

AJ Famille 2015 p.229

Prescription acquisitive : un acte de partage n'est pas un juste titre permettant une prescription abrégée

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

11-02-2015

n° 13-24.770 (148 FS-P+B)

Sommaire

Une femme édifie sur un terrain lui appartenant une construction qui empiète partiellement sur le fonds de tiers. Ces derniers l'assignent donc en démolition de la construction litigieuse. La cour d'appel rejette cette demande, estimant que la femme ayant édifié la construction devenue propriétaire en vertu d'un acte de partage de 1992 et selon un document d'arpentage constatant l'empiètement, et que cet acte doit être considéré comme un juste titre permettant une prescription abrégée et que cette femme, 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. Sur pourvoi des propriétaires du fonds voisin, l'arrêt d'appel est censuré : (1)

Texte**intégral**

« Il résulte de [l'art. 2265 c. civ. dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008] 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 ; [...] qu'en statuant ainsi, alors 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 » ;

Texte(s)



Code civil - art. 2265

appliqué(s)**Mots**

LIBERALITE * Donation * Donation-partage * Prescription acquisitive * Juste titre * Acte de partage

clés

(1) Rien n'y fait, la Cour de cassation maintient fermement sa jurisprudence sur le juste titre permettant d'abrégier le délai de la prescription acquisitive à dix ans : seuls les actes translatifs peuvent servir de juste titre, à l'exclusion des actes déclaratifs. En l'espèce, la solution est réaffirmée à propos de l'ancien art. 2265, mais elle vaut aussi, évidemment, pour l'actuel art. 2272 c. civ., la notion en cause étant la même. On sait pourtant que d'éminents auteurs ont critiqué la rigidité de la Cour de cassation (v., not., J. Carbonnier, *Les biens*, PUF, tome 3, n° 198 et 199 ; B. Mallet-Bricout, *Le juste titre*, Le monde du droit, *Mélanges Foyer*, Economica, 2008, p. 687), mais manifestement rien n'y fait puisque l'arrêt rapporté se place dans le sillage de précédents identiques, qui décident qu'un acte de partage ne constitue pas un juste titre (v. Civ. 10 déc. 1845, DP 1846. 1. 45 ; Civ. 3^e, 30 oct. 1972, Bull. civ. III, n° 575 ; 13 déc. 2000, n° 98-22.649, relatif à une donation-partage). On rappellera qu'entrent aussi dans la catégorie des actes déclaratifs (et donc ne sont pas éligibles à la prescription acquisitive abrégée) : une transaction valant reconnaissance de propriété (Cass., ch. réun., 12 déc. 1865, DP 1865. 1. 457, S. 1866. 1. 73), un état descriptif de division d'un immeuble en copropriété (Civ. 3^e, 30 avr. 2002, n° 00-17.356, Bull. civ. III, n° 89 ; D. 2002. 2510, et les obs. (1), obs. N. Reboul-Maupin (1)), un

acte de succession notarié (Civ. 3^e, 25 juin 2008, n° 07-14.649, Bull. civ. III, n° 115 ; D. 2008. 1899 ; *ibid.* 2458, obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin ; sur l'ensemble, v. B. Grimonprez, Rép. civ. Dalloz, v° Prescription acquisitive, spéc. n° 123 s.). La solution est certainement sévère et, si l'on réfléchit aux conséquences qu'une telle jurisprudence aura en l'espèce, il apparaît nettement que la solution dégagée ne va pas dans le sens de la paix des familles. La froideur du raisonnement en droit des biens a de quoi faire frissonner et, même si l'on sait que cette matière place, non sans raison, le droit de propriété très haut, on ne peut s'empêcher de penser que les arguments de la doctrine qui conduisent à tenir un acte de partage pour un juste titre ne sont pas dénués de bon sens, ce que la présente affaire montre parfaitement. Un jour peut-être...

En

résumé

L'acte de partage ne constitue pas le juste titre permettant la prescription acquisitive abrégée à dix ans.

Jérôme Casey, *Avocat au Barreau de Paris, Maître de conférences à l'Université de Bordeaux*