8 novembre 2011
Cour de cassation
Pourvoi nº 10-21.179

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2011:C301319

Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu, d'une part, que les acquéreurs successifs des biens immobiliers revendiqués par les consorts X... justifiaient avoir acquis la propriété de ces biens par les actes notariés des 3 septembre 1927, 29 novembre 1960, 26 janvier 1961, 15 février 1973, d'autre part, que les époux Y...-E..., qui avaient acquis ces biens par acte notarié du 17 mai 1973 lequel constituait un juste titre et caractérisait leur bonne foi, dés lors qu'en concluant leur acte devant notaire ils avaient la croyance légitime et non équivoque de détenir le bien du véritable acquéreur au moment de leur acquisition, justifiaient avoir occupé de manière régulière, paisible et continue de 1974 à 1995 la maison dans laquelle ils avaient engagé d'importants travaux de remise en état et d'amélioration, l'occupant comme les véritables propriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas statué par un motif hypothétique et n'était tenue ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de procéder à des recherches que ces constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... et les condamne à payer aux époux Y...-E... la somme de 2 500 euros et à M. Z... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit novembre deux mille onze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT INFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR déclaré l'action de Madame Leyda X... A... prescrite et d'avoir rejeté l'ensemble des demandes des exposants,

AUX MOTIFS QUE Thérèse X..., veuve B..., a vendu, par acte de Maître C..., notaire, du 3 septembre 1927 divers biens immobiliers situés à Pietracorbara dont elle était propriétaire pour les avoir recueillis de son père, Félix X..., selon les

termes de cet acte ; que par actes de Maître D..., notaire, des 29 novembre 1960, 26 janvier 1961 et 15 février 1973, les consorts X... Germaine et Jean-Dominique, et Monsieur F... Antoine ont vendu ces biens à Monsieur Jean G... qui les a revendus aux époux Y...
E... le 17 mai 1973 qui, par acte de Maître Z..., notaire, les a revendus les 27 mai et 7 juin 1999 à Monsieur J... ; que Madame Leyda X...
A... agissant à titre personnel et en qualité de représentante de l'hoirie X... conteste la régularité des ventes successives de ses biens dont elle invoque la propriété à leur profit et sollicite, en conséquence, et principalement, que ces actes de vente dressés les 26 janvier 1961, 29 novembre 1969, 15 février et 17 mai 1973 et septembre 1927 soient déclarés faux, nuls et en tout cas inopposables aux héritiers de X... François Ange ; que le possesseur de bonne foi d'un bien immobilier l'acquiert s'il justifie d'un juste titre par un délai de vingt ans si le véritable propriétaire est domicilié hors du ressort de la Cour d'appel dont dépend l'immeuble ; que les acquéreurs successifs des biens immobiliers revendiqués par Madame Leyda X...
A... justifient avoir acquis la propriété de ceux-ci par les actes notariés précités ; que ces actes de vente établis par notaire constituent le juste titre requis par la loi pour servir de fondement à la prescription et caractérisent la bonne foi des acquéreurs dès lors qu'en concluant ces actes de devant notaire ils avaient la croyance légitime et non équivoque de détenir le bien du véritable acquéreur au moment de leurs acquisitions successives ; que Madame Leyda X...
A... qui est domiciliée à... a saisi le Tribunal de grande instance de Bastia les 26 juillet et 2 août 1999 alors que les actes de vente contestés ont été établis au profit des acquéreurs le 3 septembre 1927 pour Félix X..., les 29 novembre 1960, 26 janvier 1961 et 15 février 1973 pour Monsieur G... et le 17 mai 1973 pour Monsieur E..., soit au-delà du délai de vingt ans suivant la date d'établissement de chacun de ces actes ; qu'il s'ensuit que chacun des propriétaires successifs précités revendique à bon droit la propriété des biens immobiliers litigieux acquise par prescription ; que Madame Leyda X...
A... sollicite de la Cour qu'elle dise et juge que Monsieur J... a acquis les biens immobiliers en 1999 de mauvaise foi sans en tirer les conséquences de droit sur la validité de son titre de propriété ; que Monsieur J... justifie de l'acte notarié contenant acquisition des biens propriété de Monsieur E... sans justification par Madame Leyda X...
A... de faits dont il pourrait être déduit la mauvaise foi de l'acquéreur ; qu'en tout état de cause, par l'effet de la prescription acquisitive, Monsieur E... est devenu le véritable propriétaire des biens vendus à Monsieur J... en sorte que l'acquisition du droit de propriété sur les biens, objet des actes litigieux, par le vendeur, a pour effet d'éteindre le droit de propriété revendiqué par Madame Leyda X...
A..., ce dont il résulte que celle-ci ne peut pas, en conséquence, invoquer la mauvaise foi de Monsieur J... lors de l'acquisition de ceux-ci ; qu'elle ne peut pas utilement soutenir devant la Cour que la maison d'habitation située sur la commune de Pietracorbara dont elle revendique la propriété « est restée fermée pendant soixante ans » et n'a pas pu être occupée par Monsieur Jean G..., lui-même étant propriétaire d'une maison voisine, pour s'opposer au moyen tiré de la prescription ; que l'immeuble voisin dont la propriété est attribuée de manière exclusive à Monsieur Jean G... est en réalité la propriété indivise des consorts G..., descendants de Toussaint G... son grand-père qu'en tout état de cause l'existence de cette propriété voisine de celle qui est en ruines n'exclut pas que Monsieur Jean G... ait occupé de manière continue et paisible cette dernière ; que les époux Y...
E... justifient par les attestations produites avoir occupé de manière régulière, paisible et continue cette maison chaque été par la période de 1974 à 1975 dans laquelle ils ont engagé d'importants travaux de remise en état et d'amélioration (toiture, sanitaires) et l'avoir meublée de meubles acquis, pour les uns, auprès d'un notaire et, pour les autres, apportés du continent ou réalisés par un artisan de Corse, ce dont il résulte qu'ils ont occupé ce bien comme les véritables propriétaires de celui-ci ;

ALORS D'UNE PART QUE les exposants faisaient valoir que l'acte du 3 septembre 1927 ne pouvait avoir porté sur les biens revendiqués dès lors que « les descriptions du bien ne correspondent pas au bien immobilier actuellement en litige : les tenants et aboutissants pourraient être ceux d'une petite maison existant sur la parcelle N° 111, les tenants et aboutissants font état d'une propriété d'Ignace N... (à l'est du bien vendu). Là encore, il s'agit d'un faux mais c'est « la signature » de l'interposition de Candide N..., sa fille, la maison (de trois pièces à l'étage) ne peut en aucun cas correspondre à la très grande maison aujourd'hui occupée par les époux J... et qui s'étend sur trois parcelles, les anciennes 1113, 1114 et 1115 » ; qu'en décidant que Thérèse X..., veuve B..., a vendu, par acte de Maître C..., notaire, du 3 septembre 1927, divers biens immobiliers dont elle était propriétaire pour les avoir recueillis de son père, Félix X..., selon les termes de cet acte, que par acte des 29 novembre 1960, 26 janvier 1961 et 15 février 1973, les consorts X... Germaine et Jean-Dominique et Monsieur Antoine F... ont vendu ces biens à Monsieur Jean G... qui les a revendus aux époux Y... E... le 17 mai 1973 qui les a revendus les 27 mai et 7 juin 1999 à Monsieur J... et retenu que les acquéreurs successifs

justifient avoir acquis la propriété des biens immobiliers par les actes précités, lesquels constituent le juste titre pour servir de fondement à la prescription et caractérisent la bonne foi des acquéreurs sans rechercher, au regard du moyen soutenu par les exposants, faisant valoir que l'acte du 3 septembre 1927 n'avait pu avoir pour objet que la parcelle 1116, à l'exclusion des parcelles 1113, 1114 et 1115, eu égard aux descriptions du bien donné à l'acte, force est de constater que la Cour d'appel n'a pas recherché, ainsi qu'elle y était invitée, si l'acte de 1927 avait eu pour objet la cession des parcelles 1113 à 1116 et elle a privé sa décision de base légale au regard des articles 2229 et suivants et 2265 du Code civil, dans leur rédaction applicable en la cause. ;

ALORS D'AUTRE PART QUE les exposants faisaient valoir que la maison a été occupée par Mathea B... jusqu'en 1916, que son fils, décédé en 1922, s'occupait des biens, que l'on ne peut prescrire à l'encontre de mineurs, la dernière fille de Françoise Ange X... ayant été majeure en 1941, que durant la seconde guerre mondiale les prescriptions ont été suspendues ; qu'en retenant que l'acte translatif de propriété constitue le juste titre requis par la loi pour servir de fondement à la prescription et caractérise la bonne foi des acquéreurs, que ces actes ont été établis au profit des acquéreurs les 3 septembre 1927 pour Félix X..., 29 novembre 1960, 26 janvier 1960 et 15 février 1973 pour Monsieur G... et le 17 mai 1973 pour Monsieur E... soit au-delà du délai de vingt ans suivant la date d'établissement de chacun de ces actes, sans préciser ce qui justifiait de ne pas prendre en compte la suspension de la prescription jusqu'à l'accession à la majorité du dernier enfant mineur revendiquant, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2251 et suivants du Code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce. ;

ALORS DE TROISIEME PART QUE les exposants faisaient valoir que l'acte des 29 novembre 1960 et 26 janvier 1961 contient une fausse origine de propriété selon laquelle les immeubles vendues l'avaient été à Félix X... par Madame Thérèse X... veuve B... selon acte du 3 septembre 1927, cet acte ne faisant aucunement état de l'existence de la veuve du prétendu propriétaire, l'acte stipulant que les biens dépendaient de la communauté ayant existé entre Félix X... et Marie P..., lesquels ont eu trois enfants, les vendeurs, sans faire état de Lucie P... épouse en secondes noces de Félix X... et décédée le 18 août 1992 ; que les biens indiqués dans l'additif du 15 février 1973 ne portaient pas sur l'ensemble des biens revendiqués puisque ne figuraient pas dans les actes des 29 novembre 1960 et 26 janvier 1961 les parcelles 1113, 1105, 1106, 1109, 1110 et 1111 ; qu'en prenant a pris en considération ces actes des 29 novembre 1960 et 26 janvier 1961 pour retenir que « chacun des propriétaires successifs revendique à bon droit la propriété des biens immobiliers litigieux acquise par prescription », sans se prononcer sur le moyen, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS DE QUATRIEME PART QUE les exposants faisaient valoir que l'additif du 15 février 1973 établi par le même notaire l'a été en vue de préparer la vente de l'ensemble immobilier aux époux Y..., cet acte ayant ajouté les parcelles 1113, 1105, 1106, 1109, 1110 et 1111 aux actes établis les 29 novembre 1960 et 26 janvier 1961 ; qu'en retenant que l'acte translatif de propriété constitue le juste titre requis par la loi pour servir de fondement à la prescription et caractérise la bonne foi des acquéreurs, que ces actes ont été établis au profit des acquéreurs les 3 septembre 1927 pour Félix X..., 29 novembre 1960, 26 janvier 1960 et 15 février 1973 pour Monsieur G... et le 17 mai 1973 pour Monsieur E... soit au-delà du délai de vingt ans suivant la date d'établissement de chacun de ces actes sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si cet additif établi le 15 février 1973, aux actes des 29 novembre 1960 et 26 janvier 1961, ne révélait pas la mauvaise foi des vendeurs, lesquels avaient connaissance qu'ils n'avaient pas de droits sur les parcelles qui ont été ajoutées par cet acte, révélant qu'ils n'avaient pu avoir de croyance en la qualité de propriétaire de leur vendeur sur ces parcelles, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS DE CINQUIEME PART QU'en retenant que les exposants ne peuvent soutenir que la maison est restée fermée pendant soixante ans et n'a pu être occupée par Monsieur Jean G..., propriétaire d'une maison voisine, que l'immeuble voisin dont la propriété est attribuée de manière exclusive à Monsieur Jean G... est en réalité la propriété indivise des consorts G..., descendant de Toussaint G..., son grand-père, qu'en tout état de cause l'existence de cette propriété voisine de celle qui est en ruines n'exclut pas qu'il ait occupé de manière continue et paisible cette dernière, la Cour d'appel qui se prononce par un motif hypothétique a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bastia
1 juillet 2009