

Recueil Dalloz 2001 p. 2154

Prescription abrégée : définition du « juste titre »

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

13 décembre 2000

n° 97-18.678 (n° 1659 FS-P+B)

Sommaire :

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(1).

Texte intégral :

LA COUR : - 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 M^{me} Gonthier, 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. 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 susvisé ;

Par ces motifs, casse [...] renvoie devant la Cour d'appel de Versailles [...].

Demandeur : Antunes

Défendeur : Pujol (Epx)

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2^e ch. civ. A 26 mai 1997 (Cassation)

Texte(s) appliqué(s) :

Code civil - art. 2265

Mots clés :

POSSESSION * Prescription acquisitive * Prescription abrégée * Juste titre * Titre de propriété

(1) La qualité de l'aliénateur exerce-t-elle une influence sur la notion de juste titre permettant la prescription acquisitive par 10 ans ? Il est de jurisprudence constante que la prescription abrégée des art. 2265 s. c. civ. ne peut être invoquée que par un possesseur de bonne foi ayant acquis *a non domino* (V. récemment, Cass. 3^e civ., 27 mai 1998, D. 1998, Somm. p. 348, obs. A. Robert). L'arrêt du 13 déc. 2000 n'est qu'un reflet de cette invariable solution. Le propriétaire de deux parcelles (qui avaient été remplacées, après division, par trois parcelles) avait vendu l'une d'elles par acte notarié. La vente ne put être publiée à la Conservation des hypothèques, car le document d'arpentage portant création des nouvelles parcelles n'avait pas encore été déposé. Au décès de la venderesse, l'administration des domaines procéda à la vente par adjudication de la parcelle déjà vendue. Pour condamner l'adjudicataire à restituer la parcelle litigieuse, la cour d'appel retint que la qualité de l'aliénateur n'importait pas et que l'acte notarié constituait bel et bien un « juste titre ». Mais, selon la Cour de cassation, la qualité de véritable propriétaire du vendeur à l'acte authentique excluait que cet acte puisse être considéré comme le titre permettant la prescription décennale. C'est d'abord un argument de logique qui supporte cette réponse : si le juste titre émanait du véritable propriétaire, l'acquéreur n'aurait pas besoin de la prescription pour devenir acquéreur. Les termes de l'art. 2265 c. civ. démontrent, ensuite, que l'aliénateur n'est certainement pas le *verus dominus*. C'est ici une définition bien classique du juste titre.