

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 13 décembre 2000
N° de pourvoi: 97-18678
Publié au bulletin
Cassation.

Premier président :M. Canivet, président., président
Rapporteur : M. Pronier., conseiller rapporteur
Avocat général : M. Guérin., avocat général
Avocats : MM. Le Prado, Foussard, la SCP Piwnica et Molinié, Mme Thouin-Palat., avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Vu l'article 2265 du Code civil ;

Attendu que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel, dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé, et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mai 1997), que Mme Y..., propriétaire de deux parcelles, cadastrées D 447 et D 446, remplacées, après division, par trois parcelles D 1327, D 1328 et D 1329, a, suivant un acte reçu le 4 juin 1965 par M. Z..., notaire, aux droits duquel se trouvent les consorts Z..., vendu la parcelle D 1329 aux époux A... ; que cette vente n'a pas été publiée à la conservation des hypothèques, le document d'arpentage portant création des nouvelles parcelles n'ayant pas été déposé ; que, Mme Y... étant décédée le 30 octobre 1986 sans laisser d'héritier, le service des domaines a fait procéder à la vente par adjudication de la parcelle cadastrée D 446 ; que M. X... ayant été déclaré adjudicataire, a fait édifier une construction sur le terrain et a fait démolir la clôture installée par les époux A... ; que les époux A... ont assigné M. X... en revendication de la parcelle et subsidiairement les consorts Z... en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour dire les époux A... propriétaires de la parcelle litigieuse et condamner M. X... à restituer ladite parcelle, l'arrêt retient que le juste titre est un acte propre à conférer la propriété, abstraction faite de la qualité de l'aliénateur, que les dispositions de l'article 2265 du Code civil ne sauraient être écartées au motif que le véritable propriétaire était Mme Y... sauf à ce que le sort de l'acquéreur du véritable propriétaire soit moins favorable que celui de la personne qui n'aurait pas acquis du véritable propriétaire, que l'acte du 4 juin 1965 était un acte propre à conférer la propriété et constituait un juste titre et que les conditions d'application de l'article 2265 du Code civil sont donc bien remplies ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le " juste titre " sur lequel est fondée la prescription abrégée suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mai 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles.

Analyse

Publication : Bulletin 2000 III N° 192 p. 134

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 26 mai 1997

Titrages et résumés : PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Prescription de dix à vingt ans - Conditions - Juste titre - Titre n'émanant pas du véritable propriétaire - Nécessité .
Viole l'article 2265 du Code civil la cour d'appel qui, pour reconnaître la qualité de propriétaire d'une parcelle, retient que le juste titre est un acte propre à conférer la propriété, abstraction faite de la qualité de l'aliénateur, que les dispositions de l'article 2265 du Code civil ne sauraient être écartées au motif que le véritable propriétaire était la venderesse sauf à ce que le sort de l'acquéreur du véritable propriétaire soit moins favorable que celui de la personne qui n'aurait pas acquis du véritable propriétaire, que l'acte de vente était un acte propre à conférer la propriété et constituait un juste titre et que les conditions d'application de l'article 2265 du Code civil sont donc bien remplies, alors que le " juste titre " sur lequel est fondée la prescription abrégée suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire.

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre civile 3, 1998-05-27, Bulletin 1998, III, n° 113, p. 75 (cassation), et l'arrêt cité.

Textes appliqués :

- Code civil 2265