

# 21 septembre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-17.409

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300632

## Titre

---

- prescription acquisitive
- conditions
- possession
- caractères
- caractère paisible
- constatations nécessaires
- non-respect des règles d'urbanisme
- absence d'influence
- conditions
- portée

## Sommaire

---

Le non-respect de règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle, en l'absence d'actes de possession illicites pour être contraires à l'ordre public ou aux bonnes moeurs, à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription

## Texte de la **décision**

---

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 21 septembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 632 FS-B

Pourvoi n° H 21-17.409

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 SEPTEMBRE 2022

1°/ Mme [U] [W], épouse [B], domiciliée [Adresse 4],

2°/ M. [G] [V], domicilié [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° H 21-17.409 contre l'arrêt rendu le 31 mars 2021 par la cour d'appel de Basse-Terre (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [J] [K],

2°/ à Mme [Y] [E] [R], épouse [K],

3°/ à Mme [D] [K] épouse [M],

tous trois domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les conjoints [K] ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de Mme [W] et de M. [V], de la SCP Foussard et Froger, avocat des consorts [K], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller doyen, MM. Jessel, David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Gallet, Vernimmen, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Basse-Terre, 31 mars 2021), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 17-17.766), Mme [W] et M. [V], se disant propriétaires d'une parcelle cadastrée T [Cadastré 1] occupée par Mme [E] [R] épouse [K], Mme [D] [K] épouse [M] et M. [J] [K] (les consorts [K]), les ont assignés en expulsion.

2. A titre reconventionnel, les consorts [K] ont revendiqué l'acquisition de la parcelle par prescription.

Sur la demande en rectification

3. A la suite d'une simple erreur matérielle, que la Cour de cassation est en mesure de rectifier, le nom patronymique de l'intimé mentionné en page 7 de l'arrêt rendu le 31 mars 2021 par la cour d'appel de Basse-Terre, comme étant « [G] [W] », est en réalité « [G] [C] [V] ».

## Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses première, deuxième, quatrième et cinquième branches, et sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexés

## Motivation

4. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa troisième branche

Énoncé du moyen

5. Mme [W] et M. [V] font grief à l'arrêt de dire que Mme [E] [R] épouse [K] et M. [V] sont propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] située au lieu-dit « [Localité 2] », et de rejeter leur demande tendant à l'expulsion des conjoints [K] de cette parcelle, alors « que nul ne peut prescrire en vertu d'une possession s'établissant sur des actes illicites ou irréguliers ; qu'en retenant, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], qu'à l'égard des administrations fiscale et administrative, la construction de bâtiments sur un terrain agricole n'ayant pas fait l'objet d'un déclassement n'entache la possession d'aucune équivoque, lesdits manquements et omissions n'étant pas de nature à contredire la volonté de leur auteur de se considérer comme propriétaire exclusif, la cour d'appel a violé l'article 2261 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. Le non-respect de règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle, en l'absence d'actes de possession illicites pour être contraires à l'ordre public ou aux bonnes moeurs, à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription.

7. La cour d'appel a, d'abord, souverainement retenu que les conjoints [K] justifiaient d'actes de possession du terrain agricole en litige depuis 1969 par Mme [E] [R] épouse [K], qui s'était comportée en qualité de propriétaire exclusif de cette parcelle en la cultivant, avant d'y faire construire deux maisons d'habitation qu'elle a occupées avec ses enfants.

8. Elle a, ensuite, exactement énoncé que les manquements aux règles d'urbanisme dénoncés par les demandeurs n'excluaient pas l'intention du possesseur de se comporter comme propriétaire, faisant ainsi ressortir qu'ils n'entachaient pas la possession retenue d'équivoque.

9. Elle en a exactement déduit, sans retenir une possession résultant d'actes illicites, que l'absence de déclassement préalable du terrain agricole ne faisait pas obstacle à ce que le possesseur en acquiert la propriété par prescription.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa sixième branche

**Enoncé du moyen**

11. Mme [W] et M. [V] font le même grief à l'arrêt, alors « qu'en ce qui concerne la suspension de la prescription à l'encontre d'un indivisaire mineur, le majeur n'est relevé par le mineur qu'en matière indivisible et que l'état d'indivision d'un immeuble dépendant d'une succession crée un lien d'indivisibilité entre les cohéritiers ; qu'en retenant, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], que Mme [Y] [E] [R] ne peut se prévaloir de la prescription acquisitive de cette parcelle à l'égard de M. [G] [V], en raison de sa minorité, sans juger que la prescription acquisitive était également inopposable à Mme [U] [B], propriétaire indivise de ladite parcelle, la cour d'appel a violé l'article 2235 du code civil. »

**Motivation****Réponse de la Cour**

12. Ayant énoncé, à bon droit, d'une part, que la prescription ne court pas contre un mineur non émancipé et, d'autre part, qu'en l'absence d'indivisibilité résultant de l'état d'indivision de l'immeuble dépendant d'une succession, cette suspension ne joue qu'à l'égard du mineur et ne profite pas aux autres coindivisaires majeurs, la cour d'appel en a exactement déduit que l'acquisition par prescription de la parcelle n'était inopposable qu'à [G] [V].

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

**Dispositif**

PAR CES MOTIFS, la Cour :

Vu l'article 462 du code de procédure civile, réparant l'erreur matérielle affectant l'arrêt rendu le 31 mars 2021 par la cour d'appel de Basse-Terre, dit qu'à la septième page de cet arrêt, au lieu de lire : « M. [G] [W] », il convient de lire « M. [G] [C] [V] » ;

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

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

Dit que le présent arrêt sera transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt rectifié ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour Mme [W] et M. [V]

Mme [U] [W] épouse [B] et M. [G] [V] reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'[Y] [E] [R] et [G] [V] sont propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] située au lieu-dit [Adresse 3] (Martinique), et d'avoir rejeté leur demande tendant à l'expulsion de Mme [Y] [E] [R], Mme [D] [K] et M. [J] [K] de cette parcelle ;

1°) ALORS QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ;

qu'en se bornant à retenir, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], que Mme [Y] [E] [R] a cultivé cette parcelle à compter de 1969 avant d'y construire une maison en 1976 et que le point de départ du délai de prescription acquisitive peut être fixé à l'année 1969, la cour, qui n'a relevé aucun acte matériel de possession antérieur à l'édification de la maison, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2261 du code civil ;

2°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en relevant, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], que ces derniers invoquaient une sommation interpellative délivrée le 31 mars 2013 à Mme [Y] [E] [R], quand cet acte - par lequel Mme [U] [B] et M. [G] [V] se prévalaient de leur qualité de propriétaires de cette parcelle, circonstance de nature à remettre en cause la possession de celle-ci par Mme [Y] [E] [R] - datait du 31 mars 2003, la cour d'appel a dénaturé cet élément de preuve en méconnaissance du principe susvisé ;

3°) ALORS QUE nul ne peut prescrire en vertu d'une possession s'établissant sur des actes illicites ou irréguliers ; qu'en retenant, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], qu'à l'égard des administrations fiscale et administrative, la construction de bâtiments sur un terrain agricole n'ayant pas fait l'objet d'un déclassement n'entache la possession d'aucune équivoque, lesdits manquements et omissions n'étant pas de nature à contredire la volonté de leur auteur de se considérer comme propriétaire exclusif, la cour d'appel a violé l'article 2261 du code civil ;

4°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en jugeant que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1], quand ni les appelants, ni les intimés ne formulaient une telle demande, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

5°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en jugeant d'office que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1], sans avoir préalablement provoqué les observations des parties sur ce point qu'elles n'avaient pas abordé dans leurs conclusions, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

6°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QU'en ce qui concerne la suspension de la prescription à l'encontre d'un indivisaire mineur, le majeur n'est relevé par le mineur qu'en matière indivisible et que l'état d'indivision d'un immeuble dépendant d'une succession crée un lien d'indivisibilité entre les cohéritiers ; qu'en retenant, pour juger que Mme [Y] [E] [R] et M. [G] [V] étaient propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastré 1] et rejeter la demande en expulsion formée par Mme [U] [B] et M. [G] [V], que Mme [Y] [E] [R] ne peut se prévaloir de la prescription acquisitive de cette parcelle à l'égard de M. [G] [V], en raison de sa minorité, sans

juger que la prescription acquisitive était également inopposable à Mme [U] [B], propriétaire indivise de ladite parcelle, la cour d'appel a violé l'article 2235 du code civil. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour les consorts [K]

L'arrêt attaqué, critiqué par Madame [Y] [E] [R] épouse [K], Madame [D] [K] épouse [M] et Monsieur [J] [K], encourt la censure ;

EN CE QUE, s'il a justement écarté la demande d'expulsion formée par Madame [U] [W]-[B] et Monsieur [V], il a décidé que la parcelle T.[Cadastre 1] était la propriété indivise de Madame [E] [R] et de Monsieur [V] ;

ALORS QUE ni les consorts [K], dans leurs conclusions du 30 décembre 2020, ni les consorts [W]-[B] et [V], dans leurs conclusions du 28 janvier 2021, n'ont invité la cour d'appel dans leur dispositif à décider que la parcelle litigieuse était leur propriété indivise ; qu'en disant dans son dispositif que Mme [E] [R] et M. [W] sont propriétaires indivis de la parcelle T n° [Cadastre 1] située lieudit [Adresse 3], la cour d'appel a statué ultra petita.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de basse-terre  
31 mars 2021 (n°19/01120)

## Textes **appliqués**

Article 2261 du code civil.

## Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 13 novembre 1969, pourvoi n° 67-13.790, Bull. 1969, III, n° 729 (cassation partielle).

3e Civ., 15 février 1995, pourvoi n° 93-14.143, Bull. 1995, III, n° 53 (cassation).

## Les **dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2022](#)
- Cour d'appel de Basse-Terre 31-03-2021