

# 19 octobre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-19.852

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300731

### Texte de la décision

#### Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 19 octobre 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 731 F-D

Pourvoi n° N 21-19.852

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 OCTOBRE 2022

Mme [E] [Y], veuve [A], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 21-19.852 contre l'arrêt rendu le 11 juin 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Z] [K] [T], domicilié [Adresse 1],

2°/ à Mme [R] [N], veuve [C], domiciliée [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, 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 SAS Hannotin Avocats, avocat de Mme [A], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [T], après débats en l'audience publique du 13 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Paris, 11 juin 2021), M. [T] a acquis, le 2 août 2005, un lot 82 correspondant à une cave située dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété. A la demande du notaire chargé de cette vente, qui l'avait informé qu'il n'avait pas été mis en possession de la bonne cave, M. [T] a accepté amiablement de la restituer à son propriétaire.
2. M. [T] a demandé à Mme [A], alors propriétaire du lot 81, correspondant également à une cave située au sous-sol du même ensemble immobilier constituant, selon le plan de localisation établi par le règlement de propriété d'origine, au lot 82, de lui restituer cette cave.
3. Mme [A] ayant refusé puis revendu ce lot à Mme [C], M. [T] a assigné cette dernière en restitution de cette cave qu'elle occupait, selon lui, irrégulièrement.
4. Mme [C] a appelé en garantie Mme [A].

## Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa cinquième branche

Énoncé du moyen

5. Mme [A] fait grief à l'arrêt de dire que M. [T] est propriétaire en titre du lot 82 que ni elle-même ni Mme [C] n'en ont acquis la propriété, alors « que pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ; que l'acquéreur peut ainsi joindre sa possession dès lors que le bien a été envisagé par les parties comme étant compris dans la vente ; que, pour écarter la jonction des possessions, la cour d'appel a pourtant retenu que l'acte authentique du 2 septembre 1996 aux termes duquel les époux [O] ont vendu à Mme [A] les lots 13, 81 (cave au sous-sol portant le numéro 81) et 173 ne transfère pas à l'acquéreur la possession du lot 82. Il en est de même de l'acte de promesse de vente du 18 mars 2016 par Mme [A] au profit de Mme [C] ; qu'en statuant ainsi, alors que les parties avaient, dans ces deux actes successifs, inclus la cave dont le vendeur avait la possession (la cave 81 selon le plan de 1972), la cour d'appel a violé l'article 2265 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 2265 du code civil :

6. Aux termes de ce texte, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

7. Pour dire que ni Mme [A] ni Mme [C] n'avaient pu acquérir par prescription la propriété du lot 82, l'arrêt retient, d'abord, qu'en l'absence de modification régulière du plan de localisation des caves annexé au règlement de copropriété du 11 décembre 1963, la cave actuellement possédée par Mme [C] correspond, selon ce document qui est le seul applicable, au lot 82.

8. Il relève, ensuite, que tant le titre de propriété de Mme [A] que celui de Mme [C] portaient sur le lot 81, désigné comme une cave numérotée 81, puis retient qu'en conséquence, aucun de ces actes n'avait transféré la possession du lot 82, en sorte que, ce lot étant resté en dehors de la vente, Mme [C] ne pouvait joindre à sa possession celle de Mme [A].

9. En statuant ainsi, par des motifs impropres à exclure que, comme cela était soutenu, les ventes du 18 mars 2016 et du 2 septembre 1996 avaient porté, dans l'intention des parties et à la suite de modifications même irrégulières de l'emplacement et de la numérotation des caves, sur celle possédée par Mme [A] depuis sa propre acquisition et correspondant à l'emplacement d'origine de la cave constituant le lot 82 selon l'état descriptif de division initial, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. [T] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [T] et le condamne à payer à Mme [A] la somme de 3 000 euros.

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 cassé ;

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

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SAS Hannotin Avocats, avocat aux Conseils, pour Mme [A]

Mme [Y], veuve [A], fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que M. [T] est propriétaire en titre du lot 82 (cave 82) tel que situé sur le plan de localisation des caves au sous-sol, annexé au règlement de copropriété du 11 décembre 1963, d'avoir dit que ni Mme [A], ni Mme [C] n'ont acquis la propriété du lot 82 (cave 82) par usucapion trentenaire et d'avoir ordonné à Mme [N] de restituer à M. [T] le lot 82 libre de toute occupation en personnes et en biens, soit la cave 82, située au sous-sol de l'ensemble immobilier sis [Adresse 1], suivant son emplacement résultant du plan annexé au règlement de copropriété des 9 et 17 décembre 1963, sous astreinte de 100 € par jour de retard à l'issue de deux mois après la signification du présent arrêt et pour une durée de deux mois, passé lequel délai, il sera à nouveau fait droit ;

1) Alors que le juge ne peut méconnaître le sens clair et précis d'un écrit qui lui est soumis ; que la cour d'appel a retenu que « pour établir la localisation des caves, telle qu'elle résulte du plan de 1963, a été régulièrement modifiée, Mmes [A] et [C] versent aux débats deux plans, l'un portant la mention manuscrite : "décembre 1972 : Mis à jour le 2/3/82", l'autre portant la mention manuscrite en surcharge : "Révision du 26 novembre 2004" » et que « ni Mme [A], ni Mme [C] ne prouvent que ces modifications ou révisions de l'emplacement des caves ont été décidées par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale ni qu'à la suite de ces décisions, le règlement de copropriété aurait été modifié ni encore que ces modifications auraient été publiées » (arrêt attaqué, p. 4) ; que pourtant Mme [Y], veuve [A] produisait l'acte d'acquisition de son immeuble par M. [T] du 2 août 2005 (pièce n° 7 sur le bordereau de communication de pièces), aux termes duquel « ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, établi suivant acte reçu par Maître [X], notaire à [Localité 4] les 9 et 17 décembre 1963, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de [Localité 3], le 26 février 1964, volume 5134, numéro 18. Modifié suivant acte reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3], le 27 juillet 1973, volume 7263P, numéro 20, et suivant par acte reçu par Maître [P], notaire sus-nommé, le 17 mars 1993, publié audit bureau, le 26 avril 1993, volume 1993P, numéro 2090 » (acte authentique de vente du 2 août 2005, p. 3) ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans tenir compte des modifications du règlement de copropriété, constatées par notaire dans l'acte authentique de vente, la cour d'appel a dénaturé par omission cet écrit et a violé l'article 1134 ancien, devenu 1192 du code civil ;

2) Alors que le juge ne peut méconnaître le sens clair et précis d'un écrit qui lui est soumis ; que la cour d'appel a retenu que « pour établir la localisation des caves, telle qu'elle résulte du plan de 1963, a été régulièrement modifiée, Mmes [A]

et [C] versent aux débats deux plans, l'un portant la mention manuscrite : "décembre 1972 : Mis à jour le 2/3/82", l'autre portant la mention manuscrite en surcharge : "Révision du 26 novembre 2004" » et que « ni Mme [A], ni Mme [C] ne prouvent que ces modifications ou révisions de l'emplacement des caves ont été décidées par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale ni qu'à la suite de ces décisions, le règlement de copropriété aurait été modifié ni encore que ces modifications auraient été publiées » (arrêt attaqué, p. 4) ; que pourtant Mme [Y], veuve [A] produisait l'acte de promesse de vente, par Mme [Y], à Mme [N], de l'immeuble comprenant la cave litigieuse du 7 décembre 2015 (pièce n° 4 sur le bordereau de communication de pièces comportant une erreur de date), aux termes duquel « cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété, reçu par Maître [X], notaire à [Localité 4] le 17 décembre 1963, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de [Localité 3], le 26 février 1964, volume 5134, numéro 18. D'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3], le 27 juillet 1973, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de [Localité 3], le 3 septembre 1973, volume 7263, numéro 20. D'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3], le 27 juillet 1973, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de [Localité 3], le 26 avril 1993, volume 1993P, numéro 2090 » (promesse authentique de vente du 7 décembre 2015, p. 3) ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans tenir compte des modifications du règlement de copropriété constaté par notaire dans l'acte authentique de vente, la cour d'appel a dénaturé par omission cet écrit et a violé l'article 1134 ancien, devenu 1192 du code civil ;

3) Alors que le juge ne peut méconnaître le sens clair et précis d'un écrit qui lui est soumis ; que la cour d'appel a retenu que « pour établir la localisation des caves, telle qu'elle résulte du plan de 1963, a été régulièrement modifiée, Mmes [A] et [C] versent aux débats deux plans, l'un portant la mention manuscrite : "décembre 1972 : Mis à jour le 2/3/82", l'autre portant la mention manuscrite en surcharge : "Révision du 26 novembre 2004" » et que « ni Mme [A], ni Mme [C] ne prouvent que ces modifications ou révisions de l'emplacement des caves ont été décidées par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale ni qu'à la suite de ces décisions, le règlement de copropriété aurait été modifié ni encore que ces modifications auraient été publiées » (arrêt attaqué, p. 4) ; que pourtant Mme [Y], veuve [A] produisait l'acte de vente, par les consorts [O] à Mme [Y], de l'immeuble comprenant la cave litigieuse du 2 septembre 1996 (pièce n° 2 sur le bordereau de communication de pièces), aux termes duquel « cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date à [Localité 4] du 3 mai 1963, déposé au rang des minutes de Maître [X], notaire à [Localité 4] les 9 et 17 décembre 1963, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 3], le 26 février 1964, volume 5134, numéro 18 ; - modifié aux termes d'un acte reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3] le 27 juillet 1973, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 3] le 3 septembre 1973, volume 7.263, numéro 20 ; - modifié aux termes d'un acte reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3] le 17 mars 1993, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 3] le 26 avril 1993, volume 1993P, numéro 2090 » (acte authentique de vente, p. 4) ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans tenir compte des modifications du règlement de copropriété constaté par notaire dans l'acte authentique de vente, la cour d'appel a dénaturé par omission cet écrit et a violé l'article 1134 ancien, devenu 1192 du code civil ;

4) Alors que le juge ne peut méconnaître le sens clair et précis d'un écrit qui lui est soumis ; que la cour d'appel a retenu que « pour établir la localisation des caves, telle qu'elle résulte du plan de 1963, a été régulièrement modifiée, Mmes [A] et [C] versent aux débats deux plans, l'un portant la mention manuscrite : "décembre 1972 : Mis à jour le 2/3/82", l'autre portant la mention manuscrite en surcharge : "Révision du 26 novembre 2004" » et que « ni Mme [A], ni Mme [C] ne prouvent que ces modifications ou révisions de l'emplacement des caves ont été décidées par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale ni qu'à la suite de ces décisions, le règlement de copropriété aurait été modifié ni encore que ces modifications auraient été publiées » (arrêt attaqué, p. 4) ; que pourtant Mme [Y], veuve [A] produisait l'acte de vente, par les consorts [S] aux consorts [O] (auteurs de Mme [Y]), de l'immeuble comprenant la cave litigieuse du 2 septembre 1996 (pièce n° 8 sur le bordereau de communication de pièces), aux termes duquel « cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date à [Localité 4] du 3 mai 1963, déposé au rang des minutes de Maître [X], notaire à [Localité 4] les 9 et 17 décembre 1963, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 3], le 26 février 1964, volume 5134, numéro 18, modifié aux termes d'un acte reçu par Maître [P], notaire à [Localité 3] le 27 juillet 1973, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 3] le 3 septembre 1973, volume 7.263, numéro 20 » (acte authentique de vente du 29 septembre 1990, p.3) ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans tenir compte des modifications du règlement de copropriété constaté par notaire dans l'acte authentique de vente, la cour d'appel a dénaturé par omission cet écrit et a

violé l'article 1134 ancien, devenu 1192 du code civil ;

5) Alors en tout état de cause que pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ; que l'acquéreur peut ainsi joindre sa possession dès lors que le bien a été envisagé par les parties comme étant compris dans la vente ; que, pour écarter la jonction des possessions, la cour d'appel a pourtant retenu que « l'acte authentique du 2 septembre 1996 aux termes duquel les époux [O] ont vendu à Mme [A] les lots 13, 81 (cave au sous-sol portant le numéro 81) et 173 ne transfère pas à l'acquéreur la possession du lot 82. Il en est de même de l'acte de promesse de vente du 18 mars 2016 par Mme [A] au profit de Mme [C] » ; qu'en statuant ainsi, alors que les parties avaient, dans ces deux actes successifs, inclus la cave dont le vendeur avait la possession (la cave 81 selon le plan de 1972), la cour d'appel a violé l'article 2265 du code civil ;

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris g1  
11 juin 2021 (n°19/17825)

## **Textes appliqués**

Article 2265 du code civil.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 19-10-2022
- Cour d'appel de Paris G1 11-06-2021