

COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

EXTRAIT des minutes du Greffe
de la Cour d'Appel de Versailles (Yvelines)
REPUBLIQUE FRANÇAISE REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Code nac : 70F

1ère chambre
1ère section

ARRET N° 312

REPUTE CONTRADICTOIRE

DU 10 JUIN 2010

R.G. N° 08/06532

AFFAIRE :

Jean Louis Robert
LEHARDELEY

C/

Hélène LAURENT épouse
DARRAGON

...

Décision déferée à la cour :
Judgement rendu le 12 Juin
2008 par le Tribunal de
Grande Instance de
NANTERRE
N° chambre : 8
N° Section :
N° RG : 07/08751
07/07914

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : 10/06/10
à :

- SCP T U S E T -
CHOUTEAU,

- SCP JULLIEN,
LECHARNY, ROL ET
FERTIER (2)

LE DIX JUIN DEUX MILLE DIX,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur Jean Louis Robert LEHARDELEY

né le 14 Juillet 1942 à SURESNES (92)

11, boulevard Pasteur - 31800 SAINT-GAUDENS

représenté par la SCP TUSET-CHOUTEAU - N° du dossier 20080402

Madame Jacqueline Noëlle Berthe MARIAU née LEHARDELEY

le 29 Juillet 1947 à SURESNES (92)

157, avenue François Mitterrand - 62630 ETAPLES

représentée par la SCP TUSET-CHOUTEAU - N° du dossier 20080402

Rep/assistant : Me Danielle BOBICHON (avocat au barreau de VERSAILLES)

APPELANTS

Madame Hélène DARRAGON née LAURENT

le 31 Mars 1938 à PARIS

112 allée de Savoie - 95130 LE PLESSIS BOUCHARD

Mademoiselle Christiane LAURENT

née le 07 Octobre 1939 à PONTIVY

44 rue de la République - 92150 SURESNES

représentées par la SCP JULLIEN, LECHARNY, ROL ET FERTIER - N° du dossier 20081031

Rep/assistant : Me Pierre ECHARD-JEAN (avocat au barreau de PARIS)

Monsieur Joël TOUSSAINT

né le 12 Octobre 1943

16 rue Ficatier - 92400 COURBEVOIE

représenté par la SCP JULLIEN, LECHARNY, ROL ET FERTIER - N° du dossier 20080954

Rep/assistant : Me Julien RIFFAUD (avocat au barreau des HAUTS de SEINE)

*INTIMES***Madame Etienne TOUSSAINT épouse LAMY**née le 23 Mars 1923 à PARIS (14^{ème})

17, allée des Gros Buissons - 92150 SURESNES

INTIMEE DEFAILLANTE assignée à sa personne

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 03 Mai 2010, Madame Bernadette WALLON, président ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Bernadette WALLON, président,
Madame Evelyne LOUYS, conseiller,
Madame Dominique LONNE, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvie RENOULT



Par un acte notarié du 27 septembre 1924, transcrit le 25 octobre 1924 volume 1690 n°18 au 7^{ème} bureau des hypothèques de la Seine, Hippolyte Descoins et Mélanie Marguerite Perinel son épouse ont acquis une propriété bâtie sise à Suresnes, cadastrée section AM n°90, située "passage des Panoramas n°15", d'une contenance de 2ares 82 centiares.

Le 29 avril 1929, Louis-Paul Perinel, frère de Mélanie Marguerite Perinel épouse Descoins, a sollicité la délivrance d'un permis de construire "sur un terrain lui appartenant sis à Suresnes 15 Passage du Panorama et sur projet de rue, rue des petits Castello partie d'un terrain cadastré section G n°404".

Le 5 octobre 1932, Louis-Paul Perinel, "propriétaire d'un immeuble sis à Suresnes 15 passage du Panorama et donnant sur l'allée de la Pépinière", a demandé au maire de Suresnes l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout départemental.

Louis Paul Perinel est décédé le 28 juillet 1933, laissant pour lui succéder son épouse Berthe Bonnet et ses deux enfants, Jacques Perinel (ayant renoncé à la succession de son père) et Paulette Perinel épouse Lehardeley.

Cette dernière a laissé pour lui succéder ses deux enfants : Jacqueline Lehardeley épouse Mariau et Jean-Louis Lehardeley, demandeurs initiaux et actuels appelants.

Par acte notarié du 19 juin 1987, les consorts Marguerite Descoins épouse Laurent-Paul Pierre Descoins-Marguerite Duchaille veuve Descoins (venant aux droits des époux Hippolyte Descoins- Mélanie Marguerite Périnel) ont fait établir un acte de division de la parcelle cadastrée AM 90 en deux lots bâtis :

* le lot n°1 cadastré section AM n°279 (15 passage des Panoramas pour 1are 59 centiares), qu'ils ont vendu aux termes du même acte,

* le lot n°2 cadastré section AM n°280 (24 bis allée de la Pépinière à Suresnes pour 1 are 21 centiares).

Par exploit du 29 avril 2004, Jean-Louis Lehardeley et Jacqueline Lehardeley épouse Mariau ont assigné, sur le fondement des articles 2262 et 2269 du code civil, devant le tribunal de grande instance de Nanterre Hélène Laurent épouse Darragon et Christiane Laurent, héritières des consorts Descoins et descendantes des époux Hippolyte Descoins-Mélanie Marguerite Perinel, en revendication de la propriété de la parcelle désormais cadastrée AM 280 (lot n°2), sise 24 bis allée de la Pépinière à Suresnes,.

Par actes des 28 et 29 mai et 8 juin 2007, les consorts Lehardeley ont fait assigner aux mêmes fins d'autres héritiers des époux Hippolyte Descoins- Mélanie Marguerite Périnel, à savoir M. Joël Toussaint, Mme Etienne Toussaint épouse Lamy et M. Hervé Descoins.



Par jugement du 12 juin 2008, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- rejeté les demandes des consorts Lehardeley,
- ordonné la publication du jugement par mention sur les registres de la conservation des hypothèques de Nanterre, 1^{er} bureau, relatifs aux parcelles section AM n°90, section AM n°279 et section AM n°280, aux frais des consorts Lehardeley,
- rejeté ou dit inutiles toutes plus amples demandes des parties,
- condamné in solidum M. Jean Louis Lehardeley et Mme Jacqueline Lehardeley épouse Mariau in solidum aux dépens.

Par déclaration du 7 août 2008, Jean-Louis Lehardeley et Jacqueline Lehardeley épouse Mariau ont interjeté appel de ce jugement.

Une ordonnance du 5 février 2009 du conseiller de la mise en état a constaté leur désistement d'appel à l'égard d'Hervé Descoins.

Vu les dernières conclusions de Jean Louis Lehardeley et Jacqueline Lehardeley épouse Mariau en date du 1^{er} septembre 2009, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de leurs moyens et par lesquelles ils demandent à la cour de :

- * les recevoir en leur appel et les dire bien fondés,
- * infirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions,
- * déclarer acquise la prescription trentenaire à leur profit, chacun pour moitié indivise, sur la parcelle cadastrée AM 280 pour 121m² à Suresnes, 24 bis allée de la Pépinière, parcelle (lot n°2) issue de la division en deux lots de la parcelle AM 90,
- * déclarer nul et de nul effet l'acte notarié du 6 août 1987 publié le 10 août 1987 volume 1987 P sous le n° 5293, en ce qu'il mentionne que la propriété des consorts Descoins-Laurent sise à Suresnes, 15 passage du panorama, concernait toute la parcelle AM 90,
- * déclarer nul et de nul effet l'acte de propriété dressé par Me Bachelot, notaire à Mortagne au Perche, en date du 6 septembre 1990 au profit de Mme Hélène Laurent épouse Darragon et de Mme Christiane Laurent,
- * ordonner la publication de l'arrêt à intervenir par mention sur les registres de la conservation des hypothèques de Nanterre, 1^{er} bureau, relative aux parcelles section AM 90, AM 279 et AM 280,
- * condamner in solidum les consorts Laurent au paiement d'une indemnité de 10.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- * débouter les intimés de toute demande plus ample ou contraire,

* les condamner in solidum aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts pour ceux là concernant par la SCP Tuset Chouteau conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions de Joel Toussaint en date du 26 mai 2009, auxquelles il est renvoyé pour un plus ample exposé de ses moyens et par lesquelles il demande à la cour de :

- débouter les consorts Lehardeley de leur appel et de toutes leurs demandes à son encontre,
- confirmer le jugement entrepris,
- condamner in solidum les consorts Lehardeley à lui payer la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel, avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP Jullien Lecharny Rol Fertier.

Vu les dernières conclusions d'Hélène Darragon née Laurent et de Christiane Laurent, en date du 23 juillet 2009 auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de leurs moyens et par lesquelles elles demandent à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris sauf en ce qui concerne l'article 700 du code de procédure civile et les dépens,
- condamner les appelants in solidum à payer à Mme Hélène Laurent épouse Darragon et à Mme Christiane Laurent la somme de 10.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance qui seront recouverts par la SCP Jullien Lecharny Rol Fertier en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- dire et juger la décision à intervenir opposable à Mme Etienne Toussaint épouse Lamy et à M. Joël Toussaint.

Bien qu'assignée à sa personne le 11 décembre 2008, Mme Etienne Toussaint épouse Lamy n'a pas constitué avoué.

MOTIFS DE LA DECISION

L'ancien article 2229 devenu 2261 du code civil énonce que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

L'ancien article 2236 du dit code édicte que "ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi le fermier, le dépositaire, l'usufruitier et tous les autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire ne peuvent la prescrire."

Les appelants invoquent divers actes matériels de possession qui font la preuve, selon eux, de leur qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section AM n°280.

Les appelants produisent :

- une reconnaissance de dette datée du 1^{er} août 1927 par laquelle Hippolyte Descoins reconnaît devoir "à Mme Veuve Périnel", dont les appelants affirment qu'il s'agit de sa belle-mère, Mme Hélène Guillot veuve Perinel (mère de Mélanie Marguerite Perinel, décédée le 31 juillet 1927, et de Louis Paul Perinel) une somme de 11.000 francs,
- une attestation de M.Eugène Petit, datée du 26 février 1934, qui "*reconnait avoir reçu de Mme Perinel demeurant 15 passage des Panoramas à Suresnes un papier timbré de reconnaissance de dette de Monsieur Descoins à Mme Vve Périnel et un engagement également sur papier timbré de location-vente d'un terrain de M.Descoins à Monsieur Perinel pour obtenir des renseignements sur la valeurs de ces dits papiers*".

Les appelants soutiennent qu'une partie seulement de la reconnaissance de dette a été remboursée et que, pour solder cette dette, il y a eu une location-vente portant sur une partie du terrain au profit de Louis Paul Périnel, ce qui, selon l'argumentation des appelants, aurait permis à ce dernier d'agir en qualité de propriétaire pour cette partie du terrain sans être inquiété.

Mais, en premier lieu, faisant l'exacte analyse des éléments de la cause à nouveau débattus en cause d'appel, les premiers juges ont par de justes motifs retenu :

- que la reconnaissance de dette entre Hippolyte Descoins, propriétaire de la parcelle alors cadastrée section AM n°90, et Mme Vve Périnel (étant admis qu'il s'agit de sa belle-mère) ne peut pas avoir eu pour effet de transférer la propriété de ce terrain à un tiers, à savoir Louis Paul Périnel,
- que l'attestation de M.Petit ne mentionne pas l'adresse du terrain objet de la location-vente,
- que les appelants n'établissent pas que Louis Paul Perinel aurait acquis la propriété revendiquée en levant l'option d'achat, en sorte qu'au regard des termes de l'article 2236 du code civil, ci-dessus rappelés, le locataire devant être assimilé à une personne qui possède pour autrui au sens de ce texte, la location d'un terrain ne saurait constituer un acte de possession à titre de propriétaire exclusif.

Il convient d'ajouter qu'aucun contrat de location-vente n'est versé aux débats par les consorts Lehardeley. et qu'en tout état de cause Louis Paul Perinel ayant pris possession du terrain au moyen d'un titre qui ne lui reconnaissait qu'une qualité de locataire, il ne pouvait prescrire contre son titre, conformément à l'ancien article 2240 du code civil devenu l'article 2270 et ne peut pas avoir prescrit la propriété de la parcelle revendiquée.



Il convient à cet égard de relever que dans le bail en date du 1^{er} décembre 1980 qu'elle a consenti à M.Grimberg sur la maison sise 24 allée de la Pépinière à Suresnes, Paulette Perinel veuve Lehardeley (mère des appelants) a précisé : *"Cette construction dont Mme Lehardeley est propriétaire est édifiée sur un terrain dont elle est locataire"*, les appelants ne pouvant se contenter d'opposer sur ce point "une erreur de plume" au motif que la bailleuse était déjà âgée de 66 ans.

Les appelants font valoir que, par un courrier en date du 29 avril 1929, Louis Paul Perinel a demandé au maire de Suresnes l'autorisation de construire *"sur un terrain lui appartenant sis à Suresnes 15 Passage du Panorama et sur projet de rue, rue des petits Castello partie d'un terrain cadastré section G n°404"*.

Mais les premiers juges ont pertinemment relevé que cette demande de permis de construire est équivoque dans la mesure où, si dans un premier temps Louis Paul Perinel s'y présente comme propriétaire du terrain à bâtir, dans un second temps, il indique être domicilié chez Monsieur Descoins 15 passage du Panorama à Suresnes, ce qui correspond à l'adresse du dit terrain et révèle qu'il ne s'en considèrait pas comme réellement propriétaire.

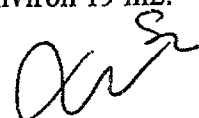
Les consorts Lehardeley se prévalent également des termes suivants d'un courrier du 05 octobre 1932 adressé par Louis Paul Perinel au maire de Suresnes : *"Je soussigné Louis Périnel, propriétaire d'un immeuble sis à Suresnes 15 Passage du Panorama et donnant sur l'allée de la Pépinière, a l'honneur de demander l'autorisation d'ouvrir une tranchée pour établir une canalisation permettant de déverser les eaux fluviales ainsi que l'effluent d'une fosse septique provenant de mon immeuble dans l'égout départemental situé dans l'allée de la Pépinière"*.

Le 29 octobre 1941, la ville de Suresnes a écrit à Berthe Périnel, veuve de Louis Paul Périnel, qu'elle accueillait favorablement la demande d'autorisation de raccordement à l'égout public de *"son immeuble sis à Suresnes en bordure de l'allée de la Pépinière"*.

Mais il résulte des pièces du dossier que Louis Paul Perinel a édifié des constructions sur le terrain appartenant à M.Descoins (l'acte de propriété de la parcelle AM280, établi le 6 septembre 1990 par Me Bachelot notaire associé à Mortagne au Perche fait état de ces constructions édifiées sur le terrain d'autrui) en sorte que le requérant ou ses ayants-droit ont pu formuler des demandes d'autorisation de raccordement à l'égout en tant que propriétaire seulement des constructions dont l'habitabilité nécessitait un système d'assainissement.

C'est à bon droit que le tribunal a considéré que ces courriers ne pouvaient pas constituer un acte de possession à titre de propriétaire tant de la parcelle AM 90 que de la parcelle AM 280, qui en est issue mais qui ne sera créée qu'en 1987.

Les consorts Lehardeley versent aux débats une lettre de la ville de Suresnes en date du 26 février 1937, adressée à "Mme Veuve Périnel" par lequel la commune accuse réception de son engagement *"à titre de co-propriétaire de l'immeuble cadastré section AM n°90"* de céder gratuitement à la commune une emprise d'environ 19 m2.



Ce courrier ne suffit pas à constituer la preuve d'une possession exclusive et non équivoque du seul Louis Paul Perinel sur la parcelle AM 280, laquelle n'existait pas à l'époque, dans la mesure où les intimés versent aux débats plusieurs courriers qui ont été adressés par la mairie de Suresnes en 1931 et en 1934 à M.Descoins en sa qualité de propriétaire riverain du 15 passage du Panorama à Suresnes pour des cessions gratuites ou la réalisation de travaux d'assainissement, ce qui contredit totalement le contenu de la lettre susvisée de M.Louis Perinel du 29 avril 1929, dont se prévalent les appelants et qui affirme dès cette époque que le terrain sis 15 passage du Panorama lui appartient.

Pour la période postérieure au dernier courrier sus visé du 29 octobre 1941, tant le fait d'habiter la maison édifée par Louis Paul Perinel sur le terrain des époux Hippolyte Descoins-Mélanie Marguerite Perinel que le paiement de l'impôt foncier sont entachés, eu égard aux circonstances dans lesquelles Louis Paul Perinel et ses ayants droit ont pris possession d'une maison construite sur le terrain d'autrui et en vertu d'une location, sont entachés d'équivoque, les premiers juges ayant justement relevé que le fait d'acquitter taxes, impôts et charges, en contrepartie de l'occupation gratuite d'un terrain appartenant à autrui, ne manifeste pas l'animus domini.

Au surplus, il résulte :

- d'un courrier du 10 février 2009 de l'administration fiscale, concernant la taxe foncière sur la parcelle AM 280, revendiquée par les consorts Lehardeley, que la famille Lehardeley est imposée depuis 2006 à la taxe foncière pour une maison construite sur la parcelle AM 280 située 24 allée de la Pépinière à Suresnes, et qu'avant 2006 l'administration fiscale n'a pas trouvé de taxes foncières au nom de Lehardeley ou de Mariau,
- d'un courrier antérieur du 3 février 1983 de l'administration fiscale, relatif à la taxe foncière, qu'aucune imposition n'apparaît pour la maison du 24 allée de la Pépinière mais seulement pour trois appartements du 15 passage des Panoramas.

Il résulte de l'ensemble de ses éléments que la possession invoquée n'est pas valablement établie et ne peut conduire au profit des consorts Lehardeley à l'usucapion du droit de propriété de la parcelle AM 280 qu'ils revendiquent.

Il y a lieu de confirmer entièrement le jugement entrepris.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement et par arrêt réputé contradictoire,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

Y AJOUTANT,

DIT que l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,



CONDAMNE in solidum Jean-Louis Lehardeley et Jacqueline Lehardeley épouse Mariau aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés directement par la SCP Jullien Lecharny Rol Fertier, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt 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 Bernadette WALLON, président et par Madame RENOULT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER,



Le PRESIDENT,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

PAR LA COUR

