

R.G : 12/02410

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Référé

du 19 mars 2012

RG : 12/00568

ch n°

U

V

C/

W

X

Y

Z

Z

Z

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 03 Septembre 2013

APPELANTS :

M. U

Mme V épouse U

INTIMES :

M. W

Mme X épouse W

M. Y

Mme Danielle Z

Mme Lucette Z

Mme Murielle Z

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **15 Avril 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **22 Mai 2013**

Date de mise à disposition : **03 Septembre 2013**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Aurore JACQUET, greffier

A l'audience, **Pascal VENCENT** 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 Pascal VENCENT, président, et par Aurore JACQUET, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

Monsieur et madame U ont acquis, le 21 février 2005, une maison à usage d'habitation sur la commune de, au

L'acte authentique fait état de ce qu'ils ont ainsi acquis les parcelles AB N°35 pour 2 ares 00 ca, AB n°36 pour 67 ca, cette dernière en forme d'impasse.

En 2011, les époux U, ont souhaité clôturer la parcelle cadastrée AB n°36, en installant un portail du côté de la rue

Les voisins immédiats soutenaient alors que la parcelle AB n°36 est en réalité en forme d'impasse

commune incluse par erreur dans l'acte d'acquisition des époux U.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier du 17 février 2012, les époux W, monsieur Q et les consorts Z leur donnaient assignation devant le juge des référés du tribunal de grande instance de LYON aux fins, en substance, de voir ordonner la réouverture du portail donnant sur cette voie de circulation commune à peine d'astreinte.

Effectivement, le juge des référés, suivant ordonnance en date du 19 mars 2012, a ordonné aux époux U de supprimer le verrou du portillon installé à l'entrée de l'impasse cadastrée section AB 36 à ... dans un délai de trois jours suivant la signification de la présente décision, à peine d'astreinte.

Le premier juge a essentiellement considéré pour motiver sa décision que si cette impasse, actuellement cadastrée sous le n°AB 36, est incluse dans l'acte d'acquisition du 21 février 2005 des époux U et dans celui de leur vendeur du 29 janvier 1983, les actes antérieurs de vente de leur propriété des 2 mai 1958 et 26 avril 1945, indiquaient cependant expressément que cette parcelle est délimitée au nord par une impasse commune conduisant à un puits commun, avec droit de passage dans l'impasse commune au nord et droit de puisage au puits commun se trouvant dans cette impasse, qu'il existait dans ces conditions une contestation sérieuse sur la propriété de cette impasse obligeant à faire cesser le trouble causé par sa fermeture, non pas par l'enlèvement du portillon, mais par sa simple ouverture aux riverains .

Les époux U qui se disent seuls propriétaires de cette parcelle ont relevé appel de la décision et concluent devant la cour au débouté complet des demandeurs à l'instance et à leur condamnation à hauteur d'une somme de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Il est ainsi soutenu qu'ils détiennent un titre régulier de propriété sur cette parcelle, que foi doit rester au titre alors même qu'ils en paient seul l'impôt foncier.

A toutes fins, il est invoqué la prescription abrégée de dix ans de l'article 2272 du code civil réservée au détenteur d'un juste titre, composée non seulement des années écoulées depuis 2005, date de leur propre acquisition, mais également de celles accumulées par leurs auteurs propriétaires de ce tènement depuis le 29 janvier 1983.

Il s'agirait bien d'une occupation, paisible, publique, non équivoque et en qualité de propriétaires.

En tout état de cause, les demandeurs à l'instance ne justifieraient pas de leur côté, de par leurs titres de propriété, d'un droit quelconque sur cette parcelle ce qui enlèverait toute légitimité à leurs demandes.

Peut être pourraient-ils tout au plus revendiquer l'existence de servitudes de passage, mais là encore l'examen des différents actes de propriété ne ferait état d'aucune servitude.

Tout juste existerait-il un document manuscrit du 2 octobre 1970 émanant de l'auteur des appelants qui acterait une sorte d'accord entre voisins aux terme duquel monsieur T s'engageait à réparer le puits une fois qu'il aurait effectué des travaux.

Il était effectivement ajouté: *'Pour les droits de puisage et de passage*

les droits existants à ce jour ne seront en rien modifiés par les travaux de monsieur T pour la réfection du puits et du chemin'.

Il ne s'agirait alors que d'une simple tolérance puisque les servitudes non apparentes et discontinues

s'acquièrent uniquement par titre et que ce dernier est inexistant présentement alors même qu'aucune parcelle n'est enclavée.

Au reste encore une fois les demandeurs à l'instance ne revendiqueraient pas l'existence de servitudes de passage à leur profit mais un véritable titre de propriété sur cette parcelle à usage commun.

Par conclusions d'appel dites n°4, les intimés qui font cause commune demandent au contraire à la cour de confirmer purement et simplement l'ordonnance de référé, de condamner les époux U à leur payer la somme provisionnelle de 4.500 € (1.500 € par propriété) à titre de dommages et intérêts pour appel abusif ainsi que la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens.

SUR QUOI LA COUR

Il n'est pas contesté que la maison d'habitation propriété actuelle des époux U, a été précédemment l'objet des mutations en 1891, 1945 et 1958 qui ne contenaient pas mutation au profit des nouveaux acquéreurs de la propriété de l'actuelle parcelle AB n°36.

Si celle-ci n'était pas alors cadastrée, elle est cependant facilement reconnaissable comme étant en forme d'impasse depuis la voie publique avec accès à un puits, cela depuis des temps immémoriaux.

Au contraire, le titre des auteurs des époux U fait état de ce que cette parcelle constituant l'un des confronts délimitant leur propriété privative était une impasse commune.

Certes, les époux U disposent désormais d'un titre de propriété par acte authentique sur cette parcelle AB n°36, non seulement depuis 2005 date de leur acquisition mais encore grâce à leur auteur la dame S qui en possédait également un depuis 1983 et cela par application des dispositions de l'article 2265 du code civil.

Ce juste titre adjoint à une possession de largement plus de dix ans aurait du normalement leur permettre d'invoquer à leur profit la prescription acquisitive abrégée de dix ans.

Mais l'usucapion suppose une possession paisible publique, non équivoque, continue, non interrompue et en qualité de propriétaire selon les dispositions de l'actuel article 2261 du code civil.

Or, présentement, il est avéré que sur cette impasse, depuis là encore des temps immémoriaux, débouchent divers portails en fonctionnement des propriétés voisines appartenant aux auteurs de l'action en justice, qui disent en user quotidiennement pour porter leurs poubelles jusqu'à la voie publique ou alimenter par le biais de tuyaux leur citerne en fuel.

C'est là une donnée de fait incontestable qui semble établir que les intéressés disposent au moins d'un droit d'aller et venir sur cette impasse venant contredire l'affirmation selon laquelle les époux U en useraient seuls.

Partant, il peut donc être soutenu sérieusement par les intimés que ladite parcelle étant traversée au quotidien par le voisinage, la possession des époux U est équivoque et n'a pu se faire en qualité de propriétaires privés.

Sur cette base, le premier juge a pu à bon droit dire et juger qu'il existait une contestation sérieuse quant au droit de propriété exclusif des époux U sur cette parcelle.

Il convient d'ajouter que ces mêmes éléments laissent à penser que les propriétaires riverains peuvent ne pas être sans droit sur cette impasse y compris par le biais de la notion d'enclave complète ou relative.

Ainsi le fait de clôturer sans droit avéré une telle impasse au niveau de la voie publique, interdisant matériellement aux demandeurs à l'instance de déboucher sur la rue de la Résistance, constitue bien un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser au stade des référés par le biais d'une simple neutralisation du système de fermeture de ce portillon.

Le premier juge avait d'ores et déjà posé une analyse juridique sans faille et explicite sur ces données de fait alors que la simple mise à l'ouverture permanente de ce portail ne préjudiciait à personne en attente d'une décision sur le fond à venir rapidement.

En l'absence de tout nouveau moyen de droit invoqué en cause d'appel par les époux U, on doit considérer que la procédure engagée devant la cour est abusive et ouvre droit à des dommages et intérêts de ce chef au profit des intimés arbitrés à la somme de 1.500 €.

Doit s'y ajouter une autre somme de 1.500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'une condamnation aux entiers dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions la décision déferée.

Y ajoutant,

Condamne les époux U à payer aux consorts W, Y et Z demandeurs à l'instance, une somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ainsi qu'une autre somme de 1.500 € par application des dispositions de l'article 700 code de procédure civile.

Dit que ces sommes seront susceptibles d'être payées entre les mains d'une seule partie qui fera son affaire personnelle de leur répartition.

Condamne les mêmes aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,