

14 janvier 2015

Cour de cassation

Pourvoi n° 13-22.256

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2015:C300025

## Titres et sommaires

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - conditions - possession - présomption - acte de notoriété acquisitive portant sur la propriété d'un immeuble - partie formant opposition - preuve - mode - détermination

Il appartient à la partie qui fait opposition à l'encontre d'un acte de notoriété acquisitive portant sur la propriété d'un immeuble de justifier d'un titre sur le bien de nature à contredire la présomption attachée à la possession

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Bastia, 5 juin 2013), que les consorts X...ont fait dresser par un notaire, le 22 décembre 2009, un acte de notoriété acquisitive portant sur la propriété du lot d'un immeuble ; que les consorts de Y...ayant manifesté leur opposition auprès du notaire, les consorts X...les ont assignés pour voir déclarer cette opposition non fondée et abusive et ordonner la publication de l'acte à la conservation des hypothèques ;

Attendu que les consorts de Y...font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en relevant d'office le moyen selon lequel les consorts de Y...n'étaient pas fondés à soutenir qu'ils étaient propriétaires du bien litigieux, faute pour eux de produire des pièces démontrant que le lot échu à leur grand-père en 1913 était demeuré dans leur actif successoral, sans susciter les observations préalables des parties à ce sujet, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que la possession utile permettant d'usucaper suppose des actes concrets et continus pendant trente ans traduisant l'exercice d'un droit (corpus) et la volonté de se considérer comme titulaire de ce droit (animus) ; que lorsque les actes matériels accomplis par celui qui se prétend propriétaire n'ont pas une importance telle qu'ils traduisent l'exercice factuel d'un droit de propriété, la possession n'est pas établie faute de corpus suffisant ; que le fait d'habiter un appartement ne traduit pas à lui seul l'exercice (corpus) d'un droit de propriété ; que le fait que ledit appartement soit par ailleurs porté au compte cadastral d'un individu et le fait pour ce dernier de payer l'impôt foncier, ne constituent pas des actes matériels traduisant l'exercice (corpus) d'un droit de propriété ; qu'ainsi, en se contentant de relever que des témoins attestaient avoir toujours connu occupant l'appartement du Bastion, M. et Mme Jean-Jacques X...et leurs enfants, qu'après le décès de ses parents, Joseph X...avait continué de jouir des lieux, y hébergeant quelquefois des amis de longue date, que la possession de ce bien par les consorts X...était confortée par le fait qu'il était porté au compte cadastral de Jean-Jacques X..., que les intimés démontraient en acquitter l'impôt foncier depuis l'année 1978 et que de plus M. Jean de Y...avait reconnu dans le cadre d'une précédente instance que l'appartement était la propriété des

intimés, la cour d'appel, qui n'a pas de la sorte caractérisé le corpus de la possession alléguée à titre de propriétaire, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 ;

3°/ qu'en se contentant de relever que des témoins (M. Z..., né en 1941, M. A..., né en 1934, Mme B...et M. C..., tous deux nés en 1932 et M. D..., né en 1928) attestaient avoir « toujours » connu M. et Mme Jean-Jacques X...et leurs enfants occupant l'appartement du Bastion, et que M. Joseph X...avait continué à jouir du bien après le décès de ses parents, y hébergeant quelquefois des amis de longue date, sans préciser la date exacte du début du corpus de la possession prétendument trentenaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 2262 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les consorts X...étaient en possession du bien et que les consorts de Y...n'établissaient pas que ce bien, échu à leur grand-père en 1913, était demeuré dans leur actif successoral ni qu'il avait fait l'objet d'un prêt à usage consenti aux auteurs des consorts X..., la cour d'appel qui en a déduit que l'opposition à l'acte de notoriété acquisitive établi le 22 décembre 2009 n'était pas fondée et qui a ordonné sa publication à la conservation des hypothèques, a, par ces seuls motifs, sans violer le principe de la contradiction, légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts de Y...aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour les consorts de Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR dit que l'opposition des consorts de Y...n'était pas fondée et ordonné la publication à la Conservation des hypothèques d'Ajaccio de l'acte de notoriété prescriptive établi le 22 décembre 2009 par Me F..., notaire à Aléria ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en invoquant l'acte de partage attribuant à leur grand-père paternel la propriété du bien litigieux dit « ... », sis ...à Porto-Vecchio, les consorts de Y...font valoir leur propriété sur cet appartement pour justifier de leur intérêt à faire opposition à l'acte de notoriété de prescription acquisitive établi par Me F...le 22 décembre 2009 ; qu'il leur appartient toutefois pour que leur opposition à cet acte soit fondée, d'établir que ce lot échu à leur grand-père en 1913, est demeuré dans leur actif successoral et de rapporter la preuve du prêt à usage qu'ils allèguent, lequel priverait les intimés qui fondent leur acte de notoriété sur la prescription acquisitive de tout animus domini ; que force sera de constater qu'aucun élément n'est versé sur ces points par les appelants aux débats ; que les intimés justifient de leur côté de la possession plus que trentenaire dont ils se sont prévalus pour faire établir l'acte de notoriété de prescription acquisitive qui a été frappé d'opposition par les consorts de Y...par les pièces qu'ils produisent et notamment par les multiples témoignages de personnes qui sont nées et demeurent à Porto-Vecchio, parfaitement recevables puisqu'en matière immobilière la preuve est libre ; qu'ainsi attestent avoir toujours connu occupant l'appartement du Bastion, Mr et Mme Jean-Jacques X...et leurs enfants, M. Z...né en 1941, M. A...né en 1934, Mme B...et M. C...tous deux nés en 1932, comme M. D...né en 1928 ; qu'après le décès de ses parents, Joseph X...a continué de jouir des lieux, y hébergeant

quelquefois des amis de longue date comme l'indique M. E...dans son attestation du 31 août 2007 ; que la possession de ce bien par les consorts X...est confortée par le fait qu'il est porté au compte cadastral de Jean-Jacques X...et les intimés démontrent en acquitter l'impôt foncier depuis l'année 1978 ; que de surcroît M. Jean de Y...qui n'a pas constitué avocat dans la présente procédure, avait reconnu dans le cadre d'une précédente instance que l'appartement sis au ...à Porto-Vecchio était la propriété des intimés, les appelants ne justifiant nullement qu'il s'agisse d'une simple mesure de rétorsion de sa part à leur encontre ; que les intimés justifiant d'une possession continue et non interrompue paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire depuis plus de trente ans, puisqu'il n'est pas démontré qu'ils aient toujours été de simples détenteurs du bien, le jugement déféré qui a considéré que l'opposition à l'acte de notoriété acquisitive établi le 22 décembre 2009 n'était pas fondée, sera purement et simplement confirmé ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'opposition formée par les consorts de Y...n'est étayée par aucun élément de preuve venant établir leur propriété sur le bien litigieux et l'affirmation d'une détention précaire du bien ; qu'ils ne forment d'ailleurs aucune demande reconventionnelle en revendication de propriété, action dans laquelle ils auraient la charge de la preuve ; que l'article 31 du Code de procédure civile dispose que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention ; qu'à défaut d'établir leur qualité de propriétaire sur le bien litigieux, les défendeurs n'ont donc aucun intérêt dans leur opposition ; qu'en conséquence, il y a lieu d'ordonner la publication de l'acte notarié du 22 décembre 2009 à la Conservation des Hypothèques aux frais des demandeurs ;

1°) ALORS QU'en relevant d'office le moyen selon lequel les consorts de Y...n'étaient pas fondés à soutenir qu'ils étaient propriétaires du bien litigieux, faute pour eux de produire des pièces démontrant que le lot échu à leur grand-père en 1913 était demeuré dans leur actif successoral, sans susciter les observations préalables des parties à ce sujet, la Cour a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la possession utile permettant d'usucaper suppose des actes concrets et continus pendant trente ans traduisant l'exercice d'un droit (corpus) et la volonté de se considérer comme titulaire de ce droit (animus) ; que lorsque les actes matériels accomplis par celui qui se prétend propriétaire n'ont pas une importance telle qu'ils traduisent l'exercice factuel d'un droit de propriété, la possession n'est pas établie faute de corpus suffisant ; que le fait d'habiter un appartement ne traduit pas à lui seul l'exercice (corpus) d'un droit de propriété ; que le fait que ledit appartement soit par ailleurs porté au compte cadastral d'un individu et le fait pour ce dernier de payer l'impôt foncier, ne constituent pas des actes matériels traduisant l'exercice (corpus) d'un droit de propriété ; qu'ainsi, en se contentant de relever que des témoins attestaient avoir toujours connu occupant l'appartement du Bastion, Monsieur et Madame Jean-Jacques X...et leurs enfants, qu'après le décès de ses parents, Joseph X...avait continué de jouir des lieux, y hébergeant quelquefois des amis de longue date, que la possession de ce bien par les consorts X...était confortée par le fait qu'il était porté au compte cadastral de Jean-Jacques X..., que les intimés démontraient en acquitter l'impôt foncier depuis l'année 1978 et que de plus Monsieur Jean de Y...avait reconnu dans le cadre d'une précédente instance que l'appartement était la propriété des intimés, la Cour d'appel, qui n'a pas de la sorte caractérisé le corpus de la possession alléguée à titre de propriétaire, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 ;

3°) ALORS, subsidiairement, QU'en se contentant de relever que des témoins (Monsieur Z..., né en 1941, Monsieur A..., né en 1934, Madame B...et Monsieur C..., tous deux nés en 1932 et Monsieur D..., né en 1928) attestaient avoir « toujours » connu Monsieur et Madame Jean-Jacques X...et leurs enfants occupant l'appartement du Bastion, et que Monsieur Joseph X...avait continué à jouir du bien après le décès de ses parents, y hébergeant quelquefois des amis de longue date, sans préciser la date exacte du début du corpus de la possession prétendument trentenaire, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 2262 du Code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel de Bastia  
5 juin 2013

## **Textes appliqués**

article 16 du code de procédure civile

article 2229 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008

article 2262 du code civil