

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 30 SEPTEMBRE 2016

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général :

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Octobre 2013 - Tribunal de Grande Instance de
PARIS - RG n°

APPELANTS

Monsieur né le 25 Novembre 1958 à PARIS (75011)

demeuran.

Représenté par Me

avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assisté sur l'audience par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES,
toque : 381

Madame née le 01 Mars

demeurant

Représentée par Me

de la SCP

, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assistée sur l'audience par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES,
toque : 381

INTIMÉS

Madame née en 1950 à

demeuran

Représentée par Me Aurélie

avocat au barreau de PARIS, toque : B0242

Assistée sur l'audience par Me Agnès VILETTE, avocat au barreau de GRASSE

Madame

demeurant

non représenté

Assignés le

près le tribunal de grande instance de

: par acte adressé au procureur di

Monsieur

demeurant

non représenté
Assignés le 110 février 2014 à son domicile au Maroc par acte adressé au procureur du Roi
près le tribunal de grande instance de Casablanca

Monsieur

Chez

non représenté
Assignés le 110 février 2014 à son domicile au Maroc par acte adressé au procureur du
près le tribunal de grande instance de Casablanca

Madame

Chez

non représenté
Assignés le 110 février 2014 à son domicile au Maroc par acte adressé au procureur du Roi
près le tribunal de grande instance de Casablanca

Monsieur

Chez

non représenté
Assignés le 110 février 2014 à son domicile au Maroc par acte adressé au procureur du
près le tribunal de grande instance de Casablanca

Madame

née le 20 Mars 1984 à

Représentée par Me [Nom] avocat au barreau de PARIS, toque : E1139

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile,
l'affaire a été débattue le 31 Août 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas
opposé, devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de

Madame Dominique DOS REIS, Présidente
Madame Christine BARBEROT, Conseillère
Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : DÉFAUT

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Présidente, et par Monsieur greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Suivant acte authentique du 4 janvier 1989 reçu par M. Jean-Luc Régnier, notaire associé, M. (les consorts ont acquis de Mme), épouse des lots n° 4, 5 et 33 de l'état de division du 9 décembre 1955 d'un immeuble en copropriété sis à Paris soit, ces lots ayant été réunis, un appartement de trois pièces au 1^{er} étage du bâtiment A et du bâtiment B. Par acte authentique du 7 novembre 2000, rectifié par actes des 7 février 2001 et 4 avril 2004, épouse ont acquis de la dans le même immeuble, les lots n° 1, 3, 22, 37 et 39, soit, s'agissant du lot n° 3, un logement de trois pièces et débarras au premier étage du bâtiment A. Par acte du 9 mars 2006, les consorts ont assigné Mme veuve de, décédé le 16 juillet 2003, en revendication de la propriété du lot n° 4 occupé sans droit ni titre par Mme Les consorts ont ensuite assigné en intervention forcée les héritiers d Ben Najim, savoir : Mme

époux

Par jugement du 5 juillet 2011, une expertise a été ordonnée, M), expert, ayant pour mission de déterminer l'emplacement du lot n° 4, ainsi que son occupation et de préciser, le cas échéant, si ce lot avait été intégré dans le lot n° 5 appartenant aux consorts L'expert a déposé son rapport le 18 mai 2012.

C'est dans ces conditions que, par **jugement du 29 octobre 2013**, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- rejeté les demandes tendant à l'organisation d'une nouvelle expertise ou d'un complément d'expertise,
- rejeté la demande tendant à l'entérinement du rapport d'expertise,
- dit que le lot n° 4 était une partie du lot n° 5 tel qu'il figurait au plan de l'état descriptif de division du règlement de copropriété qui n'avait pas été adapté,
- dit que les consorts) avaient acquis aucun droit sur la pièce figurant à ce plan sous la dénomination n° 4, actuellement occupée par les consorts
- débouté les de leur revendication de ce bien et de toutes leurs demandes tendant à l'expulsion des consorts, au rétablissement d'une cloison séparative avec le lot n° 3 et au paiement d'une indemnité d'occupation,
- rejeté la demande des consorts tendant à faire juger qu'ils avaient acquis la pièce litigieuse par prescription acquisitive,
- dit que les consorts avaient droit au remboursement des charges pour 11 millièmes des parties communes générales qu'ils avaient indûment acquittées,
- condamné les consorts à payer aux consorts la somme de 1 400 € à titre de provision sur ce remboursement des charges acquittées depuis le 8 novembre 2000,
- débouté les consorts le leurs autres demandes,
- invité les parties à saisir l'assemblée générale des copropriétaires en vue de la modification du règlement de copropriété par redéfinition des lots du 1^{er} étage du bâtiment A et des charges

afférentes,

- condamné les consorts [redacted] aux dépens, en ce compris les frais d'expertise et à payer en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à Mme [redacted] la somme de 6 000 €, à Mme [redacted] celle de 1 500 €.

Par dernières conclusions du 22 juin 2006, **les consorts Millet-Palermo**, appelants, demandent à la Cour de :

- vu les articles 131-14, 7, 9, 114 du Code de Procédure Civile,
- écarter des débats les développements relatifs à la médiation contenus dans les conclusions du 16 juin 2016 de Mme [redacted]
- rejeter des débats les pièces 26 à 30 communiquées par cette dernière le 16 juin 2016,
- vu les articles 1 à 3 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, 406 de la loi d 10 juillet 1965, 1341 et suivants, 712 et suivants, 2261 du Code Civil,
- infirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a rejeté l'exception d'usucapion opposée par les consorts [redacted] et statuant à nouveau :
- dire qu'ils sont seuls propriétaires du lot n° 4 du règlement de copropriété,
- en conséquence, ordonner la restitution par les consorts [redacted] du lot n° 4 dans un délai de six mois à compter de l'arrêt à intervenir,
- condamner les consorts [redacted] à reconstruire les cloisons délimitant le lot n° 4 et procéder à la réouverture de la porte d'accès sur le palier du lot n° 4 à leurs frais exclusifs,
- les autoriser à pénétrer dans le lot n° 4 pour reconstruire les cloisons et rétablir la porte d'accès,
- condamner les consorts [redacted] à leur rembourser l'ensemble des frais exposés pour ce faire,
- condamner solidairement Mme [redacted] à leur verser la somme de 11 827,97 € au titre des impôts, assurance et charge de copropriété liées au lot n° 4 et subsidiairement, dire que cette somme sera due par les indivisaires selon leur part et portion,
- condamner solidairement Mme [redacted] à leur verser la somme de 48 600 € à titre d'indemnité d'occupation et subsidiairement, dire que cette somme sera due par les indivisaires selon leur part et portion,
- subsidiairement :
- constater que les consorts [redacted] bénéficient d'un enrichissement sans cause,
- en conséquence, condamner Mme [redacted] à leur régler la somme de 11 827,97 € au titre des impôts, assurance et charge de copropriété liées au lot n° 4 et subsidiairement, dire que cette somme sera due par les indivisaires selon leur part et portion,
- dire que Mme [redacted] ou à défaut, les consorts [redacted] devront payer les charges de copropriétés et autres charges afférentes au lot n° 4 dont ils ont la possession,
- les condamner en tant que de besoin à leur rembourser l'ensemble des sommes qu'ils ont été amenés à déboursier au titre des charges de copropriété, des impôts locaux et de l'assurance du bien dans les 24 h de leur versement,
- en tout état de cause,
- déclarer irrecevable la demande de dommages-intérêts formée par Mme [redacted]
- débouter les consorts [redacted] de leurs demandes,
- mettre les dépens et les frais d'expertise à la charge des consorts [redacted],
- infirmer le jugement en ce qu'il les a condamnés au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner les consorts [redacted] à leur payer la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 16 juin 2016, **Mme [redacted]** prie la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- dire n'y avoir lieu à mettre à sa charge les charges de copropriétés,
- à titre subsidiaire,

- constater qu'elle justifie d'une possession trentenaire et utile sur la chambre de bonne intégrée au lot n° 3,
- dire qu'elle est la seule propriétaire de cette chambre de bonne actuellement intégrée au lot n° 3,
- à titre reconventionnel, constater la mauvaise foi des consorts [redacted] et les condamner à lui payer la somme de 15 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- condamner les [redacted] à lui payer la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus.

Par ordonnance du 11 septembre 2014, le conseiller de la mise en état a dit
 Mme [redacted] irrecevable à conclure.

assignés chacun à son domicile au [redacted] par acte adressé au procureur du Roi près le tribunal de grande instance de Casablanca, n'ont pas constitué avocat.

**SUR CE
 LA COUR**

Considérant qu'en application de l'article 131-14 du Code de Procédure Civile, il convient d'écarter des débats les développements relatifs à la médiation contenus dans les conclusions du 16 juin 2016 de [redacted] et de rejeter des débats les pièces 26 à 30 communiquées par cette dernière à la même date, s'agissant des courriers échangés dans le cours de la médiation ordonnée par la Cour, les consorts [redacted] s'opposant à ces production et invocation ;

Considérant que, les consorts [redacted] ayant acquis par acte authentique du 4 janvier 1989 le lot n° 4 que l'état de division de l'immeuble litigieux du 9 décembre 1955 décrit ainsi qu'il suit : lot n° 4 : "*dans le bâtiment A au premier étage, porte face droite, une pièce éclairée sur la [redacted]*", les appelants disposent d'un titre qui fait présumer qu'ils sont propriétaires de ce lot, même si ce dernier n'a pas été matériellement réuni aux deux autres pour former un appartement de trois pièces principales, cuisine, WC et salle de bains comme le mentionne l'acte du 4 janvier 1989, étant observé que le règlement de copropriété n'a pas été modifié à la suite de cette prétendue réunion ;

Considérant que l'acte authentique d'achat des époux [redacted] du 7 novembre 2000, rectifié par actes des 7 février 2001 et 4 avril 2004, mentionne, seulement, au 1^{er} étage du bâtiment A le lot n° 3, "*porte face gauche, un logement composé de : entrée, trois pièces éclairées sur [redacted], escalier donnant accès au local du rez-de-chaussée*", cette description correspondant à celle de l'état de division du règlement de copropriété précité, à l'exception de l'escalier donnant accès au local du rez-de-chaussée ;

Qu'ainsi, l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne porte pas sur le lot n° 4, de sorte que Mme [redacted], qui ne dispose pas d'un titre translatif de propriété sur ce lot et qui s'oppose à la revendication des appelants, doit établir qu'elle a acquis ce lot par possession trentenaire ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise que le lot n° 4 de l'état de division est "*physiquement confondu au lot n° 3*" pour former "*une seule unité d'habitation occupée par les consorts [redacted]*" ; que, toutefois, le règlement de copropriété n'a pas été modifié pour tenir compte de la transformation matérielle des lieux ;

Que le 17 février 2005, la SARL [redacted], syndic de l'immeuble litigieux, a adressé à M. [redacted] les plans de l'immeuble figurant à son dossier, dressés par M. P. Fouquart, géomètre-expert, en octobre 1968 ; qu'il s'agit du plan que l'expert judiciaire a jugé bon d'écarter au motif qu'il n'était pas opposable aux tiers pour ne pas avoir été publié ; que les affirmations de la [redacted] de M. [redacted] dans sa lettre du 3 août 2005 adressée aux consorts [redacted] sont insuffisantes à établir que ce plan aurait été annexé

au titre des appelants ni qu'il s'agisse d'un document contractuel dans les rapports des consorts avec leur vendeur ; que ce plan révèle l'état du premier étage de l'immeuble en 1968 et montre que la pièce, qui constituait le lot n° 4 et qui figurait sur le plan annexé au règlement de copropriété qui la mentionnait en tant que "chambre de bonne Lefevre", avait été incorporée au lot n° 3 également mentionné "Lefevre" dans ce même plan en référence au nom du locataire ainsi qu'il résulte du recensement général des locaux par la préfecture de la Seine du 27 novembre 1949, une ouverture ayant été pratiquée dans la cloison séparant le lot 3 du lot 4 ; que, sur ce plan, la mention manuscrite "lot 4" figure sur une partie du lot 3 partiellement divisé par une cloison et re-numérotée à la main "lot 5" ;

Qu'il s'en déduit que l'incorporation du lot n° 4 dans le lot n° 3 préexistait à l'achat des consorts du 4 janvier 1989, ce qui explique que ces derniers n'aient jamais pris possession de cette chambre, et que cette annexion n'est pas le fait des consorts en 2005 comme le soutiennent à tort les appelants ;

Considérant, toutefois, que si, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, c'est à la condition que le bien prescrit ait été compris dans la vente ;

Qu'au cas d'espèce, l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne renferme aucun abandon par la SCI de la au profit des époux les droits susceptibles d'être nés du fait des actes de prescription invoqués par Mme ; qu'en conséquence, la durée de la possession des consorts Ben Najim étant insuffisante, ces derniers n'ont pas prescrit le bien litigieux ;

Considérant que, dès lors, il ya lieu de dire que les consorts sont propriétaires du lot n° 4, peu important qu'ils n'aient pas revendiqué leur droit pendant 17 ans, la propriété, qui peut s'acquérir par prescription, ne s'éteignant pas par son non-exercice ;

Qu'il convient d'ordonner aux consorts de restituer ce lot dans les six mois de la signification du présent arrêt après avoir reconstruit à leurs frais la cloison séparant ce lot du lot n° 3, ainsi qu'en rouvrant la porte d'accès du lot n° 4 sur le palier et, à défaut de ce faire dans de ce délai, d'autoriser les consorts à faire procéder à l'expulsion des consorts et de tous occupants de leur chef ;

Considérant que les impôts locaux, l'assurance habitation qui tend à la conservation de l'immeuble, et charges de copropriété du lot incombent au propriétaire et ne constituent pas un appauvrissement de son patrimoine ; qu'il peut seulement être tenu compte de ces dépenses dans l'évaluation de l'indemnité d'occupation ; qu'ainsi, les consorts doivent être déboutés de leur demande en paiement de la somme de 11 827,97 € qu'ils ont payée à ces titres ;

Considérant que les consorts qui ont occupé sans droit le lot n° 4, sont redevables envers les consorts l'une indemnité d'occupation ; que invoquant la prescription quinquennale, et la première demande des ayant été faite par conclusions du 22 septembre 2010 ainsi qu'il résulte du jugement entrepris, cette indemnité est due à compter du 22 septembre 2005 jusqu'à restitution effective des lieux ;

Que les consorts qui réclament une indemnité mensuelle de 300 € par mois par référence à la valeur locative de la pièce qui était une chambre de bonne, n'indiquent pas si cette pièce remplissait les caractéristiques d'un logement décent, de sorte que la valeur locative invoquée n'est pas justifiée ; qu'au vu des éléments fournis et des dépenses faites par les consorts l'indemnité mensuelle est fixée à la somme de 100 €, soit celle de 19 800 € du 22 septembre 2005 jusqu'à la date de l'arrêt, au paiement de laquelle il convient de condamner in solidum les consorts ;

Considérant que le jugement entrepris doit être infirmé ;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet des demandes de

Déboute M [redacted] et Mme [redacted] de leurs demandes en paiement de la somme de 11 827,97 € et de leur demande d'indemnité en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Déboute Mme [redacted], veuve [redacted], de ses demandes ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum Mme [redacted] veuve [redacted] Mme [redacted]

[redacted], M [redacted] m aux dépens de première instance, en ce compris le coût de l'expertise, et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier,

La Présidente,