REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 09 FEVRIER 2022

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 18/03454** - N° **Portalis 35L7-V-B7C-B5BMN**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Janvier 2018 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 15/14137

APPELANT

Monsieur Hervé GIRARDIN
né le 08 juillet 1942
1 Square Raynouard
75116 PARIS

Représenté par Me François DE LASTELLE de la SELARL DE LASTELLE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0070 substitué par Me Olivier DARLET, avocat au barreau de PARIS, toque : C2103

INTIMEES

Madame Sylvia Patricia RAMSAY
née le 30 Décembre 1948 à Paris
5617 S. Dorchester Avenue, CHICAGO, ILLINOIS
60637 USA

Représentée par Me Catherine SIMON, avocat au barreau de PARIS, toque : B0563
ayant pour avocat plaidant : Me Olivier SIBEN, avocat au barreau de NICE

Madame Laurence HERSENT épouse PACQUEMENT
née le 27 Mars 1957 à PARIS 15°
9 place du Palais Bourbon
75007 Paris

Représentée par Me Sylvia GRADUS de la SELEURL SYLVIA GRADUS ASSOCIEE,
avocat au barreau de PARIS, toque : A0500

SCP 14 PYRAMIDES NOTAIRES Société civile professionnelle de notaires
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 348 003 997
14 rue des Pyramides
75001 PARIS

Représentée par Me Thomas RONZEAU et ayant pour avocat plaidant Me Christiane ROBERTO - SCP RONZEAU ET ASSOCIES - avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 1 SQUARE RAYNOUARD - 75116 PARIS
représenté par son syndic, le CABINET JEAN CHARPENTIER SOPAGI
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 434 220 406
C/o CABINET JEAN CHARPENTIER SOPAGI
204 boulevard Voltaire
75011 PARIS

Représenté par Me Valérie FLANDREAU, avocat au barreau de PARIS, toque : C0821
ayant pour avocat plaidant : Me Laurence BIACABE, avocat au barreau de PARIS, toque : C0821

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 Novembre 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre
Madame Muriel PAGE, Conseillère
Mme Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Muriel PAGE, Conseillère, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

Depuis 1983, Mme Ramsay, qui vit aux Etats-Unis, est propriétaire dans l'immeuble sis 1 Square Raynouard, à Paris, 16^{ème} arrondissement, d'un appartement, d'une cave et d'une chambre de bonne définis dans le règlement de copropriété du 28 décembre 1949 de la façon suivante "au septième étage, n°3, porte au fond du couloir de droite en montant l'escalier de service, formant le lot 17".

Ces biens ne sont pas occupés et sont gérés par une fondation qui paye les charges mais n'assiste pas aux assemblées générales.

En 1985, Mme Laurence Hersent épouse Pacquement a acquis, dans le même immeuble, les lots numéro 13 et 18 du règlement de copropriété, à savoir :

- lot n° 13 : un appartement au 6^{ème} étage sur rue,
- lot n°18 : une chambre de bonne au 7^{ème} étage portant le numéro 4.

Pour agrandir son appartement, Mme Pacquement a ensuite acquis en 1988 une chambre de bonne au 7^{ème} étage portant le numéro 1 et formant le lot numéro 15 du règlement de copropriété, et le 29 mars 1989, elle a échangé ce lot contre le lot numéro 20, à savoir la chambre de bonne numéro 6, appartement aux époux Mérard.

Cependant, depuis les années 1970, les époux Mérard, propriétaires du lot n°20 occupaient à la suite d'une erreur, le lot n°17 et non le lot n°20 et c'est de ce lot n°17 que Mme Pacquement a pris possession.

Elle a ensuite réalisé des travaux pour réunir les lots numéro 13, 17 et 18 en un grand appartement, après avoir obtenu l'autorisation d'empiéter sur les parties communes afin de joindre les lots 17 et 18.

Par acte notarié reçu le 27 avril 1994 par Maître Guy Bellargent, notaire, auquel a succédé la société civile professionnelle Mahot de la Querantonnais-Gourret-Lièvre-Mahot de la Querantonnais-Franchi-Jouvian-Lelong, Mme Pacquement a vendu à M.Girardin l'appartement dont elle était propriétaire décrit de la manière suivante :

“Le lot numéro dix-huit (18)

Au septième étage, une chambre portant le numéro 4, porte à gauche, dans le couloir de droite, en montant l'escalier de service,

Et les 6/1.000èmes des parties communes de l'immeuble

Le lot numéro treize (13)

Un appartement sis au sixième étage sur rue, porte de droite, en montant l'escalier, divisé en quatre pièces principales, cuisine, salle de bains, WC et cave portant le numéro 15 au sous-sol.

Et les 69/1.000èmes des parties communes de l'immeuble

Le lot numéro vingt (20)

Une chambre numéro 6 au septième étage première porte à gauche en sortant du couloir de droite en montant l'escalier de service.

Et les 6/1.000èmes des parties communes

Etant ici observé qu'à ce jour, les trois lots ci-dessus 13,18 et 20 ne forment qu'une seule unité d'habitation qui se compose de :

- Au sixième étage entrée, deux chambres, dont une avec lavabo, cuisine, double living, salle de bains, WC,
- Au septième étage, auquel on accède par un escalier intérieur, une chambre”.

En 1997, M.Girardin a encore acquis la propriété du lot numéro 19, mitoyen du lot numéro 20 jusqu'alors inoccupé afin de les réunir et créer un petit appartement.

C'est à cette occasion qu'il a découvert la confusion faite entre les lots 17 et 20, dont il a fait part à l'étude notariale, par lettre du 7 février 1997.

En dépit de cette découverte, il a réalisé les travaux prévus et réuni en un petit appartement les lots n°19 et n°20.

Au cours de l'année 2000, Mme Ramsay s'est aperçue qu'elle ne pouvait plus accéder au lot n°17 lui appartenant, ce dernier étant occupé par M.Girardin.

C'est dans ces conditions qu'elle a, par exploit d'huissier en date du 27 avril 2001, assigné en référé expertise, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 1 square Raynouard 75016 Paris et M. Hervé Girardin qui a assigné à son tour la société Mahot de la Querantonais-Gourret-Liève, notaires associés et Mme Pacquement, par acte d'huissier du 7 mai 2001.

Les deux affaires ont été jointes et par ordonnance du 25 mai 2001, M. Jean Marie Bourgoïn a été désigné en qualité d'expert judiciaire.

Le 6 avril 2012, M. Bourgoïn a été remplacé par M. Patrice Dalix, par une ordonnance du juge du contrôle des expertises.

L'expert a déposé son rapport le 5 février 2014, aux termes duquel il a conclu qu'il y a eu une confusion entre les lots n°17 et 20 dès le 20 juillet 1970, date d'acquisition par les époux Ménard de leur appartement et du lot n°20. Il précise que ces derniers ont occupé le lot n°17 au lieu du 20 jusqu'à l'échange conclu en 1989 avec Mme Pacquement, qu'en 1983, Mme Ramsay a pris possession d'une chambre erronée, sans invoquer l'existence de cette erreur qui persistait depuis 1970, jusqu'à son assignation en référé du 28 mars 2001. Il ajoute que souhaitant acquérir d'autres chambres, M. Girardin a constaté l'erreur concernant le lot n°20 en 1997, et qu'à cette date, il a pris possession de ce lot et a acquis le lot n°19 contigu pour les réunir en un petit appartement.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier en date du 19 septembre 2015, Mme Ramsay a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris, M. Girardin et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble pris en la personne de son syndic la société Jean Charpentier Sopagi société anonyme.

Par exploit en date du 11 mai 2016, M. Girardin a appelé en garantie Mme Pacquement et la société 14 Pyramides Notaires, aux fins d'obtenir leur condamnation à le garantir de toutes les condamnations prononcées à son encontre ainsi qu'à lui payer une somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts.

Les deux procédures ont été jointes le 7 juin 2016.

Par jugement du 12 janvier 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

- ordonné l'expulsion, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, de M. Girardin du lot 17 chambre n°3 de l'immeuble, appartenant à Mme Ramsay,
- condamné M. Girardin à payer à Mme Ramsay la somme de 4.200 € au titre des travaux de remise en état de son lot n° 17,
- condamné M. Girardin à payer à Mme Ramsay une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance,
- déclaré l'action en garantie formée par M. Girardin à l'encontre de la société notariale irrecevable, comme étant prescrite,
- déclaré l'action en garantie exercée par M. Girardin à l'encontre de Mme Hersent épouse Pacquement irrecevable comme étant prescrite,
- débouté Mme Pacquement de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive à l'encontre de M. Girardin,
- condamné M. Girardin à payer à Mme Ramsay une somme de 1.500 €, la même somme à Mme Hersent, épouse Pacquement, la même somme à la société notariale, et une somme de 1.000 € au syndicat des copropriétaires, en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. Girardin aux dépens, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

M. Girardin a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 12 février 2018.

La procédure devant la cour a été clôturée le 13 octobre 2021.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 25 juillet 2018 par lesquelles M. Girardin, appelant, invite la cour, au

visa des articles 550, 1240, 1625, 1626, 2265, 2272, 2273, 2274 et 2275 du code civil, 325, 331, 699 et 700 du code de procédure civile et 9 et 25-b de la loi du 10 juillet 1965, à :

- annuler le jugement rendu le 12 janvier 2018 par le tribunal de grande instance de Paris,
- constater qu'il est le véritable propriétaire du lot n°17 de l'immeuble constitué en syndicat des copropriétaires,
- condamner solidairement Mme Pacquement et la société 14 Pyramides Notaires, notaires successeurs de maître Guy Bellargent à lui payer la somme de 25.000€ au titre de dommages et intérêts,
- condamner solidairement Mme Ramsay, Mme Pacquement et la société 14 Pyramides Notaires, à lui payer la somme de 7.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, *en tout état de cause*,
- condamner solidairement Mme Pacquement et la société 14 Pyramides Notaires à relever et le garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre,
- statuer ce que de droit pour ce qui concerne les dépens,
- le dispenser de toute participation à la dépense commune des frais de procédures, outre des condamnations qui seront prononcées à l'encontre de Mme Ramsay ;

Vu les conclusions en date du 20 novembre 2020 par lesquelles Mme Ramsay, intimée, demande à la cour, de :

- recevoir M.Girardin en son appel,
- confirmer intégralement le jugement rendu, en ce qu'il a :
 - ordonné l'expulsion, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, de M.Girardin du lot 17 chambre lot n°3, lui appartenant,
 - condamné M.Girardin à lui payer la somme de 4.200 € au titre des travaux de remise en état de son lot n°17,
 - condamné M.Girardin à lui payer une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance,
 - condamné M.Girardin à lui payer 6.000€ en application de l'article 700 code procédure civile,
- condamner M.Girardin aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise et les frais d'huissier dont distraction, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- débouter M.Girardin, le syndicat des copropriétaires, Mme Pacquement, la société 14 Pyramides Notaires, de toutes leurs demandes fins et conclusions à l'égard de la concluante ;

Vu les conclusions en date du 31 juillet 2018 par lesquelles Mme Pacquement, intimée ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 1240, 1625 et suivants, 2222, 2224, 2248 et 2258 et suivants du code civil et 32-1 du code de procédure civile, de :

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré l'action en garantie de M. Girardin à son encontre irrecevable car prescrite, *subsidiatement, si par extraordinaire la cour devait infirmer le jugement de ce chef*,
- juger M. Girardin mal fondé et le débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions en ce qu'elles la visent, *encore plus subsidiairement*,
- dire que Mme Ramsay ne rapporte pas la preuve d'un quelconque trouble de jouissance, *en conséquence*,
- infirmer le jugement déféré en ce qu'il est entré en voie de condamnation de ce chef à l'encontre de M.Girardin à hauteur d'une somme de 5.000 €,
- débouter Mme Ramsay de sa demande d'indemnisation au titre du trouble de jouissance et débouter de plus fort M. Girardin de sa demande à ce titre à son encontre,
- juger en toute hypothèse que les demandes de condamnation formulées par M.Girardin à son encontre au titre de son appel en garantie ne sauraient excéder le montant des condamnations mises à sa charge au bénéfice de Mme Ramsay, *à titre reconventionnel*,
- condamner M.Girardin à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en raison de la procédure abusive qu'il a introduite à son encontre,
- condamner M.Girardin à lui payer la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, conformément aux dispositions de

l'article 699 du même code ;

Vu les conclusions en date du 1^{er} août 2018 par lesquelles la société 14 Pyramides Notaires, intimée, demande à la cour, au visa des articles 1241 et 2224 du code civil et 9 du code de procédure civile, de :

- déclarer mal fondé M.Girardin en son appel à l'encontre du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris en date du 12 janvier 2018,
- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 12 juin 2018 en ses dispositions ayant déclaré prescrite l'action à son encontre, *y faisant droit*,
- déclarer irrecevable l'action de M.Girardin à son encontre, comme prescrite, *en tout état de cause*,
- juger que M. Girardin ne rapporte pas la preuve d'une faute personnellement imputable à son encontre, *en tout état de cause*,
- dire que M.Girardin ne rapporte pas la preuve d'un préjudice ayant un lien de causalité direct avec la faute imputée, et admettant les caractères de certitude et d'actualité, *en conséquence*,
- débouter M.Girardin de toutes ses demandes à son encontre,
- condamner M. Girardin ou tout succombant à lui payer la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

Vu les conclusions en date du 9 mai 2018 par lesquelles le syndicat des copropriétaires, intimé, demande à la cour, au visa des articles 2258, 2261, 2265 et 2272 du code civil et 699 et 700 du code de procédure civile, de :

- dire ce que droit en ce qui concerne les demandes des parties sur le fond du litige,
- constater que le litige ne le concerne pas en ce qu'il concerne des parties communes,
- condamner solidairement Mme Ramsay et M.Girardin à lui verser la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions de désistement partiel en date du 14 juin 2018, par lesquelles M.Girardin, demande à la cour, au visa des articles 400,401,396, 397 et 398 du code de procédure civile, de constater que son désistement est régulier vis à vis du syndicat des copropriétaires et statuer ce que de droit sur les dépens ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur le désistement partiel

M.Girardin indique que son appel au fond interjeté à l'encontre du syndicat des copropriétaires est dépourvu d'intérêt, qu'il se désiste en conséquence de cet appel, que ce désistement ne concerne que le syndicat des copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que le litige concerne le lot n° 17, partie privative, que l'assignation au fond délivrée à son encontre n'était pas justifiée, et que l'appel ne l'est pas non plus ; que M.Girardin s'est contenté de diriger son appel contre toutes les parties attraites en la cause en première instance, sans vérifier s'il avait un intérêt à agir contre lui ;

Il formule une demande d'article 700 à l'encontre de Mme Ramsay et de M. Girardin ;

En l'espèce, il convient en application des dispositions combinées des articles 394 et suivants, 400, 401 et 405 du code de procédure civile, de constater le désistement de M. Girardin de son appel dirigé contre le syndicat des copropriétaires ;

Sur la prescription acquisitive

Devant la cour, M. Girardin se prévaut de la prescription acquisitive abrégée, au motif qu'il a acquis de bonne foi, les lots décrits dans l'acte de vente daté du 27 avril 1994, soit le lot n° 13 et les lots qui lui ont été reliés ; qu'il ne pouvait que croire que l'acte lui avait fait acquérir la propriété du lot n° 17 ;

Aux termes de l'article 2272 du code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ;

En application de cet article, le juste titre est celui qui considéré en soi serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ;

Aux termes de l'article 2240 du code civil, la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription ;

En l'espèce, l'acte de vente du 27 avril 1994 ne vise que les lots n° 13, 18 et 20, dont Mme Pacquement était bien propriétaire ainsi qu'il n'est pas contesté et résulte notamment de l'acte d'échange du 29 mars 1989 ;

Le lot n° 20 étant décrit comme une chambre n° 6 au 7^{ème} étage première porte à gauche sortant du couloir de droite en montant l'escalier de service ;

L'acte de vente ne vise aucunement le lot n° 17, soit la chambre n° 3 du 7^{ème} étage, porte au fond du couloir de droite en montant l'escalier de service ;

La seule erreur consiste à dire que les lots ont été reliés alors que le lot n° 20 est resté indépendant : "Etant ici observé qu'à ce jour les trois lots ci-dessus 13, 18 et 20 ne forment qu'une seule unité d'habitation qui se compose de :

- au 6^{ème} étage, entrée, deux chambres dont une avec lavabo, cuisine, double living, salle de bain, W.C.
- au 7^{ème} étage, auquel on accède par un escalier intérieur, une chambre ;

Il doit être en outre précisé qu'avant même l'agrandissement réalisé après l'échange des chambres avec les époux Ménard, les lots 13 (appartement au 6^{ème} étage) et 18 (chambre n° 4) avaient déjà été réunis formant duplex ;

En réalité, même si la chambre n° 17 a été annexée aux lots 13 et 18, cette annexion n'est pas visée à l'acte de vente de sorte que M. Girardin ne peut se prévaloir d'un juste titre lui permettant d'acquérir cette chambre par prescription acquisitive abrégée ;

Egalement, le lot n° 17 n'étant visé ni à l'acte de vente des époux MÉRARD du 20 juillet 1970, ni à l'acte d'échange du 29 mars 1989, ni à l'acte de vente du 27 avril 1994, M. Girardin ne peut joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire ce bien resté en dehors de la vente ;

En outre, il sera observé que dès 1997, M. Girardin s'est aperçu de l'erreur concernant le lot n° 20 dont il est propriétaire et de la confusion avec le lot n° 17 (courrier de M. Girardin à Maître Bellargent, notaire, du 7 février 1997), qu'il a pris possession de son lot n° 20 et a acquis le lot mitoyen n° 19 pour les réunir en un seul appartement indépendant ;

Il a donc reconnu dès février 1997, les droits de Mme Ramsay sur le lot n° 17 ;

Cette reconnaissance a interrompu la prescription commencée en 1994 ;

L'assignation délivrée par Mme Ramsay à M.Girardin est en date du 28 mars 2001 ;

La prescription acquisitive du lot n° 17 n'est pas démontrée devant la cour ;

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, de M. Girardin du lot 17 chambre n°3 de l'immeuble, appartenant à Mme Ramsay ;

Sur les travaux de remise en état

Il ressort du rapport d'expertise que les lots n° 17, n°18, et n°13 ont été réunis par Mme Pacquement pour former un seul grand appartement, dont a pris possession M.Girardin ;

Devant la cour, M.Girardin fait valoir que le préjudice allégué par Mme Ramsay n'est justifié par aucune pièce ;

Néanmoins, ainsi que l'a justement relevé le tribunal, les travaux de remise en état du lot n°17 dans son état antérieur ont été chiffrés par l'expert judiciaire à la somme de 4.200 €, suivant devis de la société Equi'pro correspondant aux travaux de rétablissement de la situation avant 1970, auquel a été ajouté le lot peinture (rapport p. 11) ;

En conséquence, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a condamné M.Girardin à payer à Mme Ramsay la somme de 4.200 € au titre des travaux de remise en état ;

Sur le préjudice de jouissance

L'article 544 du code civil prévoit que "la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements" ;

En application de ces dispositions, le propriétaire d'un bien qui a été privé de l'usage de son bien par un tiers doit être indemnisé par ce dernier ;

Devant la cour, M.Girardin fait valoir que le préjudice de jouissance allégué n'est pas justifié, Mme Ramsay n'ayant jamais occupé le lot dont s'agit ;

En l'espèce, le tribunal a relevé à juste titre qu'il est établi par les pièces versées au débats que Mme Ramsay n'a jamais elle-même occupé les lots qu'elle a acquis dans l'immeuble, que ces lots n'ont jamais été loués, et que des proches de cette dernière ont eu accès au lot n°20 au lieu du lot n° 17, dont il n'est ni allégué, ni démontré qu'il aurait été d'une surface inférieure au lot n°17 ;

L'expert a confirmé l'accès au lot n° 20 par les proches de Mme Ramsay, d'où la tour Eiffel est visible ;

Il apparaît que ce n'est qu'en 2000 lors d'un voyage à Paris, que Mme Ramsay s'est rendue compte qu'elle ne pouvait plus accéder à sa chambre de bonne, ce qui a été à l'origine de la saisine du juge des référés ;

Les premiers juges ont exactement énoncé que jusqu'en 1997, date à laquelle M.Girardin, a pris possession du lot n°20, en plus du lot n°17, Mme Ramsay n'a subi aucun préjudice de jouissance du fait de l'interversion des lots, puisqu'elle avait accès au lot n°20 au lieu du lot n° 17, et que ce n'est qu'en 2000, qu'elle s'est rendue compte qu'elle n'avait plus d'accès à aucune chambre de bonne, du fait

de l'occupation du lot n°17 et du lot n°20 par M.Girardin ;

En conséquence, et alors qu'il ne peut être contesté que Mme Ramsay est privée de la jouissance de sa chambre de bonne depuis l'année 2000, le tribunal lui a alloué à juste titre une somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance ;

Sur l'action en responsabilité formée par M.Girardin à l'encontre de la société 14 Pyramides Notaires

Devant la cour, M.Girardin soutient que le tribunal a retenu à tort que le délai de prescription avait commencé à courir à la date de l'ordonnance de référé, qu'il convient de retenir la date de l'acte de saisine du tribunal de grande instance statuant au fond, soit le 29 septembre 2015, qu'il ne pouvait pas agir avant à l'encontre de la venderesse ou du notaire tant que Mme Ramsay n'avait pas introduit son action ;

La société 14 Pyramides Notaires maintient que l'action est prescrite à son égard ;

Elle fait valoir M.Girardin a eu connaissance de la confusion des lots en février 97, que l'assignation en référé a eu un effet interruptif de prescription jusqu'à la date à laquelle l'ordonnance de référé a été rendue, soit le 25 mai 2001 et non à la date du dépôt du rapport d'expertise du 5 février 2014 ;

Aux termes de l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 "les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer" ;

L'article 26 II de la loi du 17 juin 2008 fixant les dispositions transitoires de cette loi, dispose que "les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi sans que la durée puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure";

Aux termes de l'ancien article 2270-1 du code civil (dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008), "les actions en responsabilité civile extra contractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation";

L'ancien article 2244 du code civil (devenu l'article 2241 du code civil) dispose par ailleurs, que l'assignation en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ;

En application de ces dispositions, cet effet interruptif des actes cesse au jour où le litige trouve sa solution et donc en matière de référé expertise, à la date à laquelle l'ordonnance de référé est rendue ;

En l'espèce, le point de départ de l'action en responsabilité délictuelle engagée à l'encontre de l'étude notariale est bien la date à laquelle M.Girardin a connu les faits lui permettant de l'exercer, soit le 7 février 1997, lorsqu'il a écrit à Maître Bellargent qu'il existait une confusion sur les lots n° 20 et 17 et non l'assignation qui lui a été délivrée le 29 septembre 2015, après dépôt du rapport d'expertise ;

Comme l'ont dit les premiers juges, le délai de prescription de cette action a, par la suite, été interrompu par l'assignation en référé expertise en date du 7 mai 2001 ; cependant, l'interruption de cette prescription a cessé à la date à laquelle l'ordonnance de référé de désignation de l'expert a été rendue, soit le 25 mai 2001, et non à la date du dépôt du rapport d'expertise, du 5 février 2014 ;

A la date de l'ordonnance du 25 mai 2001, un nouveau délai de prescription a commencé à courir mais ce délai est venu à expiration le 25 mai 2011, sans que la loi du 12 juin 2008 ne modifie cette date d'expiration, cette dernière ne pouvant avoir pour effet de porter la durée de prescription à une durée supérieure à celle prévue par la loi antérieure ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a déclaré l'action en garantie formée par M.Girardin à l'encontre de la société 14 Pyramides Notaires irrecevable, comme étant prescrite ;

Sur l'appel en garantie formé par M.Girardin à l'encontre de la venderesse, Mme Pacquement

Devant la cour, M.Girardin maintient son appel en garantie contre Mme Pacquement au motif qu'elle lui doit garantie de possession paisible de la chose vendue outre qu'elle a effectué des travaux pour réunir les lots n° 17 et 18 en supprimant les portes d'accès et empiétant sur le couloir sans demander l'autorisation préalable des copropriétaires ;

Mme Pacquement maintient que l'action de M.Girardin est prescrite au motif que le délai applicable est de 5 ans, conformément à l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 ; que ce délai a commencé à courir au jour de l'entrée en vigueur de cette loi, soit le 19 juin 2008, M.Girardin ayant eu connaissance des faits lui permettant d'exercer son action dès 1997, et a expiré le 19 juin 2013 ; que l'assignation du 11 mai 2016 est donc tardive et l'action prescrite ;

Aux termes de l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 "les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer" ;

L'article 26-II de la loi du 17 juin 2008 dispose que "les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions, à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi sans que la durée puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure" ;

Aux termes de l'ancien article 2262 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008, "toutes les actions tant réelles que personnelles sont prescrites par trente ans" ;

En l'espèce, il a été vu que M.Girardin a eu connaissance des faits lui permettant d'exercer son action à l'encontre de Mme Pacquement le 7 février 1997, lorsqu'il a écrit à Maître Bellargent qu'il existait une confusion sur les lots n° 20 et 17 ;

Il ne pouvait davantage ignorer à cette date que les lots n° 17 et 18 avaient été réunis et le défaut d'autorisation d'assemblée générale allégué devant la cour est inopérant dès lors que sa possession paisible des lieux n'a pas été remise en cause sur ce fondement ;

Le tribunal a retenu à juste titre que le 7 février 1997 constitue le point de départ de la prescription de l'action en garantie d'éviction engagée par ce dernier à l'encontre de son vendeur, Mme Pacquement ;

Comme l'ont dit les premiers juges, le délai de prescription de cette action a, par la suite, été interrompu par l'assignation en référé expertise en date du 7 mai 2001, et un nouveau délai de prescription de trente ans a commencé à compter du 25 mai 2001 ; la loi du 17 juin 2008 a réduit ce délai de prescription, et en application des dispositions transitoires de la loi, un nouveau délai de prescription de cinq ans a commencé à courir au jour de l'entrée en vigueur de la loi, soit à compter du 19 juin 2008, et a expiré le 19 juin 2013 ;

Or, ce n'est que par exploit d'huissier en date du 11 mai 2016 que M.Girardin a appelé en garantie son vendeur, Mme Pacquement, soit après l'expiration du délai de prescription de son action ;

Le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevable comme étant prescrite, l'action en garantie exercée par M.Girardin à l'encontre de Mme Pacquement, sera confirmé ;

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive

Devant la cour, Mme Pacquement maintient sa demande de dommages-intérêts à hauteur de 5.000 € dirigé contre M.Girardin pour procédure abusive ;

Aux termes de l'article 1240 du code civil, "Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" ;

En l'espèce, les premiers juges ont exactement énoncé que Mme Pacquement ne démontre pas que M.Girardin ne pouvait se méprendre sur ses droits en justice, et qu'il aurait ainsi agi avec légèreté à son encontre ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme Pacquement de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée à l'encontre de M.Girardin ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il sera simplement ajouté que les dépens de première instance, comprennent les frais d'expertise et les frais du constat d'huissier de Maître Jourdain du 20 décembre 2000 ;

M.Girardin, partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à Mme Ramsay et à Mme Pacquement la somme de 3.000 € chacune, à la société 14 Pyramides Notaires, la somme de 2.500 € et au syndicat des copropriétaires celle de 1.500 €, par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M.Girardin ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Constate le désistement d'appel de M.Girardin à l'encontre du syndicat des copropriétaires du 1 square Raynouard à Paris 16^{ème} ;

Dit que les dépens de première instance, comprennent les frais d'expertise et les frais du constat d'huissier de Maître Jourdain du 20 décembre 2000 ;

Condamne M.Girardin aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à Mme Ramsay et à Mme Pacquement la somme de 3.000 € chacune, à la société 14 Pyramides Notaires, la somme de 2.500 € et au syndicat des copropriétaires du 1 square Raynouard à Paris 16^{ème} celle de 1.500 €, par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE

LE PRESIDENT