

## Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 30 août 1965, Jean-Baptiste X... est décédé en laissant à sa succession sa veuve, Y... Z..., elle-même décédée le 30 octobre 1991, et leurs six enfants, François, Jean-Joseph, Madeleine, Camille, Ange et Achille ; que ces trois derniers sont décédés respectivement en 1981, 1983 et 2003 ; que, sans avoir procédé à la notification prévue à l'article 815-14 du code civil, Y...

Z...a, par acte du 18 septembre 1984, publié le 22 octobre 1984, vendu à François A..., mari de sa fille Madeleine, la moitié des droits indivis portant sur une maison d'habitation et diverses parcelles de terre indiquées comme dépendant de la communauté ayant existé entre les époux X...-Z...; que M. François X..., faisant valoir qu'en réalité ces immeubles étaient des biens propres de Jean-Baptiste X..., a poursuivi la nullité de la vente et revendiqué sa quote-part dans les biens ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. François X... fait grief à l'arrêt de dire que l'action en nullité ouverte en cas de non-respect de la formalité de l'article 815-14 du code civil est prescrite, alors, selon le moyen, que l'action en nullité de la vente de biens indivis consentie au mépris de l'article 815-14 du code civil selon lequel l'indivisaire qui entend céder à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ses biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée, ainsi que les nom, domicile, et profession de la personne qui se propose d'acquérir, se prescrit par cinq ans à compter de la découverte de la vente litigieuse et non à compter de la publication de cette vente ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 815-16 du code civil ;

Mais attendu que l'action en nullité d'une cession de droits indivis opérée au mépris des dispositions de l'article 815-14 du code civil, se prescrit par cinq ans, aux termes de l'article 815-16 du même code ; que cette prescription court à compter du jour où le coindivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente ; qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la vente était opposable aux tiers du fait de sa publication le 22 octobre 1984, ce dont il s'induit que les coindivisaires auxquels le projet de cession n'avait pas été régulièrement notifié étaient réputés en avoir eu connaissance à cette date, c'est sans encourir la critique du moyen que la cour d'appel a décidé que l'action en nullité exercée par M. François X..., par assignation du 3 octobre 2008, était prescrite ; que le moyen ne peut donc être accueilli ;

Et sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches, ci-après annexé :

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt de débouter M. François X... de sa demande tendant à voir constater la nullité de la vente des parts indivises pour la partie excédant les droits héréditaires de la venderesse et de sa demande en revendication au prorata de ses propres droits héréditaires ;

Attendu que le moyen qui s'attaque à de simples motifs est irrecevable ;

Mais sur le quatrième moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour décider que les consorts A...ont acquis par prescription la propriété de la moitié indivise des biens litigieux, l'arrêt retient que François A...a acquis de bonne foi les droits indivis, que la vente que lui a consentie Y... Z...constitue un juste titre et qu'ils justifient par la production d'attestations, de factures d'électricité, d'entretien ou de réparation de la maison, ainsi que d'avis d'imposition, qu'ils se sont comportés en propriétaire de celle-ci depuis 1984 ;

Qu'en se déterminant ainsi sans répondre aux conclusions par lesquelles M. François X... faisait valoir que la maison avait été occupée par la famille A...de tout temps, y compris du vivant des parents, et que postérieurement rien ne permettait de distinguer leur comportement en qualité de propriétaire ou en qualité de simples occupants, ce qui est exclusif d'une

possession non équivoque, à titre de propriétaire, utile pour prescrire le droit de propriété, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que les conjoints A...ont acquis par prescription la propriété de la moitié indivise des biens qu'il désigne, l'arrêt rendu le 5 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Toulouse ;

Condamne Mmes A...et Richard, MM. Dominique et Jean-Baptiste A...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. François X....

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'action en nullité ouverte en cas de non-respect de la formalité de l'article 815-14 du Code civil est prescrite, la vente litigieuse ayant été publiée le 22 octobre 1984 et l'action ayant été introduite le 3 octobre 2008 ;

Aux motifs qu'aux termes de l'article 815-14 du Code civil l'indivisaire qui entend céder à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, est tenue de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que le nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir ; qu'il n'est pas contesté que Mme Y...Marie Z...a vendu la moitié des droits indivis désignés comme appartenant à la communauté Z.../ X... à François A...et que la notification par acte extra-judiciaire prévue par l'article susvisé n'a pas été faite ; que toutefois l'action en nullité subséquente est prescrite dans un délai de 5 ans ; que ce délai court à compter de la vente du bien, soit à compter de la publication du 22 octobre 1984 et non à compter de la connaissance qu'en ont eue les indivisaires du projet de vente, de sorte que l'action en nullité est prescrite ; que François X... prétend combattre les effets de la prescription en opposant la nullité invoquée comme exception en défense qui serait imprescriptible ; mais qu'il n'indique pas sur quel fondement légal il assied ce moyen de sorte qu'il sera rejeté comme insuffisamment motivé ;

Alors que l'action en nullité de la vente de biens indivis consentie au mépris de l'article 815-14 du Code civil selon lequel l'indivisaire qui entend céder à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ses biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée, ainsi que les nom, domicile, et profession de la personne qui se propose d'acquérir, se prescrit par cinq ans à compter de la découverte de la vente litigieuse et non à compter de la publication de cette vente ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 815-16 du Code civil ;

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. François X... de sa demande tendant à voir constater la nullité de la vente des parts indivises pour la partie excédant les droits héréditaires de la venderesse Mme veuve X..., et de sa

demande en revendication au prorata de ses propres droits héréditaires ;

Aux motifs que l'appelant expose que Mme X... ne pouvait pas disposer de la totalité des parts indivises et qu'en conséquence la vente litigieuse n'est valable que pour la seule quote-part du vendeur ; mais que les intimés ne contestent pas n'avoir acquis que la moitié des biens indivis ; que la demande de l'appelant est donc sans objet ; que la vente a eu pour objet de transférer le droit de propriété détenu par Mme X... en indivision sur les parcelles concernées à hauteur strictement de ses droits ;

Alors d'une part, que M. François X... n'avait nullement admis que Mme veuve X... était en droit de céder la moitié indivise des biens litigieux, mais faisait valoir au contraire, qu'elle ne pouvait disposer tout au plus que du quart de ces biens lesquels ne constituaient pas des biens communs lui revenant par moitié, mais des biens propres de Jean-Baptiste X..., son époux prédécédé et qui dépendaient de la seule succession de ce dernier, sur lesquels le conjoint survivant ne disposait conformément à l'article 757 du Code civil qu'un droit à usufruit de la totalité ou à un quart en propriété ; que M. X... exerçait dès lors une revendication à concurrence de la quote-part excédant les droits de la venderesse ; qu'en énonçant que les intimés n'ayant pas contesté n'avoir acquis que la moitié des biens indivis, la demande de M. François X... serait sans objet, la Cour d'appel a dénaturé le cadre du litige en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

Alors d'autre part, qu'en affirmant que la vente aurait eu pour objet de transférer le droit de propriété détenu par Mme X... en indivision sur les parcelles concernées à hauteur strictement de ses droits, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si cette dernière dont la vocation successorale était, en présence d'enfants, limitée à l'usufruit de la totalité ou à la propriété du quart seulement des biens de son époux, n'avait pas excédé ses droits en cédant à M. A...la moitié des droits indivis dans les biens propres de son époux, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 757 et 815-3 du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les consorts A...ont acquis la propriété indivise des biens suivants par prescription : une maison d'habitation lieudit ...cadastrée section E 207, une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section E 206, une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section C 137 et une parcelle de terre lieudit ... cadastrée C 134 ;

Aux motifs qu'aux termes de l'article 2272 du Code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans ;  
que toutefois celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ; que M. François X... expose qu'en matière de droits indivis la possession doit être formalisée par des actes non équivoques et que la prescription ne peut qu'être trentenaire ; que toutefois les intimés justifient par la production des attestations, des factures d'électricité, d'entretien ou de réfection de la maison litigieuse, des avis d'imposition, qu'ils se sont comportés en propriétaires de celle-ci depuis 1984 ; que le juste titre est celui qui considéré en soi serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ; que tel est le cas en l'espèce, la vente ayant eu pour objet de transférer le droit de propriété détenu par Mme X... en indivision sur les parcelles concernées à hauteur strictement de ses droits ; que les héritiers de François A...disposent donc d'un juste titre ; que la bonne foi consiste en la croyance de l'acquéreur au moment de l'acquisition de tenir la chose du véritable propriétaire ; qu'en l'espèce, les premiers juges ont à juste titre estimé que l'origine de propriété des biens indivis E 207, E 206 et C 137 a été établie par Maître B...lequel a dressé une attestation immobilière après décès des époux X... précisant que ces biens sont des biens propres de M. Jean-Baptiste X... ; que c'est donc par erreur que ces biens ont été déclarés communs dans l'acte de vente de 1984 ; que la bonne foi de M. A...au moment de la vente ne peut être mise en doute le notaire s'étant lui-même trompé et ayant d'ailleurs englobé par erreur dans le lot commun un bien propre de Mme veuve X... (la parcelle C 134) ;

Alors d'une part, que le juste titre qui peut fonder la prescription abrégée suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire ; qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir constaté que la vente a eu pour objet de transférer le droit de propriété détenu par Mme X... en indivision sur les parcelles concernées à hauteur strictement de ses droits, ce dont il résulte que la prescription abrégée était sans application en l'espèce, la Cour d'appel a violé l'article 2272 du Code civil ;

Alors d'autre part, que ne constitue pas davantage le juste titre permettant une prescription abrégée, l'acte de vente de droits indivis consenti par un indivisaire, excédant sa quote-part indivise ; qu'ainsi l'arrêt attaqué a violé l'article 2272 du Code civil.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les consorts A...ont acquis la propriété indivise des biens suivants par prescription : une maison d'habitation lieudit ...cadastrée section E 207, une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section E 206, une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section C 137 et une parcelle de terre lieudit ... cadastrée C 134 ;

Aux motifs qu'aux termes de l'article 2272 du Code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans ;

que toutefois celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ; que M. François X... expose qu'en matière de droits indivis la possession doit être formalisée par des actes non équivoques et que la prescription ne peut qu'être trentenaire ; que toutefois les intimés justifient par la production des attestations, des factures d'électricité, d'entretien ou de réfection de la maison litigieuse, des avis d'imposition, qu'ils se sont comportés en propriétaires de celle-ci depuis 1984 ; que le juste titre est celui qui considéré en soi serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ; que tel est le cas en l'espèce, la vente ayant eu pour objet de transférer le droit de propriété détenu par Mme X... en indivision sur les parcelles concernées à hauteur strictement de ses droits ; que les héritiers de François A...disposent donc d'un juste titre ; que la bonne foi consiste en la croyance de l'acquéreur au moment de l'acquisition de tenir la chose du véritable propriétaire ; qu'en l'espèce, les premiers juges ont à juste titre estimé que l'origine de propriété des biens indivis E 207, E 206 et C 137 a été établie par Maître B...lequel a dressé une attestation immobilière après décès des époux X... précisant que ces biens sont des biens propres de M. Jean-Baptiste X... ; que c'est donc par erreur que ces biens ont été déclarés communs dans l'acte de vente de 1984 ; que la bonne foi de M. A...au moment de la vente ne peut être mise en doute le notaire s'étant lui-même trompé et ayant d'ailleurs englobé par erreur dans le lot commun un bien propres de Mme veuve X... (la parcelle C 134) ;

Alors d'une part, que celui qui dispose d'un titre de propriété lui conférant une certaine proportion de droits indivis sur un bien, ne peut par l'effet de la prescription acquisitive, devenir propriétaire de droits indivis supplémentaires modifiant sa quote-part de droit indivis sur ce même bien ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que l'acte de vente du 18 septembre 1984 a eu pour objet de transférer aux consorts A...un droit de propriété indivis sur les biens concernés ; qu'il en résulte que la possession des lieux en qualité d'indivisaires, ne permettait pas aux consorts A...d'acquérir plus de droits indivis que ceux que leur avait transmis la vente litigieuse ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 2258 et 2261 du Code civil ;

Alors d'autre part, que pour pouvoir prescrire, il faut une possession non équivoque et à titre de propriétaire ; que M. François X... faisait valoir que la maison avait été occupée par toute la famille A...et ce de tous temps, y compris du vivant des parents, et que postérieurement rien ne permettait de distinguer le comportement des A...s'estimant propriétaire, de celui des A...simples occupants ; qu'en ne répondant pas à ces conclusions démontrant un comportement exclusif d'une possession non équivoque à titre de propriétaire utile pour prescrire le droit de propriété, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors en troisième lieu, que dès lors que Mme Madeleine X..., épouse A..., avait en sa qualité d'héritière de Jean-Baptiste X..., des droits indivis sur la maison litigieuse issue de la succession de ce dernier, la possession de cette maison par son mari François M. A...laquelle pouvait s'expliquer par les droits de son épouse, ne pouvait constituer pour les autres indivisaires, une possession non équivoque à titre de propriétaire ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 2261 du Code civil ;

Alors en outre, qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si la possession prétendue de la maison par les consorts A...était de nature à caractériser la prescription acquisitive à hauteur de la moitié des droits indivis revendiqués, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2258 du Code civil ;

Alors enfin, que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession qui

suppose la détention ou la jouissance de cette chose ou de ce droit ; qu'en se fondant pour retenir la prescription acquisitive de la propriété indivise d'une maison d'habitation lieudit ...cadastrée section E 207, d'une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section E 206, d'une parcelle de terre lieudit ...cadastrée section C 137 et d'une parcelle de terre lieudit ... cadastrée C 134, sur des actes prétendus de possession accomplis sur la seule maison, sans caractériser une quelconque possession par les consorts A...des autres immeubles dont la propriété indivise aurait été également acquise par prescription, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2258 et 2255 du Code civil.