

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du mercredi 11 février 2015**  
**N° de pourvoi: 13-24770**  
Publié au bulletin  
**Cassation**

**M. Terrier, président**

M. Parneix, conseiller rapporteur

M. Charpenel (premier avocat général), avocat général

SCP Piwnica et Molinié, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

---

## Texte intégral

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 2265 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le juste titre est celui qui, s'il était émané du véritable propriétaire, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 21 juin 2013), que Mmes Marie-Hélène et Josiane X... et M. Jean-Paul X..., aux droits duquel se trouvent Mme Y... et Mme Sophie X... (les consorts X...), propriétaires d'un terrain contigu à une parcelle appartenant à Mme Z..., ont assigné celle-ci en démolition d'une construction empiétant sur leur propriété ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que Mme Z... est devenue propriétaire en vertu d'un acte de partage du 23 septembre 1992 et selon un plan d'arpentage consacrant l'empiètement, que cet acte doit être considéré comme un juste titre permettant une prescription abrégée et que Mme Z..., qui justifie d'une possession paisible, continue et non équivoque depuis plus de dix ans, peut se prévaloir de l'acquisition par prescription de la surface empiétée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acte de partage, émanant du véritable propriétaire du bien et n'emportant pas transfert de propriété, ne constituait pas un juste titre permettant une prescription abrégée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne Mme Z... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer aux consorts Marie-Hélène, Josiane, Marie-Myriam et Sophie X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze février deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen identique produit au pourvoi principal et au pourvoi incident par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour Mmes Marie-Hélène, Josiane, Marie-Myriam et Sophie X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme Marie Josiane X... épouse B..., Mme Marie Hélène X..., Mme Marie Myriam Y... et Mme Sophie X... de leurs prétentions et d'AVOIR dit que Mme Marie Nicole Z... épouse D... est propriétaire de la parcelle de terre cadastrée ER n°523 dont les limites sont fixées par les points F, E, D, G et H du plan de l'expert E... figurant en annexe n°2 de son rapport ;

AUX MOTIFS QUE le premier rapport de l'expert E... constatait un empiètement de la propriété de Marie Nicole Z... épouse D... sur le fonds X... (parcelles ER 430 et ER 431) pour une surface de 72 m<sup>2</sup> ; les limites d'occupation étant caractérisées par les points : F, E, D, et G ; l'expert note que toutes les parcelles litigieuses sont issues d'un partage d'un terrain plus grand ayant appartenu à Louis Z... dont les biens ont fait l'objet d'une donation-partage du 21 juin 1984 selon un document d'arpentage établi par le géomètre Edwin H... en septembre 1972 ; le lot n° 1 était attribué à Marie Nicole Z... et René Z... ; le lot n°2 était attribué à Marcelle Z... épouse X... ; ce deuxième lot a fait l'objet de l'acte de donation-partage du 10 mai 1988, en vertu d'un nouveau plan d'arpentage établi par l'expert H... dont les limites sont conformes aux précédentes et ont été positionnées par l'expert sur les lignes passant par les points A, B et C ; l'examen du plan d'arpentage du géomètre Euphrasie du 13 juin 1990 préparatoire à l'acte de partage Z... du 23 septembre 1992 détermine une limite différente sur les points C, D, E et F de l'annexe 2 du rapport E... et consacre un empiètement de 91 m<sup>2</sup> des parcelles Z... sur les parcelles X... dont 72 m<sup>2</sup> par la parcelle ER n°523 appartenant à l'appelante qui seule nous occupe ici ; l'existence et l'importance de l'empiètement ne sont pas contestées ; l'expert constate que les limites ainsi définies correspondent à l'occupation réelle et sont matérialisées par des clôtures ; c'est donc en vertu de l'acte de partage Vaitlingon du 23 septembre 1992 que l'appelante est devenue propriétaire de la parcelle ER 523 et selon un plan d'arpentage établi par le géomètre Euphrasie qui consacrait l'empiètement ; l'expert note par ailleurs que les limites de ce document d'arpentage se confondent avec les murs de clôture existantes alors que les plans d'arpentage H... ne font état d'aucun détail matériel le long de la ligne retenue ; Marie Nicole Z... revendique l'acquisition de la portion empiétant sur le fonds X... par

prescription ; la possession, compte tenu du titre précité qui fait référence à un document d'arpentage consacrant l'empiètement, doit être considéré comme un juste titre ne permettant pas de remettre en cause la bonne foi de l'occupant ; ainsi Nicole Z... épouse D... peut se prévaloir d'une prescription abrégée ; depuis qu'elle en est devenue propriétaire, soit depuis le 23 septembre 1992, Nicole Z... occupe la parcelle litigieuse, elle a déposé un permis de construire en novembre 1992, a fait édifier en 1993 sa maison dont une partie de la construction est implantée sur la surface empiétée et s'y est établie avec sa famille et y vit depuis de manière continue ; sa possession est continue, paisible, publique et non équivoque ; les consorts X... établis à proximité ne pouvaient ignorer cette possession et ses limites qui résultaient des clôtures implantées selon les conclusions de l'expert non contestées depuis avril 1990 ; elle peut donc se prévaloir de la prescription acquisitive dont elle justifie de toutes les conditions ; les consorts X... ne sauraient soutenir que cette possession a été interrompue, le premier acte d'interruption résulte en effet de l'assignation ayant conduit à l'ordonnance du 28 août 2005 ; en outre la lettre que leur a adressé Marie Nicole Z... épouse D... le 13 août 2002 accusant réception d'un courrier du 29 juillet 2002 et informant d'une étude « sur ce litige » sans plus de précisions, ne permet pas d'établir que ce courrier comportait une contestation de sa possession de la parcelle ; il convient en conséquence d'infirmier le jugement rendu le 23 mai 2007 par le tribunal de grande instance de Saint-Denis en toutes ses dispositions et de débouter les consorts X... de toutes leurs prétentions ; il sera jugé que Nicole Z... épouse D... est bien propriétaires de la parcelle de terre cadastrée ER n°523 dont les limites sont fixées par les points F, e, D G et H du plan de l'expert Pierre E... figurant en annexe n°2 de son rapport et ci-dessous reproduit ;

1) ALORS QUE la prescription abrégée prévue par l'ancien article 2265 du code civil est fondée sur l'existence d'un juste titre, qui suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire ; qu'elle ne peut donc résulter d'actes qui ont un caractère déclaratif, comme ceux réalisant le partage de biens indivis ; qu'en retenant que l'acte du 23 septembre 1992 devait être considéré comme un juste titre permettant à Mme Z... de se prévaloir de la prescription abrégée, tout en constatant que cet acte, ayant conféré la propriété de la parcelle ER n°523 selon un plan d'arpentage consacrant l'empiètement, était un acte de partage, ce dont il résultait qu'il ne pouvait pas constituer un juste titre, la cour d'appel a violé l'article 2265 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE la prescription abrégée instituée par l'ancien article 2265 du code civil repose sur l'existence d'un juste titre portant sur la totalité du bien en litige et la totalité des droits sur ce bien ; que l'acte de partage du 23 septembre 1992 prévoyait uniquement la donation par les consorts Z... à Mme veuve Z... Lucien de l'usufruit d'une portion d'un terrain cadastré ER 522, et l'attribution à Mme Z... épouse D... de la parcelle divisée et anciennement cadastrée ER 319, du premier lot constitué par la parcelle ER 523 ; que cet acte ne portait donc pas sur la totalité des droits sur la portion de terrain litigieuse et ne pouvait constituer un juste titre ; qu'en se fondant néanmoins sur cet acte pour en déduire que Mme Z... épouse D... pouvait se prévaloir de la prescription abrégée, la cour d'appel a violé l'article 2265 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE la prescription abrégée prévue par l'ancien article 2265 du code civil est fondée sur l'existence d'un juste titre, qui suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire ; que la cour d'appel a constaté que l'ensemble des parcelles litigieuses, la parcelle ER 523 propriété de Mme Z... épouse D... et les parcelles ER 430 et ER 431 propriété des consorts X..., étaient issues du partage d'un terrain plus grand ayant appartenu à Louis Z... dont les biens avaient fait l'objet d'une donation

partage du 21 juin 1984 attribuant le lot n°1 à Mme Z... épouse D... et M. René Z... et le lot n° 2 à Mme Marcelle Z... épouse X... ; qu'il en résultait que Mme Z... épouse D... ne pouvait être considérée comme tenant ses droits d'une personne qui n'était pas le véritable propriétaire du terrain ; qu'en retenant néanmoins qu'elle pouvait se prévaloir de la prescription abrégée, la cour d'appel a violé l'article 2265 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce.

---

**ECLI:FR:CCASS:2015:C300148**

## Analyse

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 21 juin 2013

**Titrages et résumés :** PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Prescription de 10 à 20 ans - Conditions - Juste titre - Titre émanant du véritable propriétaire non translatif de propriété (non)

L'acte de partage, émanant du véritable propriétaire du bien et n'emportant pas transfert de propriété, ne constitue pas un juste titre permettant une prescription abrégée

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Prescription de 10 à 20 ans - Conditions - Juste titre - Acte de partage (non)

**Précédents jurisprudentiels :** Sur le juste titre résultant d'un partage, à rapprocher :3e Civ., 30 octobre 1972, pourvoi n° 71-11.541, Bull. 1972, III, n° 575 (rejet)

**Textes appliqués :**

- article 2265 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008