

30 juin 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-14.743

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300570

## Titres et sommaires

VENTE - Garantie - Eviction - Fait du vendeur - Vendeur demeuré en possession - Prescription acquisitive - Exception de garantie opposée par l'acquéreur - Caractère perpétuel.

Fait une exacte application des articles 1626 et 1628 du code civil la cour d'appel qui retient que le vendeur, tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peut l'évincer en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu, mais dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable, dans ce cas, à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Conditions - Possession - Possession trentenaire de la chose vendue - Exclusion - Cas - Garantie d'éviction due par le vendeur - Exception de garantie opposée par l'acquéreur - Exception perpétuelle

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 30 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 570 F-B

Pourvoi n° P 20-14.743

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 JUIN 2021

Mme [D] [C], épouse [Q], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 20-14.743 contre l'arrêt rendu le 29 mars 2018 par la cour d'appel de Papeete (chambre des terres), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [G] [M] [G], domicilié [Adresse 2],

2°/ à Mme [O] [V], épouse [G], domiciliée [Adresse 3], représentée par sa tutrice Mme [Z] [G], domiciliée [Adresse 4],

3°/ à M. [I] [X], domicilié [Adresse 5],

4°/ à Mme [T] [X], épouse [O], domiciliée [Adresse 6],

5°/ à M. [U] [X], domicilié [Adresse 7]),

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [C], de la SAS Cabinet Colin-Stoclet, avocat des consorts [X], après débats en l'audience publique du 1er juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jessel, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Papeete, 29 mars 2018), par acte notarié du 29 janvier 2010, M. [I] [X] a vendu à M. et Mme [G] la parcelle cadastrée AH [Cadastré 1] dépendant de la terre [Localité 1] à [Localité 2] qu'il avait acquise de M. [E] et de Mme [C] par acte sous seing privé du 12 mai 1983.

2. Mme [C] a assigné les consorts [G] et [X] en revendication de la propriété de la parcelle, en invoquant notamment le bénéfice de la prescription acquisitive.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

## Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

4. Mme [C] fait grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors « que l'institution de l'usucapion répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que le propriétaire du bien ne peut dès lors faire obstacle à la mise en oeuvre de l'usucapion au seul motif que le possesseur lui avait cédé le bien et lui doit une garantie d'éviction perpétuelle ; qu'en jugeant l'inverse, pour rejeter la revendication de propriété par prescription trentenaire de la terre Tuima cadastrée AH n° [Cadastré 1] à [Localité 2] présentée par Mme [D] [C], épouse [Q], la cour d'appel a violé les articles 2261 et 2272 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

5. C'est par une exacte application des articles 1626 et 1628 du code civil que la cour d'appel a retenu que le vendeur, tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peut l'évincer en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu, mais dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable, dans ce cas, à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [C] aux dépens ;

En application de 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 trente juin deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme [C]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté l'exception de nullité l'acte de vente en date du 12 mai 1983 formulée par Mme [D] [C], d'AVOIR dit que l'acte de vente en date du 12 mai 1983, transcrit le 8 février 1984, doit donc recevoir son plein et entier effet pour ce qui est des droits sur la terre [Localité 1] et d'AVOIR dit que l'acte de vente du 29 janvier 2010, transcrit à la conservation des hypothèques de Papeete le mars 2010, est opposable aux tiers et à Mme [D] [C].

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « Sur la prescription de l'action en nullité intentée devant la Cour le 29 mars 2017: Aux termes de l'article 45 du code de procédure civile de la Polynésie française constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfixé, la chose jugée. En application de l'article 2262 du code civil, dans sa version applicable en Polynésie française, toutes les actions tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. Le point de départ de la prescription pour les cas de nullité absolue est la date à laquelle l'acte irrégulier a été passé. En l'espèce, l'acte dont il est demandé la nullité, pour la première fois devant la Cour d'appel par conclusions déposées au greffe de la Cour le 29 mars 2017, a été conclu à la date du 12 mai 1983, transcrit le 8 février 1984. La Cour constate que le délai de trente ans était expiré à la date où la Cour a été saisie de l'action en nullité. En conséquence, la Cour dit que l'action en nullité de l'acte sous seing privé en date du 12 mai 1983 transcrit à la conservation des hypothèques de Papeete le 8 février 1984, volume 1231, numéro 13 est irrecevable pour être prescrite. Sur l'exception de nullité opposée à la demande de respecter son obligation de délivrance par Madame [D] [C] : Les consorts [X] et les époux [G] soutiennent que, pour avoir cédé ses droits successifs dans la succession de [X] [K] à M. [I] [X] par acte en date du 12 mai 1983, Mme [D] [C] est tenue à l'obligation de délivrance et de garantie à la charge du vendeur, ce qui lui interdit toute revendication par prescription trentenaire. Des conclusions de Madame [D] [C], la Cour comprend qu'elle oppose à cette obligation de délivrance l'exception de nullité de l'acte du 12 mai 1983 pour cause d'absence de l'autorisation administrative prévue par le décret-loi du 25 juin 1934. Pour que l'exception de nullité présente un caractère perpétuel, l'action en exécution de l'obligation litigieuse doit être intentée après le délai de prescription de l'action en nullité. Sinon, le défendeur à l'action en exécution n'a plus que le

délaï ouvert pour l'action en nullité pour agir et s'opposer aux effets de l'acte. De plus, l'exécution commencée d'un contrat empêche d'invoquer l'exception de nullité audelà du délaï de prescription, y compris lorsque la nullité encourue est une nullité absolue. Par ailleurs, le contractant qui s'est abstenu d'agir en nullité durant le délaï de prescription alors qu'il était assigné en exécution s'expose, à l'expiration du délaï de prescription de l'action en nullité, à ne plus pouvoir opposer l'exception de nullité, son abstention lorsqu'il a été assigné une première fois valant en quelque sorte renonciation à invoquer cette nullité, même par voie d'exception, après expiration du délaï de prescription. Ainsi, l'exception de nullité ne peut être invoquée « hors délaï » que si l'action en exécution de l'obligation est engagée pour la première fois après l'expiration de la prescription, à un moment où on ne peut plus demander la nullité par voie d'action. En l'espèce, en 2010, Madame [D] [C] a vu les époux [G] prendre possession de la parcelle voisine de son lieu d'habitation. Elle n'a pas pu ignorer les travaux mis en oeuvre pour lotir la parcelle. Elle ne s'y est alors pas opposée. Le 6 juillet 2011, Madame [D] [C] a été assignée par les époux [G] devant le Juge des référés pour mettre fin à l'empiétement de sa cabane sur la parcelle AH [Cadastre 1]. Si elle dit que les époux [G] ne rapporte pas la preuve qu'elle ait procédé par elle-même à la démolition de la cabane, leur demande de radiation devant le Juge des référés permet de considérer que le litige concernant l'empiétement avait pris fin et qu'ils pouvaient donc à cette date jouir pleinement de la propriété acquise par acte du 29 janvier 2010. En 2012, suivant procès-verbal du 22 mars 2012, Madame [D] [C] a saisi la Commission de conciliation obligatoire en matière foncière d'une action en usucapion de la terre [Localité 1], section AH [Cadastre 1] sise à [Localité 2]. Elle a alors indiqué être devenue propriétaire par usucapion pour occuper la terre depuis 1968, a contesté l'origine de propriété indiquée à l'acte de vente dont se prévaut Monsieur [G] [G] et a indiqué que l'acte d'acquisition de Monsieur [X] en date du 12 mai 1983 ne contient aucune indication concernant la terre [Localité 1]. Elle a alors omis de dire qu'elle était la signataire de l'acte du 12 mai 1983 par lequel elle cédait ses droits successifs. Devant le premier juge, Madame [D] [C] ne va pas non plus arguer de sa qualité de co-contractante de l'acte du 12 mai 1983 pour en contester la validité. De ces constats, il résulte que face à l'action en référé demandant à ce qu'elle libère la terre et donc qu'elle se soumette à son obligation de délivrance, Madame [D] [C] n'a pas maintenu son empiétement, exécutant ainsi partiellement son obligation de délivrance. De plus et surtout, alors que les époux [G] ont loti cette parcelle et que Madame [D] [C] en est la voisine, elle ne s'est pas opposée à leur prise de possession et elle n'a pas revendiqué son droit de propriété. Or en 2011 et 2012, l'action en nullité de l'acte de vente en date du 12 mai 1983 n'était pas prescrite. Son abstention à actionner Monsieur [I] [X] ou ses ayants droits alors que, par ailleurs, elle ne s'oppose à la prise de possession par les époux [G] qu'en arguant d'une prescription trentenaire, vaut renonciation à invoquer la nullité de l'acte du 12 mai 1983. En conséquence, la Cour rejette l'exception de nullité formulée par Madame [D] [C] et dit que l'acte de vente en date du 12 mai 1983 transcrit le 8 février 1984 doit donc recevoir son plein et entier effet pour ce qui est des droits sur la terre [Localité 1]. Sur l'acte de vente du 29 janvier 2010, transcrit à la Conservation des hypothèques de Papeete le 16 mars 2010 : Par cet acte, Monsieur [I] [X] cède aux époux [G] la parcelle cadastrée section AH n°[Cadastre 1] dépendant de la terre [Localité 1] sise à [Localité 2] (île de Tahiti), parcelle dont il est propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte sous seing privé en date du 12 mai 1983 de Monsieur [V] [E] [E] et de Madame [D] [C] lesquels lui ont vendu tous leurs droits divis et indivis, successifs, mobiliers et immobiliers qu'ils avaient recueillis dans la succession de Monsieur [Q] [J]. Madame [D] [C] demande à la Cour de dire que cet acte lui est inopposable, Monsieur [A] [X] ayant vendu une parcelle qui ne lui appartenait pas. Elle affirme que le procès-verbal de la CCOMF en date du 22 mars 2012, relève que « dans l'acte de vente de Monsieur [I] [X] à Monsieur [G] [G], l'origine de propriété est inexacte, elle se réfère à un acte d'acquisition de Monsieur [X] du 12 mai 1983. Il s'agit d'un acte sous seing privé déposé un an plus tard au rang des minutes de Me [P] et cet acte ne contient aucune indication concernant la terre [Localité 1]. » Elle rajoute que la Commission de Conciliation a même précisé que le notaire lui-même dans l'acte de dépôt fait état de plusieurs irrégularités ; que l'acte sous seing privé ne contient aucune indication concernant la terre [Localité 1] et que postérieurement à son acquisition, Monsieur [X] n'a jamais réalisé d'acte de propriétaire et n'est jamais venu sur la propriété. Or, la Cour constate que, contrairement à ces affirmations, ce procès-verbal ne fait que reprendre les dires de Madame [D] [C] et constaté qu'en l'absence des défendeurs aucune conciliation ne peut être intentée. Comme il a été démontré ci-dessus, par acte de cession de droits successifs, Monsieur [A] [X] a acquis les droits de Madame [D] [C] et de Monsieur [V] [E] dans la succession de [X] [K] dont dépend la terre [Localité 1]. L'exception de nullité étant rejetée, il doit être considéré que Monsieur [A] [X] a vendu aux époux [G] une parcelle dont il était propriétaire. De plus, l'acte a été transcrit à la conservation des hypothèques le 16 mars 2010, il est donc opposable aux tiers et à Madame [D] [C] » ;

ALORS en premier lieu QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que le motif dubitatif équivaut au défaut de motifs ; qu'en retenant que la demande de radiation de la procédure initiée devant le juge des référés par les époux [G] « permet de considérer que le litige concernant l'empiétement avait pris fin et qu'ils pouvaient donc à cette date jouir

pleinement de la propriété », pour en déduire que Mme [C] n'aurait pas maintenu son empiètement sur la parcelle querellée et aurait exécuté le contrat de vente du 12 mai 1983, la cour d'appel, qui a statué par un motif dubitatif, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS en deuxième lieu QUE si l'exception de nullité est perpétuelle, c'est à la condition qu'elle soit invoquée pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté ; que, pour rejeter l'exception de nullité de l'acte du 12 mai 1983 présentée par Mme [C], la cour d'appel a considéré que cette dernière aurait exécuté partiellement le contrat de vente en ne maintenant pas un empiètement qui lui a été reproché par les époux [G] dans un rapport de voisinage ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à établir l'exécution serait-ce partielle du contrat de vente dont Mme [C] demandait la nullité, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble le principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle ;

ALORS en troisième lieu QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; qu'en considérant que la volonté de Mme [C] de renoncer à se prévaloir de l'exception de nullité de la vente du 12 mai 1983, résulte du fait qu'elle n'a pas agi préalablement pour faire reconnaître ses droits sur la chose querellée, considération impropre à établir une renonciation à son droit de soulever l'exception de nullité, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la revendication de propriété par prescription trentenaire de la terre Tuima cadastrée AH n° [Cadastré 1] à [Localité 2] présentée par Mme [D] [C] épouse [Q].

AUX MOTIFS QUE, aux termes du jugement entrepris, « Sur la demande d'usucapion : Il résulte de l'articulation des articles 2229, 2235 et 2262 du Code civil, dans leur rédaction applicable en Polynésie française, qu'il faut, pour pouvoir prescrire, une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire durant 30 ans, en joignant le cas échéant sa possession à celle de son auteur. Mais aux termes des articles 1626 et suivants du Code civil, le vendeur s'interdit tout fait quelconque de nature à troubler la possession de l'acheteur. Le vendeur ne peut davantage troubler la jouissance paisible de l'acheteur ou de celui qui a recueilli ses droits, il ne peut prétendre exercer sur l'immeuble vendu un droit qui viendrait troubler cette jouissance. Le vendeur, qui doit garantie à l'acquéreur, est tenu de répondre de son propre fait et il ne peut, par suite, évincer lui-même l'acquéreur en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire de la chose vendue dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable dans ce cas, à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle. En l'espèce, compte tenu des éléments développés ci-dessus dont il résulte que Madame [D] [C] a vendu, avec Monsieur [V] [E], à Monsieur [I] [X] ses droits successifs dans la succession de [X] [K] donc ses droits de propriété sur la terre [Localité 1], la Cour dit que Madame [D] [C] doit garantie à l'acquéreur, aujourd'hui les époux [G], et ne peut les évincer en invoquant la prescription acquisitive trentenaire. Ainsi, Madame [D] [C] ne peut qu'être déboutée de sa demande de se voir reconnue propriétaire par l'effet de la prescription acquisitive de la terre [Localité 1] section AH [Cadastré 1] sise à [Localité 2] (Tahiti) et de sa demande à être autoriser à faire par voie normale d'enquête la preuve de l'usucapion invoquée. En conséquence, la Cour confirme, par substitution de motifs, le jugement du Tribunal civil de Première Instance de Papeete, chambre des terres, n° 12/00123, n° de minute 25, en date du 20 janvier 2016, en ce qu'il a déclaré la procédure régulière en la forme et en ce qu'il a rejeté la revendication de propriété par prescription trentenaire de la terre [Localité 1] cadastrée AH n°[Cadastré 1] à [Localité 2] présentée par [D] [C] épouse [Q] » ;

ALORS QUE l'institution de l'usucapion répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que le propriétaire du bien ne peut dès lors faire obstacle à la mise en oeuvre de l'usucapion au seul motif que le possesseur lui avait cédé le bien et lui doit une garantie d'éviction perpétuelle ; qu'en jugeant l'inverse, pour rejeter la revendication de propriété par prescription trentenaire de la terre Tuima cadastrée AH n° [Cadastré 1] à [Localité 2] présentée par Mme [D] [C] épouse [Q], la cour d'appel a violé les articles 2261 et 2272 du code civil.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de papeete  
29 mars 2018 (n°16/00011)

## **Textes appliqués**

Articles 1626 et 1628 du code civil.

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 13 juillet 2010, pourvoi n° 09-13.472, Bull. 2010, III, n° 147 (rejet).

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-06-2021
- Cour d'appel de Papeete 29-03-2018