

R.G : 13/07484

Décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 23 mai 2013

RG : 11-11-2545

ch n°

A

C/

V

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRET DU 04 Août 2016

APPELANTE :

Madame A

Représentée par la SCP T, avocats au barreau de LYON **INTIMEE :**

Madame V divorcée T

Représentée par Me P, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **08 Septembre 2015**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **28 Juin 2016**

Date de mise à disposition : **04 Août 2016**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Claude VIEILLARD, président
- Olivier GOURSAUD, conseiller
- Catherine CLERC, conseiller

assistés pendant les débats de Martine SAUVAGE, greffier

A l'audience, **Claude VIEILLARD** 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 Claude VIEILLARD, président, et par Martine SAUVAGE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

En 1983 les époux Garcon Monin ont fait procéder à la division de la parcelle A 140 leur appartenant à Couzon au Mont d'Or, lieu-dit le Grenetière, rue Chossegros, en vue de la cession de deux lots identiques.

La parcelle A 140 a ainsi été supprimée et remplacée par les parcelles A 522 pour 26 ares 47 centiares et A 523 pour la même superficie.

Mme V et son époux M. T ont acquis la parcelle A 522 et Mme A ainsi que son conjoint M. P la parcelle A 523.

Une maison individuelle a été construite sur chacune des deux parcelles.

Une difficulté étant née entre les parties, Mme V a sollicité un bornage judiciaire entre les deux parcelles ordonné par jugement du 8 décembre 2011 qui a désigné M. P, expert près la cour d'appel de Lyon, pour y procéder.

Aux termes de son rapport, déposé le 9 juin 2012, M. P a proposé deux plans de délimitation possibles entre les propriétés des parties : soit un plan respectant le plan de division de 1983 du cabinet Gindre, géomètre expert, soit un plan de délimitation avec une égalité de surface.

Mme V a demandé que le bornage soit établi selon le plan de délimitation préservant l'égalité des surfaces entre les parties, tandis que Mme A a sollicité un

bornage respectant les limites fixées dans le cadre des actes notariés.

Par jugement du 23 mai 2013 le tribunal d'instance de Lyon a dit que le bornage des parcelles contiguës de Mme V et de Mme A, cadastrées à Couzon au Mont d'Or (69), section A n° 522 pour 26 ares et 47 centiares et section A n° 523 pour 26 ares et 47 centiares, devait être établi conformément à la proposition « égalité de surfaces » faite par l'expert. Il a également désigné à nouveau M. P avec mission de procéder à l'implantation des bornes aux points déterminés par ledit plan de délimitation et de rédiger le procès-verbal de bornage des opérations effectuées.

Le Tribunal considère qu'il résulte des titres de propriété produits par les parties que chacune d'elles a droit à la même surface de terrain, que le seul document n'allant pas dans ce sens est un plan de division établi par le constructeur des maisons d'habitation des parties, qui a une force probante moindre que celle émanant des titres de propriété, que Mme A ne démontre pas que le bornage proposé est de nature à modifier son droit de propriété et qu'il convient en conséquence d'entériner la proposition de bornage faite par l'expert avec égalité des surfaces, aux termes de laquelle chaque parcelle bénéficiera d'une surface de 2791 m², dont 722 m² en zone constructible.

Mme A a interjeté appel de cette décision par déclaration d'appel reçue au greffe le 24 septembre 2013.

Aux termes de ses conclusions déposées par voie électronique le 2 septembre 2015 **Mme A** demande à la cour, au visa des articles 545 et 2272 du code civil, de réformer le jugement entrepris et de :

- constater que le tribunal d'instance est incompétent pour statuer sur le droit de propriété des parties
- ordonner le bornage des propriétés en donnant mission à M. P de dresser un procès-verbal de bornage respectant le plan de division de 1983
- à titre subsidiaire, constater que les erreurs d'implantation des maisons au moment de leur création ont parfaitement été admises par les parties
- constater que pendant plus de trente ans aucune revendication de propriété n'a été formulée par Mme V, son mari ou tout autre personne ayant la capacité à le faire et qu'à ce jour toute action de cette nature est prescrite
- à titre infiniment subsidiaire, dire que la cour en la personne d'un magistrat par elle désigné, se déplacera sur les lieux pour établir rapport après avoir concrètement examiné la réalité de la situation sur le terrain
- ordonner le rappel de l'affaire à la plus prochaine audience utile postérieure à ce déplacement
- rejeter toutes autres prétentions de Mme V
- condamner Mme V à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers distraits au profit de la SCP T, avocats sur son affirmation de droit.

Mme A observe à titre préalable que le tribunal d'instance a statué au-delà de sa compétence dès lors qu'il avait qualité pour avaliser un bornage, mais non pour imposer de modifier la propriété d'une partie.

Elle précise que la limite séparative des deux propriétés ressort très clairement des plans de division, de masse et d'exécution établis en mars 1983 par le cabinet d'architectes M, signés par Mrs P et T, et qu'elle se situe au niveau du mur séparant les deux constructions.

Elle fait valoir :

- * que le jugement déferé constitue une atteinte à son droit de propriété
- * que l'alinéa 2 de l'article 2272 du code civil dispose que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans; qu'elle a donc prescrit l'assiette du terrain que le géomètre expert attribue à Mme V dans sa proposition n° 2
- * que la solution retenue par le tribunal la prive de sa propriété
- * que les deux propriétaires des parcelles ont parfaitement manifesté dès 1983 leur accord sur la limite de séparation des fonds, ayant signé à deux reprises des plans qui sont très clairs quant aux limites
- * que cet accord a en outre fait l'objet d'un procès-verbal de délimitation établi par M. F, géomètre expert le 6 juillet 1983.

Aux termes de ses conclusions déposées par voie électronique le 8 juin 2015 **Mme Evelyne VERPOIX** demande à la cour de :

- rejeter l'exception d'incompétence soulevée par Mme A comme étant irrecevable et à titre subsidiaire, la rejeter comme étant infondée
- dire et juger la demande de revendication de Mme A comme étant prescrite, la rejeter - à titre subsidiaire, dire la demande de revendication de Mme A comme étant nouvelle en cause d'appel et la rejeter
- constater son opposition à toute procédure de médiation et rejeter la demande de médiation de Mme A
- rejeter, en tout état de cause, l'appel formé par Mme A et confirmer le jugement rendu le 23 mai 2013
- condamner Mme A à lui verser une indemnité de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamner aux dépens.

Elle fait valoir :

- * que l'exception d'incompétence est irrecevable en ce qu'elle n'a pas été soulevée avant toute défense au fond ou fin de non recevoir
- * qu'elle ne peut en tout état de cause relever de la compétence de la cour, dès lors que le conseiller de la mise en état était saisi
- * que la demande de Mme A est prescrite en application de l'article 2227 du code civil, en ce qu'elle tend à revendiquer la propriété de la partie du terrain venant dans le prolongement du mur de sa maison, dont elle connaissait la propriété depuis 1983, les actions réelles immobilières se

prescrivant par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer

* qu'à tout le moins, constituant une demande nouvelle en cause d'appel elle est irrecevable

* à titre infiniment subsidiaire, que le délai de la prescription acquisitive par possession est bien le délai trentenaire du premier alinéa de l'article 2272 du code civil, le délai de prescription décennal du second alinéa de l'article 2272 du code civil ne réglementant pas l'acquisition par prescription, Mme A ne pouvant se prévaloir ni d'une bonne foi ni d'un juste titre puisque précisément elle ne peut se prévaloir que de la possession, n'ayant jamais bénéficié d'un titre sur cette partie du terrain

* qu'elle ne peut revendiquer une possession continue et non équivoque durant trente ans de la parcelle de terrain en cause à son égard.

Elle ajoute :

* que la motivation du jugement est justifiée

* que les plans à l'occasion de la construction des deux maisons ont été établis sous la seule responsabilité du constructeur qui a manifestement commis une erreur dans la délimitation des deux parcelles et que Mrs P et T qui ont signé ces plans ont manifestement été trompés par leur auteur

* que les titres de propriété doivent prévaloir et qu'ils sont cohérents au regard des droits à construire des parties.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 septembre 2015 et l'affaire, fixée à l'audience du 28 juin 2016, a été mise en délibéré à ce jour.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant qu'aux termes de deux actes en date du 12 juillet 1983 les conjoints Monin/Gire ont vendu d'une part à M. Didier P et Mme A, son épouse, d'autre part à M. T et Mme V, son épouse, une parcelle de terrain à bâtir sise sur la commune de Couzon au Mont d'Or (Rhône), lieu-dit 'La Grenetière' rue Chossegros, figurant au cadastre rénové de ladite commune section A lieu-dit La Grenetière, sous le n° 523 pour 26 ares 47 centiares pour le premier acte, et sous le n° 522 pour 26 ares 47 centiares pour le second, ces deux parcelles, d'égale superficie, provenant de la division de la parcelle n° 140 pour 52 ares et 94 centiares, laquelle a été supprimée.

Chacun des deux actes de vente fait référence à un document d'arpentage dressé par M. F, géomètre expert à Couzon au Mont d'Or, sous le numéro 384 le 5 juillet 1983, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 6 juillet 1983, mais il apparaît que, comme l'observe l'expert judiciaire, M. P, dans son rapport, ce document a été établi directement sur le plan cadastral à l'échelle 1/2000 par répartition géographique de contenance, sans dimension indiquée sur ledit plan et sans plan régulier joint, seule figurant l'indication des numéros nouveaux des parcelles créées, à savoir 522 et 523, avec la contenance cadastrale de 26 ares 47 centiares chacune.

Une maison d'habitation a été édiflée en 1983 sur chacune des deux parcelles après établissement d'un plan de division par le constructeur X.

Mme V a sollicité en 2011 un bornage judiciaire entre les deux parcelles A 522 et A 523, lequel a été ordonné par jugement du tribunal d'instance de Lyon du 8 décembre 2011, désignant M. P pour y procéder.

Outre le document d'arpentage établi par M. F le 5 juillet 1983 l'expert était en possession :

- du plan du cabinet G établi en 1983 : selon l'expert ce plan régulier figure des repères de limites périphériques, donne des dimensions périphériques et indique la surface arpentée globale de la parcelle, à savoir 5659 m², avant élargissement du chemin de Chossegros pour une surface de 85 m², ainsi que la surface de la zone constructible à savoir 1450 m²

- du plan de division établi par le constructeur, 'X', qui indique une superficie de 5659 m² répartie en 2810 m² pour le lot A, 2764 m² pour le lot B et 85 m² pour l'élargissement du chemin de Chossegros, outre une superficie en zone constructible de 1450 m², les lots A et B n'étant pas différenciés sur le plan

- le plan cadastral actuel qui ne comporte aucune indication chiffrée et représente les parcelles V et A sous la forme de bandes sensiblement parallèles.

Sur le plan qu'il a établi l'expert mentionne pour la parcelle A une superficie totale de 2840 m² dont 670 m² constructibles et pour la parcelle B une superficie totale de 2743 m² dont 775 m² constructibles.

L'expert note que la superficie totale du terrain est supérieure à la contenance cadastrale, soit 5583 m² au lieu de 5294 m², la partie en zone constructible étant de 1450 m². Il indique que compte tenu de la surface mesurée par ses soins chaque lot devrait avoir 2791,5 m².

Il propose deux plans de délimitation possibles entre les propriétés des parties, l'un respectant le plan de division (1983) du cabinet G, géomètre expert, l'autre avec égalité des surfaces.

Il est constant que seuls doivent faire foi les titres de propriété qui, en l'espèce, allouent la même surface de terrain à chacune des parties, le tribunal ayant de surcroît justement estimé qu'au regard de la surface hors oeuvre nette constructible, il est équitable que les parcelles considérées disposent de la même surface constructible dans le cadre de la délimitation à intervenir.

L'appelante soutient en premier lieu que le juge d'instance a outrepassé ses pouvoirs en décidant de '*modifier l'étendue des propriétés voisines au mépris du respect des droits d'acquisition de la propriété par la prescription acquisitive*'. Elle demande donc à la cour, à titre principal, de constater que le tribunal d'instance est incompétent pour statuer sur le droit de propriété des parties et d'ordonner le bornage des propriétés susvisées en donnant mission à l'expert de dresser un procès-verbal de bornage respectant le plan de division de 1983.

Mais le tribunal, qui n'était pas saisi d'une action en revendication d'un droit de propriété, n'a fait que répondre à la demande de bornage dont il était saisi.

En outre Mme V oppose à bon droit l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence qui n'a pas été soulevée avant toute défense au fond, conformément à l'article 74 du code de procédure civile, Mme A ne l'ayant opposée que dans ses conclusions déposées le 26 mai 2015, alors qu'elle avait déjà présenté des observations au fond, tant en première instance qu'en appel.

En toute hypothèse il résulte de l'article 79 du code de procédure civile que lorsque la cour infirme du chef de la compétence, elle statue néanmoins sur le fond du litige si la décision attaquée est susceptible d'appel dans l'ensemble de ses dispositions et si la cour est juridiction d'appel relativement à la juridiction qu'elle estime compétente, étant précisé que le tribunal de grande instance de Lyon aurait, dans l'hypothèse où serait retenue une revendication de propriété, été compétent.

Pour s'opposer à la délimitation des propriétés telle que fixée par le tribunal Mme A

invoque les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 2272 du code civil selon lequel '*celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans*'. Elle prétend en effet avoir prescrit l'assiette du terrain que le géomètre expert attribue dans sa proposition n° 2 à Mme V.

Toutefois cette dernière observe à juste titre que le délai de prescription décennal prévu par le texte susvisé ne régleme pas l'acquisition par possession mais ne tend qu'à protéger celui qui a juste titre de bonne foi contre le défaut de propriété de celui dont il tient son droit, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque la validité du droit de propriété, tant de Mme A que de Mme V ressort de leurs titres respectifs, qui attribuent à chacune la même superficie de terrain.

L'appelante prétend encore que les deux propriétaires des parcelles ont parfaitement manifesté, dès 1983, leur accord sur la limite de séparation des fonds, ayant signé par deux fois des plans qui sont très clairs quand à celle-ci, cette limite étant droite et se trouvant au niveau du décroché des deux maisons.

Mais les plans en cause sont l'oeuvre du constructeur et sont contraires aux titres de propriété qui n'ont pas été modifiés. Ils sont inexacts dans le relevé des surfaces puisqu'ils font apparaître un écart de superficie entre les parcelles de 49 m² alors que celui-ci est en réalité de 97 m² selon les mesures effectuées par l'expert. Ils ne peuvent en conséquence valoir procès-verbal de bornage ni renonciation par Mme V au bénéfice de son titre de propriété.

Enfin Mme A ne saurait opposer à Mme V la prescription de son action puisque cette dernière n'exerce pas une action en revendication de propriété, mais seulement une action en bornage et qu'en tout état de cause un délai de trente ans ne s'est pas écoulé entre l'acte d'acquisition du 12 juillet 1983 et la demande en bornage présentée en 2011, voire même la demande tendant à ce que soit respectée l'égalité des surfaces formulée avant le 23 mai 2013, date du jugement.

La décision déferée doit ainsi être entièrement confirmée, sans qu'il soit nécessaire de désigner un magistrat de la cour pour se déplacer sur les lieux.

Il n'y a pas lieu toutefois de faire application, au bénéfice de l'intimée, des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions.

Rejette toutes les autres demandes.

Condamne Mme A aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouvrés par Me P, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT