

Tribunal judiciaire de Versailles, 9 janvier 2025, n° 23/03052

 Tribunal judiciaire  Versailles  troisième chambre  9 janvier 2025

Minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

Troisième Chambre

JUGEMENT

09 JANVIER 2025

N° RG 23/03052 - N° Portalis DB22-W-B7H-RIYB

Code NAC : 70A

LCD

DEMANDERESSE :

Madame [J] [C] en sa qualité d'héritière de Madame [O] [C],

née le 05 Mars 1948 à [Localité 9],

demeurant [Adresse 2],

représentée par Maître Helena LAJRI de la SELARL JURIS, avocat plaidant/postulant au barreau de VERSAILLES.

DÉFENDEUR :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] située [Adresse 4] représenté par son syndic en exercice, la société A2BCD, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 304 497 183 dont le siège social est situé [Adresse 5] et représentée par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

représenté par Maître François AJE de l'AARPI ALL PARTNERS - AJE LENGLEN LAWYERS, avocat postulant au barreau de VERSAILLES et par Maître Dominique TOURNIER, avocat plaidant au barreau de PARIS.

ACTE INITIAL du 24 Mai 2023 reçu au greffe le 26 Mai 2023.

DÉBATS : A l'audience publique tenue le 05 Novembre 2024, M. JOLY, Président de la Chambre, a mis l'affaire en délibéré au 09 Janvier 2025.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. JOLY, Premier Vice-Président Adjoint

Monsieur LE FRIANT, Vice-Président

Madame CELIER-DENNERY, Vice-Présidente

GREFFIER : Madame LOPES DOS SANTOS

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

Mme [O], [Y] [C] née à [Localité 11], le 25 avril 1950, est décédée à [Localité 10], le 26 janvier 2019, laissant pour lui succéder :

- Mme [B], [U], [H], [G] [A], sa mère,
- Mme [S], [X] [C], sa sœur,
- Mme [J], [N] [C], sa sœur.

Seule Mme [J] [C] a accepté la succession à concurrence de l'actif net, les autres héritiers y ayant renoncé.

L'inventaire de la succession n'ayant pas pu être déposé dans le délai prescrit par l'article 790 du code civil, elle a été réputée acceptante pure et simple. Le règlement de la succession a alors été confié à un notaire qui a entendu procéder à la vente de l'appartement et de la buanderie de la défunte situés

[Adresse 4] et [Adresse 6].

Alors que l'appartement a été vendu, le titre de la buanderie (lot n°70) n'a pas été retrouvé parmi les documents laissés par la défunte. Il a donc été procédé à une demande de renseignements hypothécaires qui a révélé qu'aucun acte n'avait été enregistré sur lesdites références cadastrales.

C'est dans ces circonstances que, par acte de commissaire de justice en date du 24 mai 2023, Mme [J] [C] a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] sise à Maisons-Laffitte, représenté par son syndic en exercice, A2BCD, devant le tribunal de céans pour se voir déclarer propriétaire de la buanderie par l'acquisition de la prescription trentenaire.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 23 mai 2024, Mme [J] [C] demande au tribunal, au visa de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 2258, 2261, 2264, 2272 du code civil de :

- la déclarer recevable et bien fondée en l'ensemble de ses demandes,
- dire que Mme [O] [C] a possédé le lot n°70 pendant plus de 30 ans,
- dire que la possession a été paisible, non équivoque, continue et publique,
- dire que le syndicat de copropriété reconnaît sa qualité de propriétaire sur le lot n°70 précédemment défini et décrit,

En conséquence,

- prononcer l'acquisition par prescription,

- la déclarer, en sa qualité d'héritière de Mme [O] [C], propriétaire par l'acquisition de la prescription trentenaire en vertu de l'article 2272 du code civil, du bien suivant : dans un ensemble immobilier sis à [Adresse 4] et [Adresse 6], lieudit [Adresse 3], cadastré section [Cadastre 7], pour une superficie de 10 a et 77 ca., dont l'adresse postale est [Adresse 1], lot numéro soixante dix (70) : Au sous-sol, escalier unique. Une buanderie n°2 avec les 6/2000èmes des parties communes générales,

- ordonner la transcription de la décision à intervenir au service de la publicité foncière de [Localité 12] 2ème bureau afin de régulariser son acquisition de la propriété du lot n°70,

En tout état de cause,

- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,

- statuer ce que droit sur les dépens.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir avoir un intérêt à agir et être

dès lors recevable en sa demande. Elle indique qu'aucun acte n'ayant été enregistré sur les références cadastrales du lot n°70, il est réputé être une partie commune ; que toutefois Mme [O] [C] a possédé ce lot pendant plus de trente ans de façon continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque ; et qu'elle-même a, au décès de sa soeur, repris la possession dudit lot ; que les charges de copropriété et la taxe foncière afférentes à ce lot ont toujours été appelées au nom de Mme [O] [C] puis du sien ; qu'elle justifie d'une possession continue, non équivoque et paisible du lot n°70 depuis plus de trente ans, de sorte qu'elle est propriétaire en sa qualité d'héritière de Mme [O] [C] de ce lot par l'acquisition de la prescription trentenaire.

S'agissant de la demande formulée par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, elle soutient que Mme [O] [C] s'est toujours comportée comme la propriétaire du lot n°70 en réglant les taxes et charges de copropriété afférentes au bien, qu'elle-même a continué à régler les charges au décès de sa soeur ; qu'elle n'avait pas d'autre choix que d'engager une action en prescription acquisitive devant le tribunal de céans ; que le syndicat des copropriétaires reconnaît d'ailleurs le bien-fondé de son action en prescription acquisitive et qu'il est également dans l'intérêt de ce dernier qu'elle soit reconnue légalement comme propriétaire du lot n°70 afin de pouvoir continuer d'appeler les charges ; que la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile n'est donc pas justifiée.

Aux termes de ses conclusions notifiées par la voie électronique le 24 avril 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8], pris en la personne de son syndic en exercice, la société A2BCD, demande au tribunal de :

- lui donner acte qu'il reconnaît Mme [J] [C] comme propriétaire du lot n°70, tel que défini et décrit aux termes de son assignation,

En conséquence,

- ordonner la transcription et publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière de [Localité 12] 2, aux frais, risques et charges exclusivement de Mme [J] [C],

- condamner cette dernière au paiement d'une indemnité de 1.200 euros au visa de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens.

A l'appui de ses demandes, il expose convenir que le lot n°70 de la copropriété ne fait l'objet d'aucune propriété ou titre contraire selon les renseignements hypothécaires. Il acquiesce à la demande et ne s'oppose pas à l'acquisition par prescription dudit lot au profit de la demanderesse. Enfin, il soutient que dans ce contexte, étant par ailleurs rappelé que la demanderesse intervient comme unique héritière, permettant ainsi de profiter des droits usés par la défunte, outre un contexte successoral par ailleurs lourd du fait d'importantes dettes fiscales notamment, il reste inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les seuls frais exposés, que ce soit en matière hypothécaire ou du fait de la présente instance, limités à l'unique somme de 1.200 euros au visa de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 24 septembre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de "donner acte"

La demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir « donner acte » ne constitue pas une prétention au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile et ne donnera pas lieu à mention au dispositif.

Sur la prescription acquisitive du lot n°70

Sur la recevabilité de la demande

Il résulte de l'article 31 du code de procédure civile que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé.

En l'espèce, Mme [J] [C] justifie de sa qualité de seule héritière de sa soeur, Mme [O] [C] par la production de :

- l'acte de notoriété dressé le 29 mai 2019 par Maître [T] [M] suite au décès de Mme [O] [C],
- les récépissés de dépôt de déclarations de renonciation à succession de sa mère, Mme [B] [A], de sa soeur Mme [S] [C] et du fils de cette dernière M. [D] [P],
- son acceptation à concurrence de l'actif net dressé par le greffier du tribunal judiciaire de Paris le 11 août 2020.

Mme [J] [C] a ainsi intérêt à agir pour pouvoir clôturer la succession de sa soeur et sera déclarée recevable en sa demande.

Sur le fond

L'article 544 du code civil dispose que 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.

L'article 2258 du code civil dispose 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.

L'article 2261 du même code prévoit que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Aux termes du premier alinéa de l'article 2272 du code civil, en l'absence de juste titre, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Enfin, il est constant que la propriété d'un bien se prouve par tous moyens et qu'il n'existe pas de hiérarchie entre les modes de preuve. La preuve de la propriété est libre. Les juges du fond ne peuvent, par avance, limiter les preuves admissibles. Ils apprécient ainsi souverainement les moyens produits par les parties pour justifier de leur droit de propriété.

En l'espèce, pour établir une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire sur le lot n°70 de l'ensemble immobilier sis à [Adresse 4] et [Adresse 6], lieudit [Adresse 3], cadastré section [Cadastré 7], Mme [J] [C] produit une attestation du syndic de la résidence [Adresse 8] en date du 28 mars 2023, aux termes de laquelle Mme [O] [C], décédée le 26 janvier 2019 à [Localité 9], a acquis le lot n°70 en son nom propre auprès de la SCI [Adresse 8] en 1978.

Elle produit également une attestation du comptable public, en date du 24 octobre 2022, aux termes de laquelle "les taxes foncières du local situé

[Adresse 1] cadastré [Cadastré 7] lot 70 sont émises

au nom de [C] [O], née le 25/04/1960 et décédée le 26/01/2019 depuis au moins l'année 1997 [...]". Le comptable public indique par ailleurs ne pouvoir établir des extraits de rôles qu'à compter de l'année 2013 où une sauvegarde informatisée a été mise en place.

La demanderesse produit lesdits extraits de rôles pour les années 2013 à 2022, dont il résulte que la taxe foncière du lot n°70 était bien émise au nom de [O] [C] pour cette période.

Enfin, elle verse aux débats un relevé de compte pour la période du 1er avril 2010 au 1er janvier 2019, ainsi que la régularisation des charges pour l'année 2022 établis par le syndic pour le lot n°70 mentionnant comme copropriétaire "[C] [O]".

Mme [J] [C] produit en outre la photocopie d'un chèque à son nom daté du 10 mars 2023 à l'ordre de "résidence [Adresse 8]" pour un montant correspondant à la régularisation des charges pour l'année 2022.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] acquiesce pour sa part à la demande de Mme [J] [C], ne s'opposant pas à l'acquisition par prescription du lot n°70 à son profit.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que Mme [J] [C] justifie d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire, par sa soeur Mme [O] [C] puis par elle-même à compter du décès de cette dernière, du lot n°70 de l'ensemble immobilier sis à [Adresse 4] et [Adresse 6], lieudit [Adresse 3], cadastré section [Cadastré 7], depuis plus de trente ans.

Elle sera donc déclarée propriétaire de ce lot et le jugement tiendra lieu de titre de propriété et sera publié par ses soins au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, compte tenu de la nature du litige, il convient de mettre les dépens à la charge de Mme [J] [C].

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Mme [J] [C], partie tenue aux dépens, sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme qu'il est équitable de fixer à 1.200 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Sur l'exécution provisoire

Il convient de rappeler qu'en application de l'article 514 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal judiciaire statuant publiquement par décision contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe après débats en audience publique,

Déclare Mme [J], [N] [C] recevable en ses demandes ;

Dit que Mme [J], [N] [C] a la qualité de propriétaire, par prescription acquisitive, du bien suivant : dans un ensemble immobilier sis à [Adresse 4] et [Adresse 6], lieudit [Adresse 3], cadastré section [Cadastre 7], pour une superficie de 10 a et 77 ca., dont l'adresse postale est [Adresse 1], lot numéro soixante dix (70) : Au sous-sol, escalier unique. Une buanderie n°2 avec les 6/2000èmes des parties communes générales ;

Dit qu'il appartiendra à Mme [J], [N] [C] de procéder aux publications utiles de ce jugement ;

Rejette toute demande plus ample ou contraire ;

Condamne Mme [J], [N] [C] aux dépens ;

Condamne Mme [J], [N] [C] à payer la somme de 1.200 euros au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8], pris en la personne de son syndic en exercice, la société A2BCD, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 09 JANVIER 2025 par M. JOLY, Premier Vice-Président Adjoint, assisté de Madame LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquels ont signé la minute du présent jugement.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Carla LOPES DOS SANTOS Eric JOLY