

Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2024, n° 21/15358

 Tribunal judiciaire  Paris  2ème chambre 2ème section  20 février 2024

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Expéditions exécutoires délivrées le:

Copies certifiées conformes délivrées le :

■

2ème chambre

N° RG 21/15358

N° Portalis 352J-W-B7F-CVMN4

N° MINUTE :

Assignation du :

08 Novembre 2021

JUGEMENT

rendu le 20 Février 2024

DEMANDEUR

Monsieur [TM] [L] [DJ] [PJ] [KD]

[Adresse 6]

[Adresse 6]

Représenté par Maître Laurent GIMALAC, avocat plaidant et par Maître Marianna MERON-CAMPAGNE, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #D0954

DÉFENDERESSES

Madame [X] [F] épouse [DL]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Madame [C] [R]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Madame [VP] [M] épouse [T]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

Madame [D] [V], sous mesure de Tutelle et représentée par ADIAM Tutelles,

EHPAD [10]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/051350 du 06/12/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Paris)

Décision du 20 Février 2024

2ème chambre

N° RG 21/15358 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVMN4

Madame [Y] [K] [M]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Tous représentés par Maître Omer ERDOGAN, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #C0489

Madame [W] [M]

Chez Maître SOILLY Véronique

[Adresse 8]

[Adresse 8]

[Adresse 8]

Non représentée

* * *

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Madame Catherine LECLERCQ RUMEAU, 1ère Vice-présidente, statuant en juge unique.

assistée de Adélie LERESTIF, Greffière.

DÉBATS

A l'audience du 22 Novembre 2023, avis a été donné aux avocats que la décision serait rendue le 20 Février 2024.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Réputé contradictoire et en premier ressort

* * *

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCEDURE

Suivant acte authentique en date du 5 septembre 1990 (Pièce 1), Monsieur [TM] [KD] a acquis de Monsieur [H] [N] la moitié indivise du lot numéro 30 d'un immeuble en copropriété ci-situé [Adresse 9] et cadastré section [Cadastré 5] (appartement de deux pièces cuisine au 1er étage droite du bâtiment C plus cave).

Décision du 20 Février 2024

2ème chambre

N° RG 21/15358 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVMN4

A la suite d'une scission de copropriété décidée en 2015 et publiée le 20 septembre 2017 au service de la publicité foncière de [Localité 13], ce lot est devenu le lot numéro 5 cadastré section [Cadastré 11].

L'attestation de propriété révèle que ce lot avait été acquis le 10/01/1964 par Monsieur [O] [N] et Madame [J] [YB] mariés sous le régime de la communauté.

Au décès de Monsieur [N] le 15 septembre 1969, et en l'absence de descendants, ses biens ont été répartis de la manière suivante :

- 50 % à [J] [YB], son épouse

- 50 % à [H] [N] [H], son frère

Madame [J] [YB] est décédée le 18 janvier 1982, laissant pour lui succéder quatre enfants :

[I] [M] décédée et laissant pour lui succéder sa fille [X] [F], [P] [M] décédé et laissant pour lui succéder son épouse [C] [R] et sa fille [VP] [M], [W] [M], [EX] [M] décédé et laissant pour lui succéder son épouse [B] [E], elle-même décédée et sa fille [Y] [M] et une petite-fille, [D] [V].

Se prévalant de l'usucapion en raison d'une possession continue, paisible, et non équivoque depuis plus de trente ans, Monsieur [KD] a, par exploits en date des 8, 10 et 22 novembre 2021, fait assigner devant le tribunal judiciaire de Paris, Mesdames [X] [F], [C] [R], [VP] [M], [W] [M], [Y] [M] et [D] [V] au visa des articles 682 et 2258 du Code civil aux fins de voir :

CONSTATER que la procédure est régulière, et que la prescription acquisitive trentenaire est acquise pour l'ensemble du lot de la copropriété de l'immeuble ci-dessus désigné, au bénéfice de Mr [TM] [KD], demandeur, PRONONCER que Monsieur [KD] est désormais le copropriétaire exclusif du lot sus décrit (lot n° 30 qui est devenu le lot n° 5 de [Cadastre 11]), PRONONCER qu'il appartient à Monsieur [TM] [KD] de publier le présent jugement au service de la publicité foncière de [Localité 13], ORDONNER que Monsieur [KD] supportera les entiers dépens de la présente instance et les frais de publicité foncière

Dans leurs conclusions signifiées par voie électronique le 29 août 2022, Mesdames [X] [F], [C] [R], [VP] [M], [Y] [M] et [D] [V] demandent au tribunal, au visa des articles 2258 et 2261 du code civil, de :

DIRE que Monsieur [KD] ne rapporte pas la preuve prévue par l'article 2261 du code civil, DEBOUTER Monsieur [KD] de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions, et notamment de voir juger la prescription acquisitive sur le lot dont s'agit, CONDAMNER Monsieur [KD] à verser à chacune des défenderesses la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 Code de procédure civile, CONDAMNER Monsieur [KD] aux entiers dépens.

[W] [M] n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 7 décembre 2022 et l'affaire a été fixée pour être plaidée à l'audience du 22 novembre 2023.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'usucapion :

Au soutien de ses prétentions, Monsieur [KD] expose que :

il est déjà propriétaire de la moitié indivise de l'immeuble litigieux il justifie d'une possession paisible, non équivoque et apparente depuis plus de trente ans comme cela résulte notamment d'une attestation de notoriété établie par un notaire ; il s'est comporté comme le propriétaire exclusif du bien en acquittant la totalité de la taxe foncière entre 2007 et 2017 et l'ensemble des charges de copropriété, et en louant seul le bien et en percevant les fruits. Les héritiers n'ont jamais effectué les diligences pour accepter la succession et publier leurs droits éventuels auprès de la publicité foncière.

En défense, Mesdames [X] [F], [C] [R], [VP] [M], [Y] [M] et [D] [V] font valoir que :

Monsieur [KD] s'est approprié le lot litigieux dès 1985 sans considération des droits des héritières de Madame [YB], en profitant de leur ignorance ; il ne justifie pas d'une possession paisible, ayant appréhendé le bien par la violence et usant de celui-ci à titre exclusif alors qu'il avait parfaitement connaissance de sa qualité de coindivisaire ; il ne justifie pas davantage d'une possession continue, les documents produits étant incomplets sur la période, et aucun constat d'huissier n'ayant été établi ; enfin, il ne démontre pas l'existence d'une possession publique.

Sur ce,

Selon l'article 544 du code civil, « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Il résulte par ailleurs des articles 1353 et suivants du code civil qu'il n'existe pas de hiérarchie des modes de preuve en matière de propriété immobilière, qui peut s'établir par tous moyens, et que le tribunal saisi d'une action en revendication dispose d'une appréciation souveraine pour dégager les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées.

L'article 2258 du code civil énonce que « La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. »

Par ailleurs, aux termes de l'article 2261 du code civil « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ».

L'article 2264 du code civil prévoit que « Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire. »

L'article 2265 du code civil dispose que « Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ».

En l'espèce, la demande de [TM] [KD] de dire qu'il a acquis par prescription acquisitive la propriété de l'ensemble du lot litigieux constitue une action en revendication puisqu'elle tend à faire reconnaître son droit de propriété.

Il appartient donc à [TM] [KD] de prouver que sa possession en tant que propriétaire du bien a été continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque pendant au moins trente ans.

A l'appui de sa demande, il produit

un acte de notoriété acquisitive établi par Me [U] [DH], notaire à [Localité 12], le 31 janvier 2018 ; deux attestations sur l'honneur rédigées par [YT] [Z] et [S] [A], voisins, certifiant qu'il a fait réaliser en 1985 et 1986 des travaux dans l'appartement litigieux pour le rendre habitable et le donner à bail ; la facture de travaux de l'entreprise BESSET du 28 janvier 1986 d'un montant de 9900 francs (maçonnerie, plomberie et électricité) la facture de travaux de l'entreprise BATIEXPO du 11 février 2010 (dépose d'une porte fenêtre ancienne et repose d'une nouvelle fenêtre, pose d'aérateurs ...) ; des factures d'achat de fournitures en 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 plusieurs contrats de location meublée signés en 1992, 2014, 2017, 2018, 2019, appels de charges de copropriété du syndic [G] [KH] pour les années 1987 à 1990, de la société de gérance LA FONCIERE DE LA SEINE pour les années 1991 à 1993
Décision du 20 Février 2024

2ème chambre

N° RG 21/15358 - N° Portalis 352J-W-B7F-CVMN4

de l'agence [Localité 14] TRANSACTIONS pour les années 1994 à 1998, du syndic LEMA IMMOBILIER pour les années 2001 à 2005 de l'agence FONCIA BELCOURT pour l'année 2006 du Cabinet JOURDAN pour les années 2007 et 2008 de l'agence BUFFIN pour les années 2009 à 2019 avec attestation du syndic certifiant que Monsieur [KD] a payé personnellement toutes les charges du lot n°5 de l'agence PRIVILEGE GESTION pour l'année 2020 avis de taxes foncières 1992, 1994, 1995, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que [TM] [KD] se comporte depuis l'année 1985, à la vue de tous (syndic, administration fiscale, locataires, entreprises de travaux, voisins ...), de manière continue comme l'unique

propriétaire du lot litigieux, étant destinataire des appels de charges de copropriété et des avis de taxes foncières qu'il acquitte seul, assurant les travaux de rénovation et d'entretien, concluant les baux d'habitation avec les locataires successifs.

Il sera en outre observé que les défenderesses, héritières depuis le décès de Madame [J] [YB] survenu le 18 janvier 1982 ainsi qu'il résulte du tableau généalogique établi le 13 mars 2019 par l'étude généalogique ADD, ne justifient d'aucune démarche tendant à faire reconnaître leurs droits sur l'immeuble et ont attendu l'introduction de la présente instance pour se manifester. Les griefs qu'elles articulent à l'encontre de la possession de Monsieur [KD] qui serait notamment entachée de violence, non publique et non continue ne sont étayés par aucun élément et au contraire démentis par les pièces du dossier.

Par suite, il convient de dire que [TM] [KD] justifie d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque à titre de propriétaire de trente ans, du lot de copropriété numéro 5 de l'immeuble situé [Adresse 9] .

Il sera donc jugé qu'il en a acquis la propriété par usucapion en application de l'article 2261 du code civil.

Sur les demandes accessoires :

Les dépens seront supportés par Monsieur [KD] conformément à sa demande.

La nature de l'affaire et l'équité commandent de rejeter les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

DIT que Monsieur [TM] [KD] est propriétaire par usucapion du lot de copropriété n°5 de l'immeuble situé [Adresse 9] et cadastré section [Cadastre 11] ;

DIT qu'il appartiendra à Monsieur [KD] de publier le présent jugement au service de la publicité foncière de [Localité 13] ;

CONDAMNE Monsieur [TM] [KD] aux dépens ;

REJETTE les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE toute demande plus ample ou contraire.

Fait et jugé à Paris le 20 Février 2024

La Greffière La Présidente

Adélie LERESTIF Catherine LECLERCQ RUMEAU