

N° RG 16/06418 - N° Portalis DBVX-V-B7A-KRMW

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 06 juillet 2016

RG : 14/08062

ch n°9

Y

Z

C/

D

A

X

X

X

X

X

B VEUVE A

A

A

A

A

A

A

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B
ARRET DU 30 Octobre 2018

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Par acte authentique du 15 novembre 2010, M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y ont acquis un tènement immobilier, composé d'une maison d'habitation et d'un jardin, situé au lieudit 'Le Bourg' à GRÉZIEU-LE-MARCHÉ, cadastré section B n°283 et 284.

La parcelle voisine, cadastrée section B n°282, a été acquise par acte authentique du 19 février 1972 par Pierre A et son épouse, Mme Lucie B et appartient à l'indivision A, composée de :

- M. Alain A,
- Mme Anne-Marie A épouse C,
- venant aux droits de Marie-Françoise A épouse X :
- M. Maurice X, son époux,
- Mme Isabelle X, sa fille,
- M. Jacques X, son fils,
- M. Julien X, son fils,
- M. François X, son fils,
- venant aux droits de Jean-Michel A :
- Mme Marie-France D veuve A,
- Mme Pauline A, sa fille,
- M. Mathieu A, son fils,
- Mme Fleur A, sa fille,
- M. Claude A,
- Mme Laurence A.

Contestant l'existence de toute servitude grevant leur fonds, M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y ont, par actes d'huissier du 28 avril 2014, fait assigner les consorts A devant le tribunal de grande instance de LYON aux fins de voir :

- juger que leur parcelle n°283 ne comporte aucune partie de cour commune au profit du fonds des

consorts A,

- constater qu'il n'existe pas d'acte établissant un droit de puisage grevant la parcelle n°283 au profit de celle des consorts A,

- juger, à titre subsidiaire, si une servitude de passage était reconnue au profit de la parcelle n°282, que celle-ci s'est éteinte par l'organisation d'une desserte de la propriété des consorts A par leur parcelle n°769.

Par jugement du 6 juillet 2016, le tribunal a :

- constaté que la partie non construite de la parcelle sise à GRÉZIEU-LE-MARCHÉ, cadastrée section B n°283, était une cour commune indivise avec la parcelle cadastrée section B n°282,

- débouté les époux Y de leurs plus amples demandes,

- condamné solidairement les époux Y à payer aux consorts A la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens avec faculté de recouvrement direct au profit de E.

Par déclaration du 28 août 2016, M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y ont interjeté appel de ce jugement.

Au terme de conclusions notifiées le 3 avril 2018, ils demandent à la cour de réformer le jugement et de :

- dire que leur parcelle n°283 ne comporte aucune partie de cour commune, passage commun, servitude de passage, droit de puisage au profit des consorts A,

- constater qu'il n'existe aucun acte établissant une quelconque servitude de passage ou autres au profit des consorts A sur leur parcelle,

- écarter des débats la pièce adverse numérotée M3, s'agissant d'une attestation établie en 2016 pour une prestation de 1999, non probante et sans pièce d'identité annexée,

- subsidiairement, dire que la servitude de passage, à supposer qu'elle ait un jour existé, est éteinte,

- dire qu'il n'existe aucune cour commune sur leur parcelle,

- en conséquence, condamner solidairement les consorts A à leur payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour troubles volontaires de voisinage et résistance abusive, la somme de 1 500 € en réparation du trouble de jouissance subi depuis leur acquisition, la somme de 1 500 € pour tous les frais générés par les recherches et le temps passé (commandes d'actes, déplacements, avis et analyses de tiers professionnels, etc.),

- condamner solidairement les consorts A à leur payer la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de recouvrement direct au profit de la SELARL F.

Ils font valoir :

- que l'existence d'une quelconque servitude n'est démontrée par aucun acte authentique, à l'exclusion de ceux dressés entre deux auteurs des consorts A et de l'acte notarié du 15 novembre 2010 qui ne mentionne que la déclaration du vendeur, selon laquelle le terrain cédé est grevé d'une

servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section B n°282 en limite de la parcelle n°793,

- qu'il ressort des différents actes authentiques et des cadastres produits que la cour commune invoquée par les consorts A se trouve en réalité sur la parcelle n°282 de ces derniers, de même que le passage, qui longe la cour et l'école pour accéder à la cour des consorts A,

- que l'absence de servitude est établie par l'absence de participation des consorts A au paiement des taxes et de l'entretien des parcelles prétendument grevées,

- que l'inexistence de servitude est démontrée par le rapport d'expertise réalisé par Mme G, géomètre,

- que la parcelle n°282 des consorts A est désenclavée puisqu'ils ont acquis la parcelle 769 par acte notarié du 12 juillet 1985, laquelle leur permet d'accéder à la voie publique, ce qui est corroboré par l'attribution par la mairie du n°150 rue des Pomeys au fonds des consorts A alors que le leur a reçu le n°33 rue des Colombes,

- que la parcelle des consorts A ne bénéficie d'aucun droit de puisage à l'encontre de leur parcelle n°283 au motif que la propriété A n'est pas celle de l'abbé M, seule à avoir bénéficié d'une tolérance,

- que leurs prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent à la même fin d'indemnisation du préjudice subi,

- qu'ils subissent un préjudice en raison du comportement des consorts A qui les privent de la jouissance de leur cour, ces derniers y stationnant des véhicules et leur demandant de dégager le passage.

Au terme de conclusions, notifiées le 1er mars 2018, les consorts A demandent à la cour de :

- dire que toutes les demandes visées au dispositif des conclusions des époux Y par lesquelles ils demandent à la cour de «constater» un fait ou de «confirmer» un principe de droit ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile,

- dire que les prétentions relatives à une servitude de passage ou à un sentier de randonnée sont irrecevables dès lors qu'ils n'ont jamais revendiqué de droit à ce sujet et que le tribunal n'en a pas été saisi,

- dire que la cour n'a pas été saisie par les conclusions d'appelant des époux Y déposées dans le délai de 3 mois de l'article 908 du code de procédure civile de la disposition du jugement relatif au droit de puisage de sorte que celui-ci est définitif de ce chef,

- déclarer irrecevables comme nouvelles en cause d'appel la demande relative au droit de puisage, la demande tendant à leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour trouble volontaire de voisinage et intention de nuire, la somme forfaitaire de 1 500 € pour préjudice de jouissance,

- subsidiairement, rejeter comme injustifiées et non fondées ces mêmes demandes incluant celle pour procédure abusive,

- en tous les cas, débouter M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y de leurs demandes, fins et conclusions,

- confirmer le jugement rendu le 6 juillet 2016,

- dire que la partie non construite de la parcelle sise à GRÉZIEU-LE-MARCHÉ, cadastrée section B n°283 est une cour commune indivise avec la parcelle cadastrée section B n°282,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné solidairement M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y à leur payer la somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- déclarer recevables leurs appels incidents,
- condamner solidairement M. Stéphane Y et Mme Aurélie Z épouse Y à leur payer la somme de 6 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel, avec pour ces derniers, droit de recouvrement direct pour Me N,
- ordonner la publication de l'arrêt à intervenir au fichier immobilier.

Ils font valoir :

- que les demandes des époux Y tendant à voir dire et juger que leur parcelle n°283 ne comporte aucune servitude de passage ou de randonnée et, subsidiairement, que celle-ci est éteinte sont irrecevables et sans objet puisque l'existence d'une telle servitude de passage n'a pas été revendiquée en première instance,
- que les demandes des appelants relatives au droit de puisage sont irrecevables dès lors que le jugement de première instance a reconnu son existence et que les époux Y ne les ont formulées en cause d'appel dans le dispositif de leurs conclusions récapitulatives que postérieurement au terme du délai de 3 mois prévu par l'article 908 du code de procédure civile,
- que les demandes indemnitaires présentées par les époux Y sont irrecevables au motif que ces prétentions indemnitaires ont été formulées pour la première fois devant la cour d'appel,
- que la communauté de cour résulte tant de l'expertise que des différents actes authentiques, notamment ceux du 27 décembre 1978, du 28 décembre 1920, du 11 septembre 1954 et du 15 novembre 2010,
- que ce passage commun constitué par la cour est une propriété collective et non la propriété des époux Y dès lors que la description du bien immobilier objet de l'acte de vente de 2010 ne mentionne pas la cour litigieuse, que le cadastre ne constitue pas une preuve de propriété et que l'accès à leur maison se fait par la porte donnant sur cette cour,
- qu'en toute hypothèse, ils ont possédé la cour de manière continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaires depuis le 28 décembre 1920, si bien que la prescription acquisitive trentenaire est acquise,
- que les époux Y ont reconnu le caractère commun de la cour puisqu'ils ont sollicité leur autorisation afin d'agrandir une fenêtre donnant sur cette cour,
- que le puits étant commun aux bâtiments qui entourent la cour commune, le droit de puisage n'est pas une servitude mais un droit indivis,
- que le fait que chaque habitation dispose de l'eau courante est indifférent puisque le droit de propriété ne se perd pas par son non-usage,
- que la nouvelle adresse postale de leur bien est indifférente puisqu'elle a immédiatement été

contestée,

- qu'en toute hypothèse, les demandes indemnitaires des époux Y ne sont justifiées par aucun élément.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le droit de propriété ou de passage des consorts A sur tout ou partie de la cour cadastrée B 283

La propriété immobilière se prouve par tous moyens et il n'existe pas de hiérarchie entre les modes de preuve. Les juges du fond doivent se déterminer en fonction des présomptions qui leur apparaissent les meilleures et les plus caractérisées au vu des titres, documents, actes, expertises, énonciations du cadastre qu'ils apprécient souverainement.

Il résulte des actes versés aux débats que les auteurs des époux Y sont les suivants: Marie-Rosalie O puis sa fille, Antoinette Q ; les ayants droit Q ont vendu à R suivant acte du 28 décembre 1920 ; GREGOIRE, héritier R, a vendu aux consorts S et à T suivant acte du 11 septembre 1954 ; les consorts S et T ont vendu à U suivant acte du 5 juin 1973 ; les époux Y ont acquis des ayants droit U le 15 novembre 2010.

Les auteurs des consorts A sont les suivants : Firmin P, puis Paul P puis indivision P puis Thérèse et Geneviève P ; les ayants droit P ont vendu à Pierre A suivant acte du 19 février 1972 qui a lui-même vendu à Jean A suivant acte du 27 décembre 1978 qui a revendu à Pierre A suivant acte du 28 juin 1985.

Les consorts A revendiquent la propriété indivise de la partie non construite de la parcelle B n°283, située au Sud Ouest du bâtiment, en faisant valoir qu'elle constitue une cour commune indivise avec la parcelle cadastrée section B n°282.

L'acte de vente Q à R (auteurs Y) du 28 décembre 1920 désigne les immeubles vendus ainsi :

'un tènement de maison d'habitation, bâtiments servant d'écurie et de grange, petite cour ou aisances, confiné :

- au Nord par maison à Bruyère, à l'Est par maison et jardin au même, au Sud par maison à la succession de Monsieur Firmin P et passage commun, à l'Ouest par passage commun séparant le tènement présentement vendu de la maison d'école privée de Grézieux-le-Marché.

Cet acte ne comporte aucune référence cadastrale, l'ancien cadastre faisant apparaître l'existence d'un tènement unique en forme de fer à cheval autour d'une cour, cadastré 262, ne correspondant plus à la situation des lieux par suite de la division du tènement entre plusieurs propriétaires. La propriété située à l'Ouest de la parcelle B 283 est encore actuellement une école privée.

L'acte de vente GREGOIRE (héritiers R) à S et T (auteurs Y) du 11 septembre 1954, établi après la rénovation du cadastre, désigne les immeubles vendus de la même façon que l'acte précédent à savoir :
'un tènement de maison d'habitation, bâtiments servant d'écurie et de grange, petite cour ou aisances, confiné :

- au Nord par maison à V, à l'Est par maison et jardin V, au Sud par maison à Monsieur P et passage commun, à l'Ouest par passage commun séparant le tènement présentement vendu de la maison d'école privée de Grézieux-le-Marché.

Il précise '*ces immeubles figurant au plan cadastral sous le numéro 283 B des propriétés bâties et sous les numéros 283 et 285 des propriétés non bâties*'. Or le plan cadastral ne mentionne aucun passage et fait apparaître que la propriété vendue serait confinée à l'ouest par le mur de l'école.

Il résulte d'un acte du 29 juin 1926, par lequel Benoit A (sans lien avec les intimés) a apporté à une SA J en échange de titres, le tènement sur lequel a été édifée l'école privée (actuellement 793 et 281), acquis de la succession de l'abbé M le 22 octobre 1920, ce dernier ayant lui-même acquis les différentes parcelles le composant de différents propriétaires dont une Dame O suivant acte du 10 août 1891.

Or cet acte, s'il désigne le tènement cédé comme délimité '*au Nord par un chemin public, à l'Est par un immeuble aux héritiers P, au Sud par pré à Crépet, et à l'Ouest par propriété Bessy tel que ledit immeuble [...] figure en un plan qui demeurera annexé aux présentes*', sans faire mention du tènement alors R ni du passage commun, indique au chapitre 'conditions' : '*il existe dans la cour d'entrée un puits commun dans lequel le droit de puisage a été conféré à l'immeuble apporté par l'acte de vente par Mme O à l'abbé M*'.

Le plan annexé à cet acte est très précis et fait apparaître que la partie du tènement vendu, correspondant à la parcelle actuellement cadastrée 793, située à l'Ouest de la maison R (actuellement Y) était un préau couvert ce dont on ne peut que déduire que le passage commun dont il est question dans les actes susvisés des 28 décembre 1920 et 11 septembre 1954 et qui longeait 'le bâtiment d'école', se trouvait à l'extérieur du bâtiment constitué du préau couvert et donc sur la parcelle actuellement 283.

Ce plan fait d'autre part apparaître que 'le puits commun' sur lequel Mme O avait consenti un droit de puisage à l'abbé M est situé non pas sur la propriété actuellement cadastrée 281 mais à l'emplacement actuel du puits des époux Y et donc sur la parcelle actuellement 283 de sorte que la cour d'entrée dont il est question au chapitre conditions de l'acte n'est pas l'entrée par le préau de l'école (parcelle actuellement cadastrée 793) mais l'entrée de la cour revendiquée par les consorts A.

Il résulte enfin de ce plan, que, conformément à ce que soutiennent les consorts A, l'école disposait d'un portail ouvrant sur la cour litigieuse. Il résulte des photographies versées aux débats qu'il subsiste actuellement à cet emplacement une palissade et des traces de gonds confirmant l'existence antérieure d'un portail et donc d'un passage. Ces photographies démontrent également que ce portail était situé au niveau de la limite séparative d'avec la parcelle actuellement 283 et que, contrairement à ce que soutiennent les époux Y, il n'ouvrait pas sur la cour de la parcelle 282.

Aucun des actes invoqués par les époux Y, concernant des échanges ou des conventions de servitude entre propriétaires tiers, ne laisse supposer que le passage commun se serait situé à un autre emplacement ou exclusivement sur la cour de la parcelle actuellement cadastrée 282.

Aucun des actes susvisés ne fait état d'une cour commune mais uniquement d'un passage commun. Le seul acte des auteurs A faisant état d'un passage est l'acte du 27 décembre 1978 portant vente de Pierre A à Jean A et ce, dans les termes suivants '*l'immeuble présentement vendu est desservi par un passage commun à divers aboutissant à la voie publique*'. Le terme 'à divers' ne figure dans aucun des actes opposables aux époux Y.

L'expression passage commun ne correspond à aucune définition juridique et peut recouvrir des situations très différentes, indivision, servitude de passage, chemin d'exploitation ou simple tolérance de sorte que son emploi dans les actes n'emporte aucune présomption ni de propriété ni de servitude.

Il y a indivision forcée et perpétuelle lorsque les biens, à raison d'un état de fait ou par l'effet d'une

convention, sont affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

Il est acquis qu'il n'existe aucune convention prévoyant l'affectation de tout ou partie de la cour litigieuse, à titre d'accessoire aux parcelles 282 et 283.

La disposition des lieux ne fait pas non plus apparaître que la cour en cause serait, en son entier, indispensable à l'usage de la parcelle 282 de sorte que la cour ne saurait être déclarée propriété commune indivise des fonds limitrophes. En effet, seul a pu être indispensable à l'usage de la parcelle 282, dont il est acquis qu'elle avait, à l'époque de la division de la parcelle cadastrée 262 à l'ancien cadastre, une vocation agricole, une desserte de son tènement qui ne justifiait aucunement la mise en commun de toute la cour au bénéfice des fonds contigus.

L'existence d'un portail charretier, détruit en 1960, au niveau du débouché de la parcelle actuellement 283 sur la voie publique, ne saurait pas plus faire la preuve de ce qu'il avait été convenu que la propriété de la cour en son entier serait commune entre les propriétés contiguës.

Enfin, l'expression 'passage commun' saurait d'autant moins se comprendre comme portant sur l'ensemble de la cour litigieuse que les actes des auteurs Y mentionnent bien dans la définition des biens vendus la présence d'une 'petite cour ou aisances'.

Les époux Y ne sauraient prétendre que le terme passage commun s'analyserait en une simple servitude de passage dès lors que leurs propres actes mentionnent comme limite de leur propriété le passage commun et non pas le tènement de l'école privée.

Le passage étant indispensable à l'usage commun des immeubles qu'il dessert doit être considéré comme la propriété indivise des propriétaires riverains. Cette analyse est confortée par le fait que la propriété des époux Y telle que délimitée dans les actes de leurs auteurs s'arrête à l'Ouest au passage commun qui la sépare de l'école, ce qui ne les fait pas apparaître comme propriétaires exclusifs de l'assiette du passage.

La disparition de l'état d'enclave de la parcelle B 282 est sans incidence sur le droit de propriété indivise des consorts A sur l'assiette du passage.

Les consorts A indiquant que le portail charretier avait une largeur de trois mètres, il convient de dire que la propriété commune indivise des parties porte sur une bande de terrain de trois mètres de large à partir du mur et de la palissade édifiés en limite des parcelles 281 et 793.

Sur le droit de puisage

L'appel a été régularisé antérieurement au 1er septembre 2017 de sorte que la procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret du 6 mai 2017.

Leur appel étant un appel général, les époux Y étaient recevables à critiquer toutes les dispositions du jugement qu'ils estimaient leur faire grief. Le fait que la contestation du droit de puisage reconnu par le premier juge n'ait pas été exprimée dès les premières conclusions n'a pas pour conséquence de rendre irrecevable la demande formulée de ce chef en l'absence de disposition légale en ce sens.

La demande n'est pas nouvelle ayant été formulée en première instance ainsi que cela ressort de l'exposé des prétentions des parties et des motifs du jugement.

Il existe sur la parcelle B 283 une petit édifice à toit de tuiles abritant un puits dans lequel les auteurs de consorts A ont installé une pompe.

Si le droit de puisage est un droit réel, ce n'est qu'une servitude et non un droit de propriété.

Selon l'article 691 du code civil, les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes ne peuvent s'établir que par titre.

Une servitude est discontinuée lorsqu'elle ne peut s'exercer qu'avec une intervention renouvelée de l'homme et qu'elle reste telle quand bien même elle serait rendue artificiellement permanente au moyen d'un outillage approprié dès lors que cet outillage ne peut fonctionner que sous le contrôle de l'homme.

Il en résulte que, nonobstant l'installation d'une pompe comme c'est le cas en l'espèce, la servitude de puisage demeure une servitude discontinuée de sorte qu'elle ne peut être établie que par titre.

L'acte du 27 décembre 1978 portant vente de Pierre A à Jean A indique que l'immeuble vendu 'bénéficie d'un droit de puisage avec d'autres propriétés sur un puits situé sur l'immeuble voisin cadastré sous le numéro 283".

Cet acte n'est pas opposable aux époux Y comme n'émanant pas d'un de leurs auteurs. Aucun des actes des auteurs Y ne mentionne le bénéfice d'un droit de puisage au propriétaire du fonds actuellement A. Les consorts A n'étant pas les ayants-droit de l'abbé M, ils ne sauraient prétendre bénéficier du droit de puisage conféré à celui-ci par Mme O et rappelé à l'acte du 29 juin 1926.

Il en résulte qu'il n'existe pas de titre constitutif d'une servitude de puisage de sorte que le jugement déferé doit être infirmé en ce qu'il a débouté les époux Y de ce chef de demande.

Sur les demandes financières des époux Y

Si l'article 564 du code de procédure civile dispose que les demandes nouvelles sont irrecevables en cause d'appel, l'article 566 autorise les demandes additionnelles qui sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire des prétentions soumises au premier juge.

En l'espèce, les demandes indemnitaires des époux Y sont recevables en ce qu'elles sont l'accessoire de leurs demandes principales.

Le droit de propriété indivise du passage interdit tout stationnement sur le passage de sorte que les époux Y ne sont pas fondés à solliciter un dédommagement à raison du trouble de jouissance que leur a causé l'utilisation du passage par les consorts A. Il n'est d'autre part pas établi que les consorts A aient usé de façon dommageable de leur droit de passage.

Les époux Y sont donc déboutés de leur demande de dommages et intérêts de ce chef.

Les consorts A, dont les prétentions ont été reconnues en partie fondées, n'ont commis aucun abus de droit en résistant aux demandes des époux Y de sorte qu'il ne saurait y avoir lieu à dommages et intérêts de ce chef.

Sur les demandes accessoires

Chaque partie succombant partiellement, il convient de laisser à chacune la charge de ses dépens et de ne pas prononcer d'indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme le jugement déferé ;

Statuant à nouveau,

Dit que la bande de terrain de trois mètres de large à partir du mur et de la palissade édiés en limite des parcelles 281 et 793 constituant le passage commun existant sur la partie non construite de la parcelle cadastrée commune de GRÉZIEU-LE-MARCHÉ, section B n°283 est indivise avec la parcelle cadastrée section B n°282 ;

Ordonne la publication de cette disposition au fichier immobilier ;

Dit que la parcelle B 283 n'est débitrice d'aucune servitude de puisage au profit de la parcelle B 282 ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE