

R.G : 12/07944

Décision du

Tribunal de Grande Instance de VILLEFRANCHE S/ SAONE du 20 septembre 2012

RG : 11/00617

ch n°

X

C/

Z

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 22 Octobre 2013

APPELANTE :

Mme X épouse Y

INTIME :

M. Z

Date de clôture de l'instruction : **07 Mai 2013**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **17 Septembre 2013**

Date de mise à disposition : **22 Octobre 2013**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Michel FICAGNA, conseiller
- Stéphanie JOSCHT, vice-présidente placée

assistés pendant les débats de Frédérique JANKOV, greffier

A l'audience, **Stéphanie JOSCHT** 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 Jean-Jacques BAIZET, président, et par Frédérique JANKOV, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

Mme X épouse Y
est propriétaire d'une maison située ... suivant acte de licitation du 17 décembre 2003.

Entre la résidence de Mme Y et la maison voisine située au .. de la même rue, et acquise par M. Z suivant acte du 1er août 2006, se trouve une cour dont M. Z a fermé l'accès en installant un portail.

Mme Y a sollicité la libération de cet accès afin notamment de permettre le passage et le stationnement de véhicules à l'arrière de sa propriété.

Aucun accord n'ayant pu intervenir entre les parties, Mme Y a fait assigner M. Z devant le tribunal de grande instance de Villefranche-sur-Saône qui, par jugement du 20 septembre 2012, a dit qu'il n'existait aucun titre de nature à attribuer à Mme Y tout ou partie de la propriété de la cour litigieuse, débouté Mme Y de son action en revendication de cette parcelle ainsi que du surplus de ses demandes et l'a condamnée à payer à M. Z la somme de 1 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme Y a interjeté appel de cette décision le 6 novembre 2012.

Aux termes de ses conclusions, Mme Y demande à la cour de dire que le passage situé entre la parcelle AE99 lui appartenant et la parcelle AE100 appartenant à M. Z est commun aux deux parcelles, de désigner un géomètre expert ayant mission d'établir un acte rectificatif des limites parcellaires qui mentionnera le caractère commun du passage, d'ordonner la publication de cet acte rectificatif et de dire que l'ensemble de ces diligences sera à la charge de M. Z.

A titre subsidiaire, Mme Y demande que soit confirmé le découpage cadastral, qu'il soit dit que

le passage litigieux est divisé en deux parties égales par la ligne médiane passant d'est en ouest, la partie sud rattachée à la parcelle 100 et la parcelle nord rattachée à la parcelle 99, un géomètre expert étant par ailleurs désigné afin de procéder au bornage des parcelles 99 et 100 aux limites est et ouest du passage.

A titre infiniment subsidiaire, Mme Y

sollicite qu'il soit dit que la parcelle AE99 bénéficie d'une servitude de passage sur la cour située entre les parcelles AE99 et AE100.

Elle demande enfin, et en toute hypothèse, la condamnation de M. Z à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts, à enlever le portail posé, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, à laisser libre l'accès au passage en y enlevant les véhicules entreposés, sous astreinte de 100 euros par infraction constatée, et à lui payer la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme Y expose que si son titre ne mentionne pas les limites de son fonds, le plan cadastral fait en revanche bien apparaître un rattachement pour moitié de la cour litigieuse aux parcelles 99 et 100 et précise que les actes antérieurs des 8 et 11 octobre 1901 et du 23 juin 1905 sont également clairs sur le fait que la cour située entre les deux fonds est bien une cour commune.

Elle fait valoir que, de tout temps, l'accès à sa propriété s'est fait par ce passage commun, ainsi que cela résulte des photographies et témoignages produits. Elle soutient que l'accès actuel sur la route départementale n'est qu'un accès secondaire qui ne permet pas de se rendre à l'arrière du terrain pour utiliser les différents garages et abris voitures qui y ont été édifiés par le passé. Elle en déduit que les titres sont confirmés par une possession non équivoque d'elle-même et de ses auteurs. Elle indique encore que le mur de clôture, la terrasse et la véranda construits par ces derniers ne marquent pas la limite de sa propriété, de tels ouvrages pouvant difficilement être implantés en milieu de passage sauf à priver celui-ci de sa vocation.

Subsidiairement, sur la propriété partagée de la cour, elle affirme que les titres de propriété ne sont, à cet égard, pas en contradiction avec le plan cadastral qui affecte moitié du passage à un fonds et moitié à l'autre. Elle estime que le fait que son titre ne mentionne pas la cour est indifférent puisqu'il y est mentionné le terrain attenant et que le titre de M. Z fait quant à lui référence à une cour sans plus de précisions.

A titre infiniment subsidiaire, s'il devait être considéré qu'elle ne rapporte pas la preuve de l'existence de son droit de propriété sur tout ou partie de la cour litigieuse, elle demande qu'il soit constaté que son fonds bénéficie depuis toujours d'une servitude de passage sur ladite cour.

Sur les préjudices, elle soutient que M. Z ne pouvait comme il l'a fait lui interdire l'accès à la cour et que l'existence d'autres issues est indifférente pour les raisons précédemment exposées. Elle indique que ses tentatives d'arrangement amiable se sont soldées par des voies de fait. Elle évoque par ailleurs des problèmes psychologiques qu'elle met en lien avec la présente affaire.

M. Z conclut à la confirmation du jugement et à la condamnation de Mme
à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. Z expose que, contrairement à ce que soutient Mme Y, leurs titres de propriété ne mentionnent aucune cour commune, ni servitude de passage, les titres anciens de 1901 et de 1905 étant insuffisants pour caractériser un droit réel de Mme Y sur la cour dont il est seul propriétaire aux termes de son acte d'acquisition. Il ne discute pas qu'il ait pu exister en 1901 et 1905 une cour commune mais conteste en revanche l'emplacement de cette cour que Mme Y voudrait situer sur sa propriété. Il précise que Mme Y, ou ses auteurs, ont construit une véranda et une terrasse sur leur propre cour avec un petit muret en limite de propriété et ont ainsi eux-mêmes bloqué l'accès au garage. Il estime que le plan cadastral, qui n'a aucune force probante en matière de droit de propriété,

est entaché d'une erreur dont il n'est pas responsable. Il considère qu'il n'y a pas davantage de possession non équivoque de Mme Y ou de ses auteurs depuis 1960 soulignant que la simple tolérance qui a pu être observée par ses propres auteurs ne saurait constituer un droit de sorte que l'action en revendication de Mme Y n'est, là encore, pas justifiée. S'agissant de la demande subsidiaire tendant à voir reconnaître l'existence d'une servitude, il expose qu'il n'est pas indiqué le fondement juridique de celle-ci, à savoir s'il s'agit d'une servitude conventionnelle ou légale, qu'aucun titre ne mentionne l'existence d'une servitude conventionnelle, que Mme Y ne peut en outre bénéficier d'une servitude de passage pour enclave, sa propriété n'étant pas enclavée dans la mesure où elle dispose pour y accéder de plusieurs portails.

Il considère qu'il était parfaitement en droit d'apposer un portail pour fermer sa propriété. Il précise avoir fait appel en 2007 au médiateur de la République et que c'est Mme Y qui a refusé la rencontre. Il dément avoir commis des voies de fait et être à l'origine des problèmes psychologiques présentés par Mme Y à laquelle il entend lui-même reprocher des faits de dégradations, d'injures et de violences.

MOTIFS

Attendu que les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres ;

Attendu qu'est versé aux débats un plan cadastral faisant apparaître un rattachement de la cour litigieuse pour moitié à la parcelle 99 appartenant à Mme Y et pour l'autre moitié à la parcelle 100 appartenant à M. Z ;

Que sont également produits un acte de partage des 8 et 9 octobre 1901, se rapportant à l'actuelle propriété de Mme Y, dans lequel il est fait état de divers immeubles ne formant qu'un seul tènement « *confiné au midi par terre à M. V et cour commune avec ce dernier* » ainsi qu'un acte du 23 juin 1905 portant vente par M. V à M. U, se rapportant à l'actuelle propriété Z, et faisant mention de « *bâtiments d'habitation avec cour ou droits de communauté à une cour* », ensemble confiné au « *nord-ouest par cour commune* » ;

Mais attendu que les titres de propriété les plus récents, à savoir l'acte des 19 et 24 novembre 1960 portant vente par M. et Mme W à M. et Mme

P et l'acte de licitation du 17 décembre 2003, titre de Mme Y, s'ils visent pour le premier, « *un tènement de bâtiments en ruines, avec cour aisances et jardin ou parcelles de terre, le tout ['] confiné au sud par la propriété U* » et pour le second, un tènement d'immeubles comprenant notamment « *une maison à usage d'habitation élevée de plain-pied sur cour, garage, ['], dépôt contigu au garage, hangar et débarras et terrain attenant* », ne font plus référence à une quelconque cour commune ; qu'il en est de même de l'acte du 1er août 2006 portant vente par les consorts U à M. Z d'un tènement d'immeubles comprenant « *maison en pierres, dépendances, garage, cour, jardin sur l'arrière* » ;

Que par ailleurs, les mentions figurant dans les actes de 1901 et 1905 sont insuffisantes pour déterminer l'emplacement précis et l'étendue de cette cour dite commune ; que la production de photographies de l'époque ne présente à cet égard qu'un intérêt limité, la configuration des lieux ayant été modifiée depuis par les travaux entrepris sur le fonds acquis par la famille de Mme Y ; qu'ainsi, Mme Y ou ses auteurs, lesquels avaient acheté des immeubles en ruines, ont notamment fait édifier, à des périodes non déterminées, un abri voiture et un hangar et, dans le prolongement de leur maison d'habitation, une terrasse avec véranda jouxtant la cour litigieuse, le tout clôturé au moyen d'un muret surmonté d'une barrière, seul ayant été maintenu un passage permettant l'accès au garage situé à l'arrière de la propriété, comme cela résulte du procès-verbal de constat dressé le 24 juillet 2007 ; que le premier juge en a à juste titre déduit que Mme Y ou ses auteurs avaient, en procédant de la sorte, souhaité délimiter leur fonds sans y inclure la cour litigieuse ; que cette délimitation se retrouve au niveau du sol, une différence de revêtement pouvant être observée ;

Attendu encore que Mme Y ne justifie pas d'une possession non équivoque de cette prétendue cour commune aux contours en l'état indéterminables ; qu'en outre, l'accès à sa propriété, qui donne sur la voie publique, peut se faire autrement que par le passage litigieux;

Attendu ainsi, que hormis les indications cadastrales qui ne revêtent aucun caractère décisif en la matière, il n'existe pas d'élément venant établir que Mme Y serait propriétaire de tout ou partie de la cour litigieuse ; que ses demandes tendant à voir reconnaître le caractère commun du passage ou à le voir diviser en deux parties égales seront rejetées ;

Attendu que Mme Y sollicite à titre subsidiaire la reconnaissance au profit de sa parcelle d'une servitude de passage sur la cour ; qu'elle se limite à viser les articles 637 et suivants du code civil et ne précise pas, juridiquement, ce qui constituerait une telle servitude alors même que cette difficulté a été soulevée par M. Z ; que Mme Y se contente d'affirmer que son fonds bénéficie « de tout temps » d'une servitude de passage ; que sa demande qui n'est motivée ni en droit, ni en fait ne saurait prospérer ;

Attendu que le rejet des prétentions principales rend sans objet les demandes de dommages-intérêts, de retrait sous astreinte du portail litigieux et d'interdiction de stationnement ;

Attendu que le jugement qui a débouté Mme Y de son action en revendication de la parcelle litigieuse et de ses demandes subséquentes doit être en conséquence confirmé, la demande formée devant la cour et tendant à la reconnaissance d'une servitude de passage étant rejetée ;

Attendu que Mme Y sera condamnée à payer à M. Z au titre de la procédure d'appel la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, aucune considération d'équité ne s'y opposant ;

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement entrepris,

Y ajoutant,

Déboute Mme Y de sa demande tendant à la reconnaissance d'une servitude de passage, Condamne Mme Y épouse à payer à M. Z la somme supplémentaire de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Mme Y,

Condamne Mme Y aux dépens.

Le greffier Le président