

RDI 2001 p.149**L'usucapion abrégée ne peut pas être invoquée par un possesseur de bonne foi ayant acquis ses droits d'un véritable propriétaire****(Cass. 3^e civ., 13 déc. 2000, n° 97-18.678, Antunes c/ Pujol et a)****Marc Bruschi, Professeur à l'Université d'Aix-Marseille III**

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 M^{me} Gonthier, propriétaire de deux parcelles, cadastrées D 447 et D 446, remplacées, après divisions, par trois parcelles D 1327, D 1328 et D 1329, a, suivant un acte reçu le 4 juin 1965 par M. Jourdain, notaire, aux droits duquel se trouvent les consorts Jourdain, vendu la parcelle D 1329 aux époux Pujol ; 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 M^{me} Gonthier 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. Antunes ayant été déclaré adjudicataire, a fait édifier une construction sur le terrain et a fait démolir la clôture installée par les époux Pujol ; que les époux Pujol ont assigné M. Antunes en revendication de la parcelle et subsidiairement les consorts Jourdain en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour dire les époux Pujol propriétaires de la parcelle litigieuse et condamner M. Antunes 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 M^{me} Gonthier 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



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 ;

Observations

Le juste titre exigé par l'article 2265 du code civil pour faire bénéficier l'acquéreur *a non domino* de la prescription abrégée est « un acte propre à conférer la propriété à la partie qui invoque la prescription » (Cass. 3^e civ., 29 févr. 1968, Bull. civ. III, n° 83 ; 20 févr. 1979, Bull. civ. III, n° 40 ; RDI 1979.447, obs. J.-L. Bergel). Peut-on dire pour autant que l'article 2265 du code civil peut jouer lorsque le transfert de propriété opéré par le juste titre a été réalisé par le véritable propriétaire ? En d'autres termes, la

mise en oeuvre de la prescription acquisitive abrégée suppose-t-elle nécessairement une acquisition *a non domino* par le possesseur ?

La jurisprudence décide traditionnellement que la prescription acquisitive décennale d'un immeuble ne peut pas être invoquée par un possesseur de bonne foi ayant acquis ses droits d'un véritable propriétaire (Cass. civ. 30 mars 1914, D. 1917.1.180 ; Cass. 3^e civ., 7 avr. 1994, Bull. civ. III, n° 80 ; D. 1995, somm. 192, obs. Robert  ; Defrénois 1994.1158, obs. Defrénois-Souleau ; - 27 mai 1998, Bull. civ. III, n° 113 ; D. 1998, somm. 348, obs. Robert ). Cette solution est réaffirmée nettement dans cet arrêt du 13 décembre 2000 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

En l'espèce, la propriétaire de trois parcelles en avait vendu une à des époux suivant un acte reçu le 4 juin 1965 devant notaire mais sans que cette vente n'ait été publiée au bureau de la conservation des hypothèques. Après le décès de la venderesse le 30 octobre 1986 en ne laissant aucun héritier, le service des domaines avait fait procéder à la vente de la parcelle litigieuse par adjudication. Par la suite, l'adjudicataire avait édifié une construction sur ce terrain et avait démoli la clôture installée par les conjoints acquéreurs de la parcelle en 1965. Ces derniers ont alors revendiqué la parcelle auprès de l'adjudicataire. Pour faire droit à cette demande en revendication, les juges du fond ont estimé que les dispositions de l'article 2265 du code civil ne sauraient être écartées au motif que ceux qui en demanderaient le bénéfice posséderaient la parcelle en vertu d'un titre translatif de propriété émanant du véritable propriétaire. Ce titre constituerait donc un « juste titre » même s'il émane du véritable propriétaire. Pour la Cour d'appel de Paris, en décider autrement, aurait conduit à traiter de façon moins favorable l'acquéreur du véritable propriétaire que celui qui n'aurait pas acquis du véritable propriétaire. En censurant ce raisonnement aux motifs 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 de cassation réitère sans surprise sa solution de principe.

La raison d'être de l'article 2265 du code civil milite, il est vrai, pour cette interprétation : pourquoi l'acquéreur aurait-il besoin de la prescription pour devenir propriétaire si le juste titre émane du véritable propriétaire (en ce sens, A.-M. Sohm-Bourgeois, Rép. D., Prescription civile, n° 84) ? La lettre de l'article 2265 conduit également à retenir une telle interprétation en parlant du domicile du véritable propriétaire, ce qui laisse à penser que l'aliénateur n'est pas le véritable propriétaire. Certains auteurs ont enfin fait remarquer que le jeu de l'usucapion abrégée à propos d'un juste titre émanant du véritable propriétaire pourrait couvrir anormalement une éventuelle nullité absolue de l'acte d'acquisition (Mazeaud et Chabas, Les biens, Montchrestien, n° 1504).

Il reste que la solution, pour classique qu'elle soit, restreint le champ d'application de l'article 2265 du code civil dans des hypothèses où son application aurait été utile sinon juste. En effet, par définition, dans les hypothèses où la personne entend bénéficier de l'usucapion tout en ayant profité d'un transfert de propriété de l'immeuble par le véritable propriétaire, ce transfert n'a pas été efficace et ne s'est en définitive pas produit, faute de la réalisation d'une formalité substantielle comme par exemple, en l'espèce, l'absence de dépôt des documents d'arpentage portant création de nouvelles parcelles. On ne voit pas alors vraiment pourquoi la personne qui a acquis un immeuble à la suite d'un transfert de propriété inefficace ne pourrait pas être assimilée à une personne qui a acquis *a non domino*. La véritable raison d'être de l'article 2265 ne réside pas dans la qualité de propriétaire de l'aliénateur mais dans la réalité du transfert de propriété : un arrêt de la Cour de cassation avait ainsi décidé que la qualité de l'aliénateur n'importe pas pour apprécier la notion de juste titre (Cass. 3^e civ., 15 févr. 1968, Bull. civ. III, n° 60). De même, lorsque quelqu'un a vendu successivement le même bien à deux personnes, en étant véritablement propriétaire, la jurisprudence permet à celui qui n'a pas publié ses droits d'opposer avec succès l'usucapion abrégée au second qui a pourtant procédé à la publicité foncière (V. par ex. Cass. 3^e civ., 13 nov. 1984, D. 1985.345, note J.-L. Aubert ; RTD civ. 1985.747, obs. Giverdon et Salvage-Gerest).

Ainsi, chaque fois, que le transfert de propriété s'est heurté à un obstacle juridique sérieux ayant empêché la parfaite transmission de la propriété, « l'acquéreur » devrait être considéré comme un possesseur de bonne foi muni d'un juste titre et bénéficiaire des effets de la prescription abrégée.

Mots**clés**

:

PROPRIETE * Prescription acquisitive * Prescription abrégée * Juste titre * Vendeur * Propriétaire véritable

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés