

# Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 04 MAI 2018

(no , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/19176

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 Juillet 2016 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG no 14/02406

## APPELANTS

Madame Taous X... Veuve Y...  
née [...] à TAOURIRT IGHIL (ALGERIE)

demeurant [...]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Sophie BARCELLA de la SELEURL 3ème Acte Société d'avocats, avocat au  
barreau de PARIS, toque : E1622, substitué sur l'audience par Me Julia ROBERT, avocat au barreau de PARIS, toque :  
E1622

Monsieur Saada A... Monsieur Saada A...  
né le [...] à L'HILLIL (ALGERIE)

demeurant [...]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Sophie BARCELLA de la SELEURL 3ème Acte Société d'avocats, avocat au  
barreau de PARIS, toque : E1622, substitué sur l'audience par Me Julia ROBERT, avocat au barreau de PARIS, toque :  
E1622

INTIMÉS

Madame Catherine, Anne-Marie, Raymonde B... épouse C...  
née le [...] à Paris 13ème (75013)

demeurant [...]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Yvan BARTHOMEUF de la SCP BERNARD ET YVAN BARTHOMEUF, avocat au  
barreau de PARIS, toque : P0407

Monsieur Philippe, André, Robert B...  
né le [...] à Paris 13ème (75013)

demeurant [...]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Yvan BARTHOMEUF de la SCP BERNARD ET YVAN BARTHOMEUF, avocat au  
barreau de PARIS, toque : P0407

Madame F..., Yvonne, Albertine B... née G...  
née le [...] à Clécy (14570)

demeurant [...]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Yvan BARTHOMEUF de la SCP BERNARD ET YVAN BARTHOMEUF, avocat au  
barreau de PARIS, toque : P0407

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 Mars  
2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Dominique GILLES, Conseiller, chargé du  
rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :  
Madame Dominique DOS REIS, Présidente  
Monsieur Dominique GILLES, Conseiller  
Madame Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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 Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

Par acte authentique du 29 septembre 1977, les consorts H..., propriétaires d'un terrain bâti sis [...], cadastré section [...], ont vendu à Jacques I... B... et à Mme F... G..., son épouse, le lot no1 de l'état descriptif de division contenu au même acte, constitué par le terrain supportant l'ensemble des constructions, à l'exception de ces constructions ; l'acte précise que les consorts H... ont renoncé à leur droit d'accession sur les constructions réalisées avec leur accord par certains locataires, à l'effet que ceux-ci en demeurent propriétaires. Le lot no 2 de l'état descriptif de division était ainsi constitué par un bâtiment sous charpente métallique à usage d'atelier et de bureau et le lot no3 par une construction légère en briques et bois à usage de commerce de cave.

Par jugement du 6 février 2012, le tribunal de grande instance de Créteil, saisi par les époux B..., a constaté l'acquisition, pour non paiement des loyers, de la clause résolutoire du bail commercial sous seing privé du 29 décembre 1986, portant sur le terrain de 156 m<sup>2</sup> sur lequel était exploité le commerce de vins, liqueurs et hôtel restaurant. Ce bail a été consenti avec effet rétroactif par les époux B... à M. J..., précisant qu'il succédait dans les lieux à M. Ali K..., qui lui même tenait son droit - en vertu d'un acte sous seing privé enregistré du 1er mars 1974 consenti par les consorts H... - de M. L... et Mme M... son épouse. M. J..., par acte distinct enregistré le 6 janvier 1987, a cédé le fonds de commerce à M. N... Y... et Abdelkader Y..., lequel en est devenu seul propriétaire ; après le décès d'Abdelkader Y..., le fonds de commerce est échu

à sa veuve, Mme Taous X... . La cour d'appel de Paris, par arrêt définitif du 12 février 2014, a confirmé le jugement qui avait prononcé l'expulsion de Mme Y... et de tout occupant de son chef, M. A... étant locataire gérant du fonds de commerce depuis 1999.

I... B..., décédé en cours d'instance le [...], a laissé à sa succession son épouse, Mme F... G..., ses enfants, Mme Catherine B... épouse C... et M. Philippe B... (les consorts B...).

Par acte extrajudiciaire des 14, 15 et 18 octobre 2013, Mme Y... et M. A... ont fait assigner les consorts B... et Mme M... veuve L..., à l'effet de voir reconnaître Mme Y... propriétaire de la construction de 156 m<sup>2</sup> édifiée sur le lot no1 de l'état descriptif de division, locaux d'exploitation du commerce.

C'est dans ces conditions que le tribunal de grande instance de Créteil, par jugement du 13 juillet 2016, a :

- déclaré les demandes de Mme Y... et de M. A... irrecevables comme se heurtant à l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 12 février 2014,
- débouté les consorts B... de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamné in solidum Mme Y... et M. A..., au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en sus des dépens mis à leur charge, à verser aux consorts B... une somme globale de 5 000 € et à verser à Mme M... veuve L... une somme de 2 500 €.

Par avant-dernières conclusions du 22 décembre 2016, Mme Y... et M. A..., appelants de ce jugement contre les seuls consorts B..., demandent à la Cour de :

- vu l'article L145-1 du code de commerce ;
- vu les articles 1103 "et suivants", 1193, 1240, 1343-5, 1351, 1355 et 1589 du code civil ;
- dire que les appelants sont recevables en leurs demandes et que les demandes d'irrecevabilité des intimés sont irrecevables ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts B... du surplus de leur demande ;
- réformer le jugement en ce que :
  - il a dit la concluante irrecevable en ses demandes ;
  - il les a condamnés in solidum au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;
- statuant de nouveau :
  - dire que leurs demandes sont recevables ;
  - constater que depuis la cession du droit au bail du 30 décembre 1986, la concluante est devenue propriétaire de la troisième partie de l'ensemble immobilier situé [...] cadastré section [...], constitué par la construction de 156 m<sup>2</sup> édifiée sur le lot no1 ;
  - subsidiairement, si la Cour ne se prononçait pas sur la propriété du bâti :
    - constater que les travaux effectués par feu M. Y... et M. A... ne sauraient bénéficier à quiconque et devront leur être remboursés par toute personne qui tirerait bénéfice des constructions soit du fait d'une indemnité d'expropriation, soit du fait d'un transfert de propriété incluant lesdites constructions à reverser le montant des travaux effectués par les époux Y... (25 042,21 €) et M. A... (30 000 €) ;
    - "condamner toute personne qui tirerait bénéfice des constructions soit du fait d'une indemnité d'expropriation, soit du fait d'un transfert de propriété incluant lesdites constructions à verser la différence de prix entre un bien libre et un bien

occupé dans le cadre de l'expropriation en cours" ;

- en tout état de cause ;
- débouter les consorts B... de toutes leurs demandes ;
- condamner solidairement ceux-ci à leur payer une somme de 4 500 € à chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile en plus de supporter la charge des dépens.

Par conclusions du 22 décembre 2016, Mme Y... et M. A..., appelants, demandent à la Cour de :

- vu l'article L145-1 du code de commerce ;
- vu les articles 1103 "et suivants", 1193, 1240, 1343-5, 1351, 1355 et 1589 du code civil ;
- dire que les appelants sont recevables en leurs demandes et que les demandes d'irrecevabilité des intimés sont irrecevables ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts B... du surplus de leur demande ;
- réformer le jugement en ce que :
  - il a dit la concluante irrecevable en ses demandes ;
  - il les a condamnés in solidum au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;
- statuant de nouveau :
  - dire que leurs demandes sont recevables ;
  - constater que depuis la cession du droit au bail du 30 décembre 1986, la concluante est devenue propriétaire de la troisième partie de l'ensemble immobilier situé [...] cadastré section [...], constitué par la construction de 156 m<sup>2</sup> édifiée sur le lot no1 ;
  - subsidiairement, si la Cour ne se prononçait pas sur la propriété du bâti :
  - constater que les travaux effectués par feu M. Y... et M. A... ne sauraient bénéficier à quiconque et devront leur être remboursés par toute personne qui tirerait bénéfice des constructions ou" ;
  - "condamner les consorts B... à reverser le montant des travaux effectués par les époux Y... et M. A... s'élevant respectivement à 25 042,21 € et 30 000 € ainsi qu'à verser la différence de prix entre un bien libre et un bien occupé dans le cadre de l'expropriation en cours" ;
- en tout état de cause :
  - débouter les consorts B... de toutes leurs demandes ;
  - condamner solidairement ceux-ci à leur payer une somme de 4 500 € à chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile en plus de supporter la charge des dépens.

Par conclusions du 26 février 2018, dernières avant la clôture du 15 mars 2018, les consorts B... prient la Cour de :

- vu les articles 1351 du code civil, 480, 122, 559 et 564 du code de procédure civile ;
- confirmer le jugement querellé, sauf en ce qu'il les a déboutés de leur demande de dommages et intérêts ;
- statuant de nouveau de ce chef, condamner in solidum Mme Y... et M. A... à leur payer une somme de 15 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure et appel abusifs ;
- condamner in solidum Mme Y... et M. A... à leur payer une somme complémentaire de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en plus de supporter la charge des entiers dépens.

Par dernières conclusions du 15 mars 2018, antérieures de quelques heures à la clôture, Mme Y... et M. A... demandent à

la Cour de :

- vu l'article L145-1 du code de commerce ;
- vu les articles 1103 "et suivants", 1193, 1240, 1343-5, 1351, 1355 et 1589 du code civil ;
- dire que les appelants sont recevables en leurs demandes et que les demandes d'irrecevabilité des intimés sont irrecevables ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts B... du surplus de leur demande ;
- réformer le jugement en ce que :
  - il a dit la concluante irrecevable en ses demandes ;
  - il les a condamnés in solidum au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;
- statuant de nouveau :
  - dire que leurs demandes sont recevables ;
  - constater que depuis la cession du droit au bail du 30 décembre 1986, la concluante est devenue propriétaire de la troisième partie de l'ensemble immobilier situé [...] cadastré section [...], constitué par la construction de 156 m<sup>2</sup> édifiée sur le lot no1 ;
  - subsidiairement, si la Cour ne se prononçait pas sur la propriété du bâti, usant de son pouvoir d'évocation :
    - "constater que les travaux effectués par feu M. Y... et M. A... ne sauraient bénéficier à quiconque et devront leur être remboursés par toute personne qui tirerait bénéfice des constructions ou [sic]
  - "- condamner les consorts B... à reverser le montant des travaux effectués par les époux Y... et M. A... s'élevant respectivement à 25 042,21 € et 30 000 € ainsi qu'à verser la différence de prix entre un bien libre et un bien occupé dans le cadre de l'expropriation en cours"
- en tout état de cause :
  - débouter les consorts B... de toutes leurs demandes ;
  - condamner solidairement ceux-ci à leur payer une somme de 4 500 € à chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile en plus de supporter la charge des dépens.

Par dernières conclusions du 26 mars 2018, les consorts B..., qui reprennent les demandes au fond ci-dessus, demandent à la Cour, en présence de l'ordonnance de clôture du 15 mars 2018, d'écarter comme tardives les conclusions adverses ci-dessus communiquées le jour de la clôture ainsi que les pièces adverses no26 et 27 communiquées le 17 mars 2018.

SUR CE  
LA COUR

Les pièces dont les consorts B... allèguent qu'elles leur ont été communiquées après l'ordonnance de clôture du 15 mars 2018 par Mme Y... et M. A... consistent, pour la pièce no 26, en des courriers d'avocat de la SADEV 94 du 9 mars 2018 notifiant à M. A... deux ordonnances de visite des lieux dans le cadre de la procédure de détermination de l'indemnité de dépossession pour les besoins de l'expropriation des biens édifiés, d'une part sur une parcelle cadastrée [...] pour une contenance de 156 m<sup>2</sup> sise [...], d'autre part sur une parcelle sise, même commune, [...], sans précision de référence cadastrale ; la pièce no27 est constituée de conclusions de Mme Y... et de M. A... devant le tribunal de grande instance de Créteil pour les besoins du jugement dont appel. Or, s'agissant de la pièce no 27, rien ne justifie de communiquer tardivement une telle pièce déjà citée dans les écritures de appelants, à l'appui de leur bonne foi, depuis leurs conclusions devant la cour du 22 décembre 2016 (cf. page 17/22).

S'agissant de la pièce no 26 (constituée en réalité de quatre documents distincts), qui aurait pu être communiquée avant la clôture, elle n'apporte aucun élément nouveau dès lors qu'était déjà démontré par la pièce produite no25 le fait que Mme Y... était considérée parmi les propriétaires expropriés par la SADEV 94, autorité expropriante des parcelles cadastrées [...], bâtie, de 156 m<sup>2</sup> sise [...] et [...] de 884 m<sup>2</sup>, sise [...]. Par conséquent, en l'absence de motif grave autorisant de révoquer l'ordonnance de clôture, les conclusions notifiées le jour de la clôture et les pièces no26 et 27 de Mme Y... et de M. A... communiquées après la clôture ne pourront être accueillies aux débats. Les dernières conclusions de Mme Y... et de M. A... qui seront retenues pour le présent arrêt sont donc celles du 22 décembre 2016 susvisées.

S'agissant de la fin de non recevoir tirée l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 12 février 2014, le tribunal ne peut être approuvé d'avoir retenu que la cour d'appel, en mentionnant au dispositif de l'arrêt qu'elle déboutait Mme Y... de toutes ses demandes, avait tranché la revendication de propriété de Mme Y... au motif que, selon les énonciations de l'arrêt, Mme Y... avait demandé à la Cour de dire que, depuis la cession de droit au bail du 30 décembre 1986, elle était devenue propriétaire du bâti abritant le fonds de commerce donné en location gérance ; en effet, le droit de propriété de Mme Y... sur le bâti abritant le fonds de commerce n'était pas invoqué devant à la cour d'appel comme une prétention, mais seulement comme un moyen à l'appui de la nullité du commandement de payer les loyers invoquée à titre principal, en défense à la demande en constat de résolution du bail. Les conditions de l'autorité de chose jugée définies à l'article 480 du code de procédure civile ne sont donc pas réunies et le jugement entrepris doit être infirmé sur ce point.

S'agissant du fond de la revendication de propriété de Mme Y..., celle-ci, qui en a la charge, ne prouve pas, contrairement à ce qu'elle affirme, que, par l'effet de la renonciation initiale des consorts H... au droit d'accession contenue dans l'acte authentique du 29 septembre 1977, la propriété des constructions aurait systématiquement suivi les locataires successifs ni qu'elle en bénéficierait à ce titre. En effet, à la différence des époux B..., qui étaient locataires dès avant la vente du 29 septembre 1977 de la partie du terrain supportant la construction objet du lot no 2 qu'ils avaient réalisée, les locataires de la partie du terrain supportant la construction litigieuse du lot no 3, que ce soit M. K... ou les époux L... (l'acte, curieusement, mentionne Mme M... comme l'épouse de M. K...), n'ont pas été parties à l'acte authentique du 29 septembre 1977, qui a défini les lots pour les besoins de la vente de la parcelle [...] aux époux B...

La bail commercial de 1986 portant sur le terrain de 156 m<sup>2</sup> et intervenu entre les époux B... et M. J..., d'une part, mentionne être le renouvellement d'une convention sous seing privé en date à Paris du 1er mars 1974 enregistrée à Paris le 11 mars 1974, bordereau 65 no11 qui n'est pas produite, alors que, d'autre part, il ne contient aucune précision sur la propriété des constructions qui y étaient ou qui y seraient édifiées. Ce bail commercial régit pourtant très précisément le droit de construire du preneur, en autorisant celui-ci à aménager sur le terrain : "toutes constructions conformes aux besoins de son commerce [activités limitées aux commerces de vins, liqueurs, hôtel et restaurant], mais sous la condition de se mettre en conformité avec tous les règlements administratifs en vigueur, à sa charge et sous son entière responsabilité". L'acte prévoit même d'obtenir l'accord préalable du bailleur sous le contrôle de l'architecte de celui-ci.

La vente de fonds de commerce de M. J... à N... Y... et Abdelkader Y... résultant de l'acte sous seing privé enregistré en date du 6 janvier 1987 ne comporte pas davantage de trace d'un droit de propriété du preneur sur les constructions.

Seul un acte de cession de bail du 14 janvier 1977 consenti par M. L... et Mme M... son épouse à M. Ali K... relativement à la boutique faisant partie de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce de vins, liqueurs, hôtel et restaurant mentionne que le terrain est occupé en vertu d'un bail du 11 mars 1974 enregistré à Paris le 11 mars 1974 bordereau 63 no11 "aux termes duquel les consorts H... ont consenti à M. L... un renouvellement de bail sur le terrain qu'il occupe du fait du bail expiré et qui sert d'assiette à des constructions lui appartenant". A supposer que le bail de 1974 ainsi désigné soit le même que celui visé par le bail commercial de 1986, malgré les différences de désignation, il

n'est pas établi, en tous les cas, que la propriété des constructions se soit transmise aux successeurs de M. K... en qualité de preneur à bail, et donc à Mme Y.... M. J... n'a pas pu transmettre plus de droits qu'il n'en avait et Mme Y... prouve d'autant moins le droit de propriété qu'elle allègue qu'elle s'est abstenue d'interjeter appel contre Mme M... veuve L..., laquelle est la dernière à avoir été susceptible de recueillir la propriété de certaines constructions et qui figurait en première instance. Les énonciations de la fiche d'immeuble du service de la publicité foncière obtenue sur la demande de renseignement du 26 janvier 2010 produite par les consorts B... se borne à reprendre la définition des lots issus de l'état de division résultant de l'acte du 29 septembre 1977, précisant que la construction légère objet du lot no3 appartient "aux locataires", sans que ce document constitue une preuve du droit de propriété de Mme Y... qui n'était nullement locataire à cette date et qui ne justifie par aucun titre que la propriété de la construction lui a été transférée.

En conséquence, ni l'action revendication de Mme Y..., ni les demandes indemnitaires de celle-ci ou de M. A... ne peuvent aboutir ; elles seront donc rejetées.

Mme Y... et M. A... qui, tout en se méprenant sur leurs droits, ne se sont rendus coupables d'aucune faute ou abus de droit ne doivent pas de dommages et intérêts aux consorts B.... La demande reconventionnelle des consorts B... sera donc rejetée.

En équité, Mme Y... et M. A..., qui succombent à titre principal, seront condamnés in solidum à payer aux consorts B... une somme de 4 000 € complémentaire au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en plus de supporter la charge des dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Ecarte des débats les conclusions de Mme Y... et de M. A... du 15 mars 2018 et leurs pièces no26 et 27,

Infirme le jugement en ce qu'il a déclaré Mme Y... et M. A... irrecevables en leurs demandes,

Statuant à nouveau,

Ecarte la fin de non recevoir prise de l'autorité de la chose jugée,

Déboute Mme Y... et M. A... de toutes leurs demandes,

Les condamne in solidum à payer aux consorts B... une somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en plus de supporter la charge des dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

Le Greffier, La Présidente,