

Recueil Dalloz 2002 p. 2510

L'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété ne constitue pas un juste titre

Nadège Reboul-Maupin

L'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété peut-il constituer le juste titre exigé à l'art. 2265 c. civ. ? C'est par la négative que la Cour de cassation répond à cette question en reprenant au préalable la définition classique du juste titre formulée par cette même Cour, dans un arrêt du 29 févr. 1968 : « le juste titre est celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription » (Bull. civ. III, n° 83 ; définition classique reprise dans Cass. 3e civ., 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 13 ; JCP 1999, I, n° 175, obs. H. Périnet-Marquet). Partant de là, l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété qui mentionne, en l'espèce, l'usage exclusif d'une passerelle en faveur de divers copropriétaires pour la desserte de leurs lots ne « présente pas le caractère translatif de propriété qui est généralement exigé comme support de la bonne foi du possesseur favorisé par la loi » (V. C. Atias sous Cass. 3e civ., 5 oct. 1994, Defrénois 1995, p. 804 ; et aussi, Bull. civ. III, n° 167 ; D. 1997, Somm. p. 245, obs. C. Giverdon ; RTD civ. 1996, p. 426, obs. F. Zénati).

En effet, pour qu'il y ait un juste titre, il est nécessaire que l'acte soit translatif. L'état descriptif de division ne mentionne ici qu'un droit d'usage qui ne peut ouvrir droit à l'usucapion abrégée de la propriété. Analysée par la doctrine dominante « comme un document purement technique dépourvu de valeur contractuelle, il est conçu pour les besoins de la publicité foncière, afin de faciliter l'identification et la détermination de la consistance des lots » (V. F. Terré et P. Simler, Droit civil, Les Biens, Précis Dalloz, 6e éd., 2002, n° 629 ; V. en ce sens, Boccara, La copropriété sous désinformation, JCP 1983, I, n° 23 s. ; R. Martin, La nature juridique de l'état descriptif de division, Ann. Loyers 1983, p. 98 ; A. Zurfuhr et J. Barnier-Sztabowicz, De la valeur contractuelle de l'état descriptif de division, Administrer, août-sept. 1984, p. 9 s. ; position conforme à la position jurisprudentielle : Cass. 3e civ., 18 déc. 1991, RD imm. 1992, p. 242, obs. P. Capoulade et C. Giverdon ; position implicite : Cass. 3e civ., 8 juill. 1992, Bull. civ. III, n° 241 ; D. 1993, p. 1, note C. Giverdon et P. Capoulade ; JCP 1993, II, n° 22091, note Goetgebeur ; Cass. 3e civ., 18 nov. 1992, Loyers et copr., févr. 1993, n° 67 ; Cass. 3e civ., 30 mai 1995, Loyers et copr., août-sept. 1995, n° 382, RD imm. 1995, p. 582, obs. P. Capoulade et C. Giverdon, JCP éd. N 1996, p. 672, note D. Sizaire ; CA Montpellier, 3 févr. 1997, JCP 1998, IV, n° 1279). Partant de là, il apparaît impossible de faire entrer l'état descriptif d'un immeuble en copropriété dans la notion classique de juste titre. Mais cela revient à omettre la position originale du Doyen Carbonnier prétendant qu'il « ne serait peut-être point paradoxal de soutenir que le juste titre aurait aujourd'hui sa traduction plus adéquate dans la formule : un titre susceptible d'être publié » (V. J. Carbonnier, Droit civil, t. 3, Les biens, Monnaie, immeuble, meubles, PUF, 19e éd., 2000, n° 198). La consécration d'une telle approche aurait le mérite de faire entrer l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété dans la catégorie du juste titre, et, par ce biais, d'ouvrir aux copropriétaires le bénéfice de l'usucapion abrégée. Mais on peut douter de la justesse d'une telle analyse car le titre requis par le Doyen Carbonnier s'apparente toujours à l'acte juridique - au sens de *negotium* - et non à un simple document technique, sans valeur contractuelle, contenant des éléments d'information (V. F. Labarthe, La notion de document contractuel, thèse Paris I, LGDJ, 1994, préf. J. Ghestin). En guise de conclusion, force est de constater que seul l'acte juridique translatif de propriété est susceptible de correspondre au juste titre de l'art. 2265 c. civ. (V. le rejet des actes déclaratifs, tels le partage, la transaction ou les jugements : V. F. Terré et P. Simler, *op. cit.*, n° 454).

**Mots clés :**

POSSESSION \* Prescription acquisitive \* Prescription abrégée \* Juste titre \* Définition \* Etat

descriptif de division
Recueil Dalloz © Editions Dalloz 2011