condroyer, la SISBB a vendu à la SAFB (SA Fairways de Beauvallon) les dernières parcelles qu'elle détenait sur laquelle sont installés les locaux techniques du golf soit le club house et les vestiaires. Cet acte mentionne précisément que le parcours du golf traverse des terrains appartenant à divers propriétaires, et retranscrit les passages intéressants le golf contenu dans les divers actes de vente, dont entre autres, certains paragraphes l'acte du 28 décembre 1983 signé avec la SCI Gicapa.

Il résulte du courrier du 6 juin 1992 de la SAFB à Me Michel Condroyer que celui-ci a attiré l'attention de l'acquéreur sur l'incertitude juridique des droits de passage sur la propriété d'autrui existant sur l'emprise du golf.

Cet acte et ce courrier confirment l'analyse ci-dessus développée selon laquelle par l'acte du 28 décembre 1983 il y a eu transfert immédiat de propriété des parcelles vendues à la SCI Gicapa.

Surtout, la lecture de cet acte confirme que la société SAFB est dépourvue de droit réel sur les parcelles traversées par le golf, et ne détient qu'un droit d'usage.

Par acte authentique du 15 avril 1999 établi par Maître Bruno Long, la SCI Gicapa a vendu les parcelles litigieuses cadastrées B 2272 et 2273, aujourd'hui BM 22 et 23, à la SCI Stéphane-Arnaud-Luc à Beauvallon (SALB) en retranscrivant les Conditions Particulières contenues dans l'acte du 28 décembre 1983.

Toutefois, la transcription n'a pas été parfaite dans la mesure où la dernière phase du 5^o) est ainsi reprise : « Cette construction étant une annexe du golf et ne deviendra la jouissance de l'acquéreur qu'au cas où le golf disparaîtrait. »

Maître Long a donc substitué le mot jouissance au terme propriété. Il n'a en fait que traduit ce que le bon sens commande de comprendre de l'acte du 28 décembre 1983.

Enfin, ce n'est que par convention sous seing privé du 27 avril 2006, que la SAFB a consenti à l'association sportive Golf de Beauvallon l'utilisation des installations de golf en se disant propriétaire entre autres du parcours de 18 trous, ce qui est inexact.

En conséquence, la société SAFB et l'association sportive qui utilise les installations du golf de Beauvallon ont un droit d'usage sur la parcelle B 22 sur laquelle se situent les trous numéro 1 et 2 du parcours de golf, ainsi que la construction dans laquelle sont installés le bureau d'accueil et le proshop. Cependant, aux termes de l'article 625 du code civil, les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit et

l'article 619 du même code énonce que l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que 30 ans.

Il a été souligné ci-dessus que l'acte du 28 décembre 1983 ne désigne aucunement les bénéficiaires, personne physique ou personne morale, du droit d'usage créé. Ce droit d'usage n'a donc pas été accordé à un ou des particuliers.

Dès lors, s'appliquent les dispositions de l'article 619 ci-dessus rappelées : le droit d'usage s'est éteint 30 ans après la publication dudit acte du 28 décembre 1983, lequel a été publié à la conservation des hypothèques de Draguignan le 13 janvier 1984.

Le droit d'usage dont bénéficiaient la SAFB et l'association sportive a ainsi expiré le 13 janvier 2014.

En conséquence, la SAFB et l'association sportive sont occupantes sans droit ni titre depuis cette date.

Sur les demandes de la SCI SALB

Compte tenu de la solution adoptée par la cour, il sera ordonné l'expulsion de la SAFB et de l'association sportive, assortie d'une astreinte de 300 € par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, celle-ci est due mais uniquement depuis le 13 janvier 2014, date de l'extinction du droit d'usage, et sera due, conformément à la demande de l'appelante, jusqu'à la date du présent arrêt.

Eu égard aux éléments produits, l'indemnité mensuelle d'occupation sera fixée à la somme mensuelle de 1800 €.

La demande de cessation de l'activité commerciale dans le pro-shop sous astreinte, est déjà englobée dans la demande d'expulsion sous astreinte. Il ne sera donc pas fait droit à cette demande.

Sur la demande de dommages et intérêts de la SAFB et de l'association sportive

Eu égard à la solution adoptée par la cour, la SAFB et l'association sportive ne peuvent soutenir que la SCI SALB a engagé cette procédure de façon abusive. Elles seront déboutées de cette demande d'indemnisation.

1° ALORS QUE le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil ; qu'à supposer que l'acte du 28 décembre 1983 emporte un transfert de la propriété de la parcelle et de la construction litigieuses au bénéfice de la société Gicapa, cet acte qui selon les propres constatations de la Cour d'appel exclut de la vente consentie à la société Gicapa la jouissance et l'occupation de la portion de parcelle supportant les trous du golf et de la construction litigieuse tant que le golf existe, consacre au profit des exploitants successifs du golf un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale du bien, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil et dont la durée qui est fixée par les parties à la durée de l'exploitation du golf ne relève pas des dispositions de l'article 619 du code

civil ; qu'en énonçant que l'acte du 28 décembre 1983 aurait consacré au profit des exploitants successifs du golf un simple droit d'usage relevant des dispositions des articles 619 et 625 du code civil d'une durée de trente ans et non un droit réel, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard des articles 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et 544 du code civil qu'elle a violés ;

2° ALORS QU'en énonçant que l'acte de vente du 25 juin 1992 confirme que la société SAFB est dépourvue de droit réel sur les parcelles traversées par le golf et ne détient qu'un droit d'usage, quand cet acte rappelle le droit d'occupation consenti aux exploitants du golf par l'acte du 28 décembre 1983 dont il reprend expressément les termes desquels il résulte que la jouissance de la portion de parcelle qui supporte le golf et de la construction litigieuse a été exclue de la vente et concédée à l'exploitant du golf pour la durée d'existence de ce golf, ce dont il résulte que la société SAFB est bien titulaire d'un droit réel de jouissance sur le bien exclusif de l'application des articles 619 et 625 du code civil, la Cour d'appel a violé les articles 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et 544 du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SAFB à payer à la SCI SALB la somme de 6900 euros au titre de l'abattage des arbres ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne l'abattage des arbres par la SAFB sur les parcelles objet du présent litige, il résulte du rapport de Monsieur Bartmann que celui-ci n'était pas justifié par l'état des végétaux. Pour sa part, la SAFB affirme mais échoue à démontrer que la sécurité des golfeurs nécessitait cette intervention. Le préjudice ayant été évalué par M. Bartmann à la somme de 6.900 euros, le jugement déféré qui a condamné la SAFB au paiement de cette somme sera confirmé ;

1° ALORS QUE la cassation de l'arrêt attaqué sur le premier ou le troisième moyen de cassation en ce qu'il a considéré que l'acte du 28 décembre 1983 emportait transfert de la propriété de la parcelle litigieuse à l'acquéreur et ne conférait pas de droit réel à la SAFB sur cette parcelle et partant sur les arbres qui s'y trouvent entraînera la cassation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué en ce qu'il a condamné la SAFB à réparer un préjudice résultant pour la SCI SALB de l'abattage d'arbres situés sur cette parcelle par application de l'article 625 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans examiner ni analyser même sommairement le compte rendu d'expertise versé aux débats par la SAFB en pièce 38, qui

était de nature à démontrer que les arbres abattus étaient des arbres morts ou très dégradés qui présentaient un risque et dont l'abattage s'imposait pour des raisons de sécurité et que dès lors leur abattage non seulement n'était pas fautif, mais n'a causé en tout état de cause, aucun préjudice à la SISBB, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.