

R.G : 15/08877

Décision du
Tribunal de Grande Instance de LYON
Au fond
du 29 octobre 2015
RG : 13/13646
ch n° 9

P.
B.A
C/
A.

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

1ère chambre civile B

ARRET DU 15 Mai 2018

APPELANTS :

M. David P.

Représenté par Me Sylvain G., avocat au barreau de LYON

Mme Nadia B.A épouse P.

Représentée par Me Sylvain G., avocat au barreau de LYON

INTIMÉ :

M. Roger A.

Représenté par la S. B_L_R, avocats au barreau de LYON

* * * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Par acte authentique du 14 juin 2010, M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P. ont acquis un immeuble à usage d'habitation. M. Roger A. est propriétaire du tènement voisin, sur lequel est édifié un bâtiment mitoyen de celui des époux P., en vertu d'un acte de donation du 22 octobre 1970. Ces deux propriétés sont issues de la division d'un fonds unique, alors propriété G., qui ne comportait initialement que le bâtiment actuellement propriété de M. A.. Ce bâtiment disposait d'une cave en sous-sol dont l'accès se faisait au moyen d'un escalier laissé à l'air libre situé à l'extrémité Est du bâtiment. Le second bâtiment, actuellement propriété P., a été édifié par la suite en surplomb de la descente de cave, le mur Ouest de ce bâtiment étant mitoyen avec le mur Est du premier de sorte que l'accès à la cave s'est trouvé incorporé dans l'extrémité Ouest du nouveau bâtiment. Le fonds a fait l'objet d'une division en 1970 dans le cadre d'un partage de la succession G., entre un lot n°A1 constituant la propriété actuelle de M. A. et un lot A2 correspondant à la propriété des époux P.. Aux termes de cette division, l'escalier d'accès à la cave du lot A1 fait partie de la propriété du lot A2.

Selon acte du 30 septembre 1970, il a été convenu entre les propriétaires respectifs des fonds issus de la division :

- que le propriétaire du lot A1 avait un droit d'usage de la descente de cave lui permettant d'accéder à sa cave à charge pour lui d'en assurer l'entretien et la bonne conservation en accord avec le propriétaire du lot A2 à l'exception des gros travaux de réparation, sauf s'ils résultaient de son fait,
- que le propriétaire du lot A2 avait un droit d'accès à ladite descente de cave pour les réparations éventuelles. Entre 1993 et 1995, un mur de clôture séparatif a été édifié, en remplacement du grillage et du portillon préexistants entre les deux fonds, fermant aux propriétaires du lot A2 l'accès à la porte ouvrant sur la descente de cave. Par acte d'huissier du 23 décembre 2013, M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P. ont fait assigner M. Roger A. devant le tribunal de grande instance de LYON aux fins de le voir condamné à procéder, sous peine d'astreinte, à la destruction du mur séparatif et de voir ordonner le bornage de leurs propriétés respectives à frais communs.

Par jugement du 29 octobre 2015, le tribunal :

- a déclaré recevable l'action de M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P.,
- s'est déclaré incompétent au profit du tribunal d'instance de LYON s'agissant de la demande en bornage,
- dit que le dossier sera transmis par le greffe à la juridiction de renvoi à l'expiration du délai d'appel sur transmission d'un certificat de non appel ou d'actes d'acquiescement,
- dit que M. Roger A. était le propriétaire du local qualifié de descente donnant accès, à la cave de la construction C1 sur le plan de division du 10 avril 1970 par le jeu de la prescription acquisitive,
- débouté M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P. de leur demande de dommages et intérêts,
- condamné M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P. à payer à M. Roger A. la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,
- rejeté les demandes plus amples ou contraires. Les époux P. / B.A ont interjeté appel. Au terme de conclusions notifiées le 4 janvier 2017, ils demandent à la cour de réformer le jugement et de :
- ordonner la destruction du mur séparatif édifié en remplacement du portillon,
- condamner M. Roger A. à leur payer la somme de 5 000 € en réparation du préjudice lié à la perte de jouissance du local,

- condamner M. Roger A. à leur payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me G..

Ils font valoir :

- qu'ils ne contestent pas le fait que la cave desservie par la descente d'escalier fait partie du lot n°A1, que le propriétaire de ce lot dispose d'un droit d'usage de cette descente, à charge pour lui d'en assurer l'entretien et la bonne conservation, à l'exclusion des gros travaux de réparation, et qu'en leur qualité de propriétaires du lot n°A2, ils disposent du droit d'accéder à la descente d'escalier pour effectuer les éventuelles réparations leur incombant,
- que M. Roger A. ne peut être qualifié de propriétaire ou de possesseur de la descente donnant accès à la cave au titre de la prescription acquisitive dès lors que la servitude dont bénéficie son fonds résulte d'un titre et qu'il ne pouvait donc ignorer que l'accès à sa cave se faisait par un escalier dont il n'était pas propriétaire, l'empêchant de se comporter comme tel, ce qu'il ne conteste pas,
- qu'en outre, selon l'article 2266 du code civil, le détenteur précaire ne peut jamais prescrire, que M. A. ayant la qualité de détenteur précaire de la chose, ne pouvait pas décider de renoncer à cette qualité pour se comporter comme un propriétaire en qualité de possesseur,
- que les propriétaires successifs de la descente d'escalier menant à la cave n'ont pas renoncé à jouir de leur bien par l'absence d'utilisation du bien depuis 1983 et par la construction d'un mur séparatif les empêchant d'y accéder puisque le droit de propriété ne peut se perdre par le non usage en vertu de son caractère perpétuel,
- que la construction du mur par les propriétaires du fonds dominant prouve que M. A. n'a fait aucun acte de contradiction à l'égard du droit de propriété de ces derniers,
- qu'il ne démontre aucun acte matériel inhérent à la qualité de propriétaire, qu'il n'a jamais réglé les impôts locaux au titre de l'accès litigieux,
- que la servitude de passage dont bénéficiait leur fonds n'a pas disparu, le non usage trentenaire d'une servitude ne s'appliquant qu'aux servitudes légales,
- que le fait qu'ils se soient enclavés est indifférent également s'agissant d'une servitude conventionnelle.

Au terme de conclusions notifiées le 6 février 2017, M. Roger A. demande à la cour de :

- confirmer le jugement déféré,
- dire qu'il est devenu propriétaire par usucapion de la descente d'escalier litigieuse, laquelle se situe sur sa parcelle, à titre subsidiaire,
- dire que les époux P. ne disposent plus d'une servitude de passage sur sa propriété,
- débouter les époux P. de toute demande relative à la suppression du mur séparatif, à titre infiniment subsidiaire,
- dire que la servitude de passage revendiquée par les époux P. est éteinte par non-usage trentenaire,
- dire que la descente d'escalier des époux P. est enclavée,
- ordonner en conséquence la création d'une nouvelle servitude de passage sur la parcelle A1 (fond servant) lui appartenant au profit de la parcelle A2 (fond dominant) appartenant aux époux P., dire que cette servitude de passage sera matérialisée par la création d'un portail dont le coût sera uniquement supporté par les époux P.,
- dire que cette servitude de passage ne pourra être utilisée par les époux P. que pour procéder à d'éventuelles réparations de leur propriété et/ou de ladite descente d'escalier,
- condamner les époux P. à lui payer une indemnité proportionnelle à la gêne occasionnée par la servitude de passage créée sur le fonds servant, soit la somme de 10 000 €, en tout état de cause,
- condamner les époux P. à lui payer la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de la S. B-L-R,
- débouter les époux P. de l'intégralité de leurs prétentions, fins et moyens plus amples et/ou contraires.

Il fait valoir :

- qu'il a clôturé sa propriété en 1970 en créant un portillon afin que ses voisins puissent emprunter leur servitude de passage, que ceux-ci n'en faisant pas usage, il a très rapidement été envahi par la végétation,
- que les époux C., auteurs des époux P., ont décidé, avec son accord, de supprimer le portillon,
- qu'il bénéficie de tous les éléments de l'usucapion et se comporte comme le propriétaire de la descente d'escalier litigieuse depuis plus de 40 ans,
- que ce sont les époux C., aux droits desquels viennent les époux P., qui ont décidé de s'enclaver en édifiant un mur de clôture en remplacement du grillage et du portillon existant,
- que la servitude de passage dont bénéficiait la parcelle A2 sur sa propriété a disparu à compter de l'édification par les époux C. du mur en 1993, s'interdisant volontairement tout accès à la descente d'escalier et ce en connaissance de cause puisqu'ils disposaient du plan de division,
- qu'en toute hypothèse, cette servitude de passage a disparu par le défaut d'usage pendant plus de 30 ans, - que dans l'hypothèse où l'usucapion ne serait pas retenue, il serait nécessaire de créer une nouvelle servitude de passage et que les époux P. devraient alors lui payer une indemnité proportionnelle à la gêne occasionnée en application de l'article 682 du code civil de sorte qu'il est fondé à se voir allouer une somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts,
- que les époux P. ne disposent d'un droit d'accès à la cave que pour y effectuer des réparations éventuelles de sorte qu'ils ne sont pas fondés à prétendre faire des travaux d'isolation et d'aménagement du local.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'usucapion

Il est acquis que la descente de cave litigieuse est située dans l'immeuble des époux P. et que ces derniers disposent d'un titre de propriété sur l'ensemble de ce bien.

Le droit de propriété ne se perd pas par le non usage de sorte qu'aucune conclusion ne saurait être tirée du fait que les propriétaires successifs du lot A2 n'aient pas usé de l'accès à la cave pendant trente ans.

Il est toutefois possible de prescrire contre un titre.

Selon l'article 2272 du code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Selon l'article 2261, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible et publique, non équivoque et à titre de propriétaire. Le titulaire d'une servitude ne saurait être considéré comme un détenteur au sens de l'article 2266 de sorte qu'il ne saurait y avoir lieu à faire application de cette disposition. La possession suppose des actes matériels de possession et l'intention de se comporter en propriétaire.

Les juges apprécient souverainement les faits de possession invoqués en vue de la prescription. En l'espèce, la suppression du portillon permettant l'accès à la descente de cave par la construction du mur séparatif est antérieure de moins de trente ans à l'assignation de sorte qu'à supposer que, bien que n'étant pas le fait du prétendu possesseur mais du seul propriétaire en titre, elle traduise un acte matériel de possession et l'intention de se comporter en propriétaire de la descente de cave, elle n'a pas à être prise en considération. Le seul fait que M. A. ait eu un accès exclusif à la descente de cave à une période antérieure en raison de l'envahissement du portillon par la végétation ne saurait caractériser la volonté de se comporter en propriétaire, étant relevé que la convention de servitude lui conférait en tout état de cause l'usage privatif de la descente litigieuse.

En outre, l'accès à la cave n'étant qu'un lieu de passage, son utilisation par le bénéficiaire d'une servitude ne saurait caractériser un acte matériel de possession. Enfin, il ressort du procès-verbal de constat produit par les époux P. que, nonobstant le mur séparatif, la limite de l'immeuble C2 est clairement matérialisée au delà de l'accès à la cave par la différence de crépi entre les bâtiments et par la présence d'une fenêtre au dessus de la porte d'accès à la descente de cave de sorte qu'à supposer que l'utilisation de cette descente ait pu constituer un acte de possession matérielle, celui-ci serait entaché d'équivoque. Il en résulte que les conditions de la prescription acquisitive ne sont pas réunies de sorte que le jugement doit être réformé.

Sur la servitude de passage

Il résulte du plan de division du 10 avril 1970 que la limite de propriété se situe au droit du mur construit par les époux C. et que, pour accéder à la descente de cave, les propriétaires du lot A2 doivent passer sur le lot A1. Cette situation permet de considérer que la disposition de l'acte du 30 septembre 1970 prévoyant que le propriétaire du lot A2 a un droit d'accès à la descente de cave pour les réparations éventuelles vaut constitution d'une servitude conventionnelle de passage sur le fonds A1. En tout état de cause, il y a servitude par destination du père de famille en application des articles 693 et suivants du code civil. Selon l'article 706 du code civil, applicable aux servitudes conventionnelles, la servitude est éteinte par le non usage pendant trente ans. Il incombe au propriétaire du fonds dominant de démontrer que la servitude de passage, dont il n'a pas la possession actuelle, a été exercée depuis moins de 30 ans.

En l'espèce, c'est par une exacte analyse que le premier juge a retenu qu'aucun accès à la descente de cave par les propriétaires du lot A2 n'était plus possible depuis au moins trente ans à la date de l'assignation de sorte que la servitude de passage au profit de fonds A2 sur le fonds A1 s'est éteinte par le non usage.

Les P. ne versent aux débats aucun élément susceptible de démentir cette analyse de sorte qu'il convient de constater l'extinction de la servitude. Il n'y a pas lieu d'ordonner la constitution d'une nouvelle servitude de passage en l'absence de demande des époux P. en ce sens.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant dans les limites des chefs déferés à la cour,

Réforme le jugement déferé ;

Statuant à nouveau,

Débout M. Roger A. de son action en revendication de la propriété de la descente donnant accès à la cave de la construction désignée comme C1 au plan de division du 10 avril 1970 ; Constate l'extinction de la servitude de passage sur la parcelle A1 au profit de la parcelle A2 permettant l'accès à la descente de cave située dans la construction désignée comme C2 au plan de division du 10 avril 1970 ; Débout en conséquence les époux P. de leurs demandes ; Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ; Condamne M. David P. et Mme Nadia B.A épouse P. aux dépens ; Autorise la S. B-L-R, avocat, à recouvrer directement à leur contre les dépens dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE