

R.G : 14/00829

Décision du

Tribunal de Grande Instance de B..

Au fond

du 28 novembre 2013

RG : 13/02722

ch n°

G..

C/

P..

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 24 Mars 2015**

**APPELANTE :**

**Mme M.. G..**

**INTIME :**

**M. D.. P..**

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **07 Janvier 2015**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **24 Février 2015**

Date de mise à disposition : **24 Mars 2015**

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président

- Françoise CLEMENT, conseiller

- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Emanuela MAUREL, greffier

A l'audience, **Jean-Jacques BAIZET** 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 Patricia LARIVIERE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

**EXPOSE DE L'AFFAIRE**

Par acte en date du 12 février 1988 reçu par Maître Z., notaire à O., Monsieur D.. P.. a acquis auprès de Mme Michèle G.. la nue-propiété des lots n°9 et 10 correspondant à des locaux à usage de grenier, dans l'immeuble en copropriété sis 5 et 7 rue Q.. à B., tandis que Mme G.. en a conservé l'usufruit.

Mme Michèle G.. est décédée le 14 avril 2009, laissant pour lui succéder Mme M.. G...

Par exploit d'huissier en date du 22 mai 2013, M. D.. P.. a fait assigner Mme Marie Christine G.. au visa de l'article 544 du code civil pour obtenir l'autorisation de prendre possession des biens en procédant à l'ouverture forcée des portes à l'aide d'un serrurier et d'un huissier de justice, et le paiement de 16.625 euros au titre du trouble de jouissance ainsi que diverses sommes acquittées pendant son occupation des locaux au titre des appels de fonds, des charges de copropriété, du relevé de compte du fonds de trésorerie, de la taxe foncière, de la réfection des serrures et clés du portier.

Par un jugement réputé contradictoire en date du 28 novembre 2013, le tribunal de grande instance de B.. a dit que M. P.. pourra prendre possession des lots n°9 et 10 en qualité de propriétaire, l'usufruit s'étant éteint au décès de Mme Michèle G.., l'a autorisé à procéder à

l'ouverture forcée des portes et a condamné Mme M.. G.. à lui payer les sommes de :

- 16.625 euros au titre du trouble de jouissance, suivant décompte arrêté à la date du 31 mars 2013,
- 1.996,09 euros au titre des appels de fonds des charges de copropriété selon décompte en date du 19 mars 2013,
- 8,99 euros au titre du relevé de compte du fonds de trésorerie,
- 49 euros au titre de la taxe foncière 2010,
- 56 euros au titre de la taxe foncière 2011,
- 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme M.. G.. a interjeté appel de ce jugement. Elle demande que M. P.. soit débouté de l'intégralité de ses demandes et condamné à lui payer la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient avoir avisé le syndic de copropriété de l'immeuble du décès de sa tante dans les 5 jours qui l'ont suivi et adressé une correspondance à M. P.. pour procéder à la remise des clés. Elle explique n'avoir jamais reçu de réponse de sa part et avoir déposé les clés dans la boîte aux lettres du syndic de copropriété pour lui restituer au plus vite.

Elle explique que M. P.. avait la possibilité de pénétrer dans les lots avant même le décès de Mme Y.. G.., qu'il entreposait des matériaux dans l'un d'eux, et qu'il n'a donc pas été privé de la jouissance de ses biens.

Elle fait valoir que les décomptes de charges étant au nom de M. P.., le syndic avait forcément pris acte du décès de Mme G.. ainsi que de la prise en possession des biens par le nu-propriétaire. Elle estime qu'il est de mauvaise foi et tente de lui faire supporter les charges de copropriété de biens dont il avait la pleine jouissance.

Elle indique que les lots en question étaient deux greniers dont l'un comportait un évier et non un studio d'une surface de 25m<sup>2</sup> avec un grenier comme il est indiqué dans l'estimation de la valeur locative des biens. Elle en déduit que soit l'évaluation ne correspond pas à la réalité des lieux, soit les greniers ont été transformés en studio ce qui prouve que M P.. était en possession des lieux.

Elle considère qu'il ne rapporte pas la preuve de son préjudice car rien n'indique qu'il aurait effectué les travaux d'aménagement immédiatement et qu'il aurait perçu un loyer de 350 euros dès le 14 avril 2009.

M. D.. P.., intimé, sollicite la confirmation du jugement en ce qui concerne sa prise de possession des lots et la condamnation de Mme G.. à lui payer les sommes suivantes :

- 21.875 euros au titre du trouble de jouissance ;
- 2.585,09 euros au titre des appels de fonds des charges de copropriété ;
- 8,99 euros au titre du relevé de compte du fonds de trésorerie ;
- 4.375,65 euros au titre de la quote-part des travaux ;

- 49 euros au titre de la taxe foncière de 2009 ;
- 49 euros au titre de la taxe foncière de 2010 ;
- 56 euros au titre de la taxe foncière de 2011 ;
- 54 euros au titre de la taxe foncière de 2012 ;
- 59 euros au titre de la taxe foncière de 2013 ;
- 1.070,66 euros au titre de la réfection des serrures ;
- 10,50 euros pour les clés du portier ;

ainsi que la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que 261,83 euros correspondant au coût des opérations de reprise des lieux.

Il prétend ne pas avoir été informé du décès de Mme G.. en 2009 mais seulement en août 2010 par hasard, alors qu'il incombait à l'héritière d'en aviser le notaire chargé de la succession pour qu'il puisse intervenir et faire retranscrire ses droits. Il indique qu'il n'a pas reçu de courrier l'informant de ce décès et que l'acte de décès ne lui a pas été adressé avant le 1er décembre 2012.

Il expose qu'il n'a jamais pu se faire remettre les clés de ses biens et qu'il ne les a pas trouvées dans la boîte aux lettres. Il précise qu'il a pris attache avec le notaire de la succession qui a refusé de lui révéler le nom des successibles, puis la Chambre des notaires de l'Ain.

Il rappelle que l'inaccessibilité des locaux a été constatée par un huissier de justice. Il allègue un préjudice financier en raison de l'impossibilité de mener à bien son projet de réaménager les greniers et du paiement des charges de copropriété.

## **MOTIFS**

Attendu que lors de l'extinction de l'usufruit par le décès de l'usufruitier, ses héritiers sont tenus d'une obligation de restituer au nu-propriétaire les biens sur lesquels portait l'usufruit;

Attendu que Mme Marie-Christine G., héritière de Mme Michèle G., n'établit pas qu'elle a restitué à M P.. les clés des biens sur lesquels portait l'usufruit; que les lettres simples qu'elle a adressées à M P.. sont insusceptibles de rapporter la preuve de la remise des clés; que ses affirmations selon lesquelles elle a déposé les clés, le 11 mai 2009, dans la boîte aux lettres de l'EURL PI.. avec une étiquette ne sont corroborées par aucun élément; qu'un huissier de justice, mandaté par M P.., a constaté, le 28 janvier 2013, que les locaux n'étaient pas accessibles; que le fait que M P.. ait pu réaliser, au cours de la période durant laquelle Mme Michèle G.. avait l'usufruit, des travaux dans les lieux, à supposer qu'il soit établi, ne démontre pas qu'il est resté en possession des clés jusqu'à l'extinction de l'usufruit par le décès de l'usufruitière; que c'est à juste titre que le premier juge a dit que M P.. pourrait prendre possession des lots n°9 et 10 et qu'il l'a autorisé à faire procéder à l'ouverture forcée des portes avec l'aide d'un serrurier et d'un huissier de justice;

Attendu que du fait de la non remise des clés, M P.. a subi un trouble de jouissance qui doit être indemnisé; qu'il établit qu'il aurait pu louer le bien pour un loyer d'au moins 350 euros par mois; que depuis la date du décès de l'usufruitière, son préjudice, arrêté au 30 juin 2014, s'élève à 350 euros x 62,5 mois = 21875 euros;

Attendu par contre que dès lors que son préjudice de jouissance est indemnisé, il n'est pas fondé à

solliciter en outre le remboursement des charges de copropriété, des appels de charges pour travaux, et des taxes foncières qu'il aurait en tout état de cause supportés s'il avait pu mettre le bien en location;

Attendu que sa demande est justifiée en ce qu'elle porte sur les frais de réfection des serrures (1 070,66 euros) et le coût des clés du portier (10,50 euros);

Attendu en conséquence que Mme G.. doit être condamnée à payer à M P.. la somme de 22 956,16 euros;

Attendu que Mme G.. doit supporter les dépens qui ne comprennent pas le coût du constat du 28 janvier 2013, ni le coût des opérations de reprise des lieux;

qu'il doit être fait application de l'article 700 du code de procédure civile;

### **PAR CES MOTIES**

Confirme le jugement entrepris, sauf sur le montant des condamnations prononcées à l'encontre de Mme G..,

Réformant de ce seul chef,

Condamne Mme G.. à payer à M P.. la somme de 22 956,16 euros,

Déboute M Pechoux du surplus de sa demande,

Ajoutant,

Condamne Mme G.. à payer à M P.. la somme supplémentaire de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette la demande de Mme G.. présentée sur ce fondement,

Condamne Mme G.. aux dépens.

LE GREFFIER LE PRESIDENT