

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

15 septembre 2015
n° 14-14.703

Sommaire :

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 15 septembre 2015 N° 14-14.703

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 janvier 2014), que M. X..., propriétaire de la parcelle cadastrée commune de La Seyne-sur-Mer, section AE n° 1012, a assigné la SCI Villa O...(la SCI), propriétaire des parcelles contiguës cadastrées section AR n° 459 et 1351, en revendication de la propriété d'une bande de terre située en limite des fonds des parties, au-delà d'un mur existant ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de juger que la SCI est propriétaire de la bande de terre litigieuse, alors, selon le moyen :

1°/ qu'un acquéreur ne peut joindre à sa possession celle de son auteur pour prescrire un bien resté en dehors de la vente ou de l'acte translatif de propriété ; qu'en refusant de faire application de ce principe au prétexte que le litige consiste à rechercher si la bande de terrain litigieuse doit être rattachée au fonds de la SCI Villa O...ou à celui de M. X...quand ladite règle vise précisément à déterminer les conditions dans lesquelles une personne peut se prévaloir de la possession pour établir sa qualité de propriétaire, la cour d'appel, qui a refusé d'exercer son office, a violé les articles 2261, 2265 et 2272 du code civil ;

2°/ qu'il est constant et non contesté que la bande de terrain litigieuse figure sur la parcelle cadastrée n° AR 1012 ; qu'en joignant à la possession de la SCI Villa O...celle de ses auteurs quand elle a elle-même constaté que les biens transmis à cette dernière étaient les parcelles AR 457, 458 et 459, devenues par la suite les parcelles AR 459 et 1351, ce dont il résultait que la bande de terrain litigieuse était située sur une parcelle non comprise dans les biens apportés à la SCI, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a derechef violé les articles 2261, 2265 et 2272 du code civil ;

3°/ qu'en retenant, pour dire que la SCI Villa O..., pouvait se prévaloir de la possession, que les titres de M. X...et de ses auteurs faisaient tous mention d'un bien « entièrement clos de murs » quand cette mention ne figurait pas sur l'acte de vente du 6 août 1976, par lequel M. Y...a acquis le bien et n'est apparu pour la première fois que sur l'acte du 25 octobre 1993 transférant la propriété du bien aux consorts Z..., soit à une date qui ne permettait pas de retenir cette mention pour accréditer la thèse d'une possession continue, paisible, publique et sans équivoque durant trente ans, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2261, 2265 et 2272 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que M. X...ne démontrait l'existence d'aucun acte de possession et souverainement retenu que la SCI et ses auteurs avaient, durant plus de trente ans, entretenu et occupé de manière continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire la bande de terre revendiquée située de leur côté du mur dont l'édification, antérieure au 14 février 1972, avait eu pour objet d'assurer la délimitation des fonds et que les transmissions de propriété avaient porté, dans l'intention des parties, sur la bande de terre litigieuse, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, en a exactement déduit que la SCI pouvait joindre à sa possession celle de ses auteurs et a pu décider qu'elle l'avait acquise par prescription ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X..., le condamne à payer la somme de 3 000 euros à la SCI Villa O...;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze septembre deux mille quinze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X...de ses demandes et d'AVOIR jugé que la SCI Villa O..., est

propriétaire des parcelles figurant au plan cadastral de la commune de Seyne sur Mer, sections AR n° 1351 et 459, et au-delà de la limite cadastrale jusqu'au mur de clôture séparant ces parcelles de la parcelle figurant au cadastre, même section n° 1012, appartenant à M. X...;

AUX MOTIFS QUE : « La preuve parfaite du droit de propriété étant impossible à rapporter il appartient au juge de rechercher quelle partie justifie des présomptions les meilleures et les plus caractérisées, au regard des titres, de la possession et de tout autre moyen de preuve. Monsieur X...revendique une portion de terrain d'environ 273m2 correspondant à l'espace situé entre le mur séparant les fonds des parties et le tracé de la limite de propriété telle qu'elle figure au cadastre. Les propriétés des parties sont issues de la division d'un fonds plus important ayant appartenu au comte Thierry A.... Aux termes de l'acte de partage et de liquidation de la communauté d'acquêts ayant existé entre les époux Thierry A...dressé le 14 février 1972 par Maître M..., notaire à Paris, il a été attribué aux consorts d'B... C...la propriété située à La Seyne sur Mer, ..., dénommée " Villa N..." implantée sur un terrain de 4. 350 m2 cadastrée section AR n° 645 outre 275m2 cadastrés AR 455, à Madame Armelle A...épouse I...la propriété " Villa O..." implantée sur les parcelles AR 457, 458 et 459. Est annexé à l'acte de partage un plan n° 8887 dressé par Monsieur D...et signé par les parties sur lequel ne figure pas le mur litigieux. Le 6 août 1976 les consorts d'B... C...ont vendu leur propriété à Monsieur Joseph Y... Suivant acte reçu le 25 octobre 1993 par Maître L..., Monsieur Y...a revendu ce bien, alors cadastré AR 1012, à Monsieur Marie Z.... Les consorts Z...ont vendu ce bien suivant acte du 6 janvier 2004 reçu par Maître L...aux consorts E.... Suivant acte dressé le 22 janvier 2010 par Maître J..., notaire à Toulon, les consorts E...ont vendu à Monsieur X...la parcelle AR 1012. Dans le paragraphe relatif à la désignation du bien vendu le titre de Monsieur X...précise : " une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, dénommée " Villa N..." comprenant (...), avec annexes consistant en un garage, une pièce et une salle de bains, étant précisé que le garage est carrelé et les murs peints, et terrain autour en nature de jardin, le tout entièrement clos de murs et distribué par deux entrées, l'une au sud et l'autre au nord, figurant au cadastre savoir AR 1012 Tamaris 00ha 26a 01 ca ". Le titre de Monsieur Y...du 25 octobre 1993 et celui des consorts E...du 6 janvier 2004 précisent également " le tout entièrement clos de murs et distribué par deux entrées, l'une au sud et l'autre au nord ". La SCI est propriétaire des parcelles cadastrées commune de La Seyne sur Mer, section AR459 et 1351 par suite de l'apport fait par Monsieur Yves A...suivant acte au rapport de Maître K..., notaire à Lyon du 30 avril 2009. Monsieur Yves A...était propriétaire de ce bien pour en avoir hérité de sa soeur, Armelle A.... Cette dernière était propriétaire des parcelles AR 457, 458, 459 (actuellement AR 459 et 1351) en vertu de l'acte de partage dressé le 14 février 1972 par Maître M.... Monsieur X...ne démontre l'existence d'aucun acte matériel de possession, ni de sa part ni de celle de ses auteurs et se limite à contester les moyens invoqués par la SCI à l'appui de sa demande tendant à voir constater qu'elle a acquis la bande de terre litigieuse par l'effet de la prescription trentenaire. Sur le terrain existe un mur séparant du nord au sud le fonds de Monsieur X...de celui de la SCI. Ce mur a été édifié en 1969, selon les affirmations de Monsieur X..., en 1971 selon la SCI qui verse aux débats à l'appui de ses dires une attestation rédigée par Monsieur Yves A..., ancien propriétaire de la " Villa O..." énonçant que ce mur a été édifié dans le courant de l'année 1971 en vue du partage et payé par moitié par les héritiers des deux propriétés et une attestation rédigée par Madame F..., ancienne intendante du domaine de Tamaris, ayant supervisé l'édification du mur entre la Villa N...et la Villa O...indiquant que les discussions ont commencé avant le règlement de la succession, que le tracé du mur a été formalisé par un accord des deux parties sur le changement de ligne séparative et qu'il a été construit et achevé selon la parfaite volonté et les instructions communes des héritiers respectifs des deux villas en tenant compte des différents niveaux, de la végétation et des plantations existantes. Le mur litigieux n'est pas représenté sur le plan au 1/ 2000 annexé à l'acte de partage du 14 février 1972. Ce plan est très imprécis puisqu'il ne contient ni cote, ni mesure. La limite séparative qui y figure ne présente qu'une faible inflexion à la jonction des parcelles 458 et 1012 alors qu'au cadastre actuel cette limite présente une double inflexion dont l'une contourne un bâtiment. Il est versé aux débats un plan de masse annexé à une demande de permis de construire présentée par les époux I...en juin 1973 fixant la limite de propriété selon le tracé du mur existant. De même en 1995 à l'occasion d'une demande de permis de construire le plan de masse établi pour le compte des époux Z...fait figurer une limite de propriété correspondant au mur sur lequel sont adossées des constructions. Il est produit des photographies aériennes des années 1958, 1964, 1966, 1969, 1972, 1978, 1982, 1989, 1991, 1993, 1994, 1995, 1997, et 2002. Celles-ci apportent la preuve que de l'année 1972 à l'année 2002 le jardin de la " Villa O..." a été régulièrement entretenu, dans sa totalité et notamment jusqu'au mur litigieux, que les arbres ont été taillés, les abords de la maison dégagés, des plate-bandes et massifs aménagés. Les conclusions tirées de ces photographies sont confirmées par les attestations de Madame G...énonçant que de son vivant Madame I...employait un dénommé P... pour entretenir sa propriété et de Madame H...exposant que depuis 1996 une personne s'occupait au quotidien de la propriété qui par ailleurs était régulièrement occupée par des neveux. Si les titres des parties s'en réfèrent au cadastre, celui de Monsieur X...et de ses auteurs (Monsieur Y...et les consorts E...) contient la précision suivante relativement à la consistance du bien vendu " le tout entièrement clos de murs ". Monsieur X...ne rapporte la preuve d'aucun acte de possession et, en l'état de l'existence du mur séparant totalement la propriété " Villa N..." de la propriété " Villa O...", ni lui ni ses auteurs n'ont jamais eu le moindre accès à la bande de terre revendiquée. Si le mur a été édifié avant le 14 février 1972, et donc à une époque où les deux fonds dépendaient de l'indivision A..., il ressort des attestations rédigées par Monsieur Yves A...et Madame F..., que les auteurs des parties ont entendu édifier un mur n'ayant pas d'autre fonction que de délimiter les lots devant respectivement leur revenir à l'issue du partage et qu'ils l'ont considéré comme un mur de clôture mitoyen en partageant entre eux les frais de son édification. Depuis l'année 1972 les auteurs des parties n'ont jamais élevé le moindre contestation et n'ont jamais remis en cause le fait que le mur litigieux marquait la limite entre les deux terrains ainsi qu'en attestent les plans de masse annexés aux demandes de permis de construire des époux I...et des époux Z...et chacun s'est comporté comme propriétaire du terrain jusqu'à la limite matérialisée par ce mur. L'ensemble des éléments ainsi recueillis et les photographies aériennes corroborées par les témoignages de Madame G...et Madame H...démontrent que les auteurs de la SCI ont entretenu et occupé la totalité de leur propriété, y compris la portion de terre revendiquée, depuis l'année 1972 de manière continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, soit durant plus de trente ans avant la première contestation soulevée par Monsieur X...en avril 2010. Monsieur X...soutient que la SCI n'est pas fondée à invoquer à son profit les dispositions de l'article 2265 du code civil et invoque la jurisprudence selon laquelle un acquéreur ne peut joindre à sa possession celle de son auteur pour prescrire un bien resté en dehors de la vente. Toutefois il ne saurait être utilement soutenu que la bande de terre litigieuse n'était pas incluse dans l'apport fait à la SCI alors que tout le litige consiste justement à rechercher si la dite bande de terre doit être rattachée au fonds de la SCI ou à celui de Monsieur X.... En conséquence, la SCI ayant usucapé la bande de terre litigieuse, et à tout le moins justifiant des présomptions les meilleures et les plus caractérisées, le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a déclarée propriétaire des parcelles AR 459 et 1351 jusqu'au mur de clôture les séparant de la parcelle AR 1012, a débouté Monsieur X...de son action en revendication ainsi que de ses demandes en libération des lieux et en construction d'un nouveau mur ;

ALORS, D'UNE PART, QU'un acquéreur ne peut joindre à sa possession celle de son auteur pour prescrire un bien resté en dehors de la vente ou de l'acte translatif de propriété ; qu'en refusant de faire application de ce principe au prétexte que le litige consiste à rechercher si la bande de terrain litigieuse doit être rattachée au fonds de la SCI Villa O...ou à celui de M. X...quand ladite règle vise précisément à déterminer les conditions dans lesquelles une personne peut se prévaloir de la possession pour établir sa qualité de propriétaire, la cour d'appel, qui a refusé d'exercer son office, a violé les articles 2261, 2265 et 2272 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART ET AU SURPLUS, QU'il est constant et non contesté que la bande de terrain litigieuse figure sur la parcelle cadastrée n° AR 1012 ; qu'en joignant à la possession de la SCI Villa O...celle de ses auteurs quand elle a elle-même constaté que les biens transmis à cette dernière étaient les parcelles AR 457, 458 et 459, devenues par la suite les parcelles AR 459 et 1351, ce dont il résultait que la bande de terrain litigieuse était située sur une parcelle non comprise dans les biens apportés à la SCI, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a derechef violé les articles 2261, 2265 et 2272 du code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QU'en retenant, pour dire que la SCI Villa O..., pouvait se prévaloir de la possession, que les titres de M. X...et de ses auteurs faisaient tous mention d'un bien « entièrement clos de murs » quand cette mention ne figurait pas sur l'acte de vente du 6 août 1976, par lequel M. Y...a acquis le bien et n'est apparu pour la première fois que sur l'acte du 25 octobre 1993 transférant la propriété du bien aux consorts Z..., soit à une date qui ne permettait pas de retenir cette mention pour accrédi-ter la thèse d'une possession continue, paisible, publique et sans équivoque durant trente ans, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2261, 2265 et 2272 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin
Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 2014-01-09 (Rejet)

Copyright 2015 - Dalloz - Tous droits réservés.