

EXTRAIT DES MINUTES DU
SECRETARIAT-GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE NANTES
Loire-Atlantique

CP

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE NANTES

LE 20 MAI 2010

Minute n°

N° 08/06195

QUATRIEME CHAMBRE

Jugement du VINGT MAI DEUX MIL DIX

Composition du Tribunal lors des débats et du
délibéré :

Madame Andrée GEORGEAULT, Vice-Présidente,
statuant en Juge Unique, sans opposition des parties,
et qui a prononcé le jugement en audience publique.

GREFFIER : **Catherine PERRAULT**

H: E O
H: E O
S: L R
V: L R
Pi -Y M
Ni M

C/ Débats à l'audience publique du **11 MARS 2010.**

R: L Prononcé du jugement fixé au **20 MAI 2010.**

Jugement **Contradictoire.**

Demande formée par le
propriétaire de démolition
d'une construction ou
d'enlèvement d'une plantation
faite par un tiers sur son terrain

02 JUN 2010

ENTRE :

Monsieur H E O , demeurant ;
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

Madame H E O , demeurant
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

Monsieur S L R , demeurant
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

Madame V L R , demeurant
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

Monsieur P -Y M , demeurant
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

Madame N M , demeurant
Rep/assistant : Me , avocat au barreau de NANTES

DEMANDEURS.

D'UNE PART

ET :

Monsieur R L , demeurant
Rep/assistant : la SELARL BOISSONNET- RUBI- RAFFIN- GIFFO, avocats
au barreau de NANTES

Madame L , demeurant
Rep/assistant : la SELARL BOISSONNET- RUBI- RAFFIN- GIFFO, avocats
au barreau de NANTES

DEFENDEURS.

D'AUTRE PART

Vu l'ordonnance de clôture du 02 MARS 2010 ;

FAITS et PROCÉDURE

Monsieur et Madame E. O. , Monsieur et Madame L. R. , Monsieur et Madame M. sont propriétaires aux de maisons à usage d'habitation desservies par une entrée commune située à l'extrémité de l'allée de la

Monsieur et Madame L. , propriétaires de parcelles voisines situées au , ont formulé des déclarations de travaux en 2006 et en février 2007 aux fins de réaliser un mur en parpaing, mitoyen de l'indivision de leurs trois voisins.

Suite à un recours en excès de pouvoir devant la juridiction administrative et à un non-lieu à statuer du Tribunal Administratif de Nantes, les consorts E. O. , L. R. et M. ont engagé devant le Tribunal d'Instance de NANTES, au visa des articles 2229 et 2282 du Code Civil, une action possessoire et en démolition du mur litigieux.

Par jugement du 12 septembre 2008, faisant droit à l'exception relevée par les époux L. , le Tribunal d'Instance s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de Nantes.

Par jugement du 29 septembre 2009, le Tribunal Administratif de Nantes a prononcé l'annulation de l'autorisation de travaux en date du 7 février 2007 accordée à Monsieur et Madame L. pour l'édification du mur de clôture.

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par conclusions du 28 octobre 2009, Monsieur H. E. O. et Madame H. E. O. son épouse, Monsieur S. L. R. et Madame V. L. son épouse, Monsieur P. -Y. M. et Madame N. M. son épouse demandent au Tribunal, au visa des articles 2229 et 2282 du Code Civil, 1264 du Code de Procédure Civile, L480-13 du Code de l'Urbanisme et R321-9 du Code de l'Organisation Judiciaire, de :

- Dire et juger qu'ils ont été troublés dans la possession de leur propriété par la réalisation d'un mur devant l'entrée commune servant d'accès et de desserte à leur propriété ;

-Dire et juger que l'illégalité de la construction constatée par le Tribunal Administratif de Nantes justifie également la démolition de l'ouvrage sur le fondement de l'article L 480-13 du code de l'urbanisme ;

- Ordonner la démolition de l'ouvrage construit par Monsieur et Madame L. sur leur propriété de

, accordé par déclaration de travaux du maire de la commune du 7 février 2007 pour la réalisation d'un mur de clôture, et ce sous astreinte de 300 Euros par jour de retard passé un délai d'un mois suivant la signification de la décision à intervenir ;

- Condamner Monsieur et Madame L. à leur payer une indemnité de 5.000 Euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

- Condamner Monsieur et Madame L. à leur payer la somme de 1.500 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et

en tous les dépens de la procédure, dont distraction au profit de Maître
, Avocat sur ses offres de droit, avec application de l'article
699 du Code de Procédure Civile ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Par conclusions du 8 décembre 2009, Monsieur R. L. et Madame
M. U. son épouse demandent au Tribunal :

À titre principal,

- de dire et juger l'action des consorts E. O. L. R. et
M. est irrecevable comme étant prescrite d'une part, et faute de
qualité et d'intérêt à agir, d'autre part.

À titre subsidiaire,

- de débouter les consorts E. O. L. R. et M. de
l'ensemble de leurs demandes comme étant mal fondées.

Reconventionnellement,

- condamner in solidum les consorts E. O. L. R. et
M. à leur payer la somme de 3.000 Euros par application des
dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre à régler les
dépens, avec distraction au profit de la SELARL BOISSONNET RUBI RAFFIN
GIFFO, en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure
Civile.

En application des dispositions de l'article 455 du Code de Procédure Civile,
il est expressément fait référence aux conclusions précitées pour l'exposé des
moyens et prétentions des parties.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application des dispositions de l'article 1264 du Code de Procédure Civile,
les actions possessoires sont ouvertes dans l'année du trouble à ceux qui,
paisiblement, possèdent ou détiennent depuis au moins un an, de sorte que
l'action doit être engagée dans l'année qui suit le premier acte qui contredit
nettement la possession invoquée.

Il est constant en outre, que les servitudes discontinues et non apparentes,
au rang desquelles figurent les droits de passage sont exclues de la
protection possessoire, lorsqu'elles ne reposent sur aucun titre.

En l'espèce les demandeurs invoquent la possession d'une servitude de
passage sur les parcelles cadastrées section BC numéros 516 et 517
appartenant à Monsieur et Madame L., constituant l'accès à leurs
propriétés respectives, cadastrées section BC numéros 519,521 [propriété des
époux E. O.] 525, 526 [propriété des époux M.] 524 et 527 [propriété
des époux L. R.], au travers des parcelles cadastrées section BC numéros
522,520 et 523, désignée comme "*parcelle [indivise] à usage de voirie*".

Aucune mention d'une servitude conventionnelle de passage n'est cependant
mentionnée dans leur titre de propriété, pas plus que dans celui des époux
L., prétendument fonds servant, et il est constant que le plan cadastral
ne peut en tenir lieu.

Dès lors, faute de titre, les demandeurs sont irrecevables à invoquer la protection possessoire de la servitude de passage qu'ils allèguent.

Monsieur et Madame L ont en outre clairement manifesté leur volonté de clore leur propriété aux termes d'une lettre adressée le 18 septembre 2006 à chacun des demandeurs concernés par l'accès litigieux.

Par lettre du 8 novembre 2006 destinée à Monsieur le Maire de la commune de Monsieur et Madame L R ont déploré la mise en place par les époux L d'un piquet en ferraille délimitant la clôture envisagée.

Cette correspondance suivie d'un acte matériel manifestant sans aucune équivoque la volonté des époux L de contredire le droit revendiqué par les demandeurs constitue le point de départ du délai d'un an ouvert pour l'exercice de l'action possessoire, laquelle est prescrite pour avoir pour avoir été engagée par assignation du 25 février 2008.

Les époux E O, L R et M sont par conséquent déboutés de leur action possessoire.

Leur demande de démolition du mur édifié par les époux L est également rejetée pour être fondée sur les dispositions de l'article L480-13 du Code de l'Urbanisme qui ne sont applicables qu'aux constructions exécutées en vertu d'un permis de construire déclaré illégal par la juridiction administrative, alors qu'en l'espèce, les travaux litigieux n'étaient soumis qu'à déclaration préalable, que l'absence d'opposition du Maire de à la déclaration de travaux du 17 janvier 2007 a été annulée pour non respect par l'autorité administrative des vérifications imposées par l'article R422-3 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur, et qu'enfin, construit en limite de propriété, le mur litigieux ne porte atteinte qu'aux seules habitudes des demandeurs.

Des considérations d'équité imposent la condamnation in solidum des époux E O, L R et M, déboutés de leurs demandes, à payer aux époux L une indemnité de 3.000 Euros par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ils seront également tenus des entiers dépens, avec distraction au profit de la SELARL BOISSONNET RUBI RAFFIN GIFFO, en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

DISPOSITIF

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et par jugement susceptible d'appel,

DEBOUTE Monsieur H E O et Madame H E O, son épouse, Monsieur S L R et Madame V H, son épouse, Monsieur P -Y M et Madame N K, son épouse de leurs demandes ;

CONDAMNE in solidum Monsieur H. E. O. et Madame H. E. O. son épouse, Monsieur S. L. R. et Madame V. H. son épouse, Monsieur P. Y. M. et Madame N. K. son épouse à payer à Monsieur R. L. et Madame M. U. son épouse la somme de **3.000 Euros (Trois mille Euros)** par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE in solidum Monsieur H. E. O. et Madame H. E. O. son épouse, Monsieur S. L. R. et Madame V. H. son épouse, Monsieur P. Y. M. et Madame N. K. son épouse aux entiers dépens qui seront recouvré directement au profit de la SELARL BOISSONNET RUBI RAFFIN GIFFO.

LE GREFFIER,



Catherine PERRAULT

LE PRESIDENT,



Andrée GEORGEAULT



POUR COPIE CONFORME

LE GREFFIER

