

Cour de cassation, troisième chambre civile, 24 septembre 2020, n° 19-15.499

 Cour de cassation  troisième chambre civile  24 septembre 2020

Sujets abordés dans les motifs

#1 [acte de possession](#)

Chronologie de l'affaire



Entête

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

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 septembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 677 F-D

Pourvoi n° Q 19-15.499

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

1°/ M. L... O...,

2°/ Mme G... Y..., épouse O...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° Q 19-15.499 contre l'arrêt rendu le 12 février 2019 par la cour d'appel d'Amiens (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. R... C..., domicilié [...],

2°/ à Mme Q... C..., épouse M..., domiciliée [...],

3°/ à la société Les Acacias, société civile immobilière, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

La SCI Les Acacias a formé un pourvoi incident éventuel 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.

La demanderesse au pourvoi incident éventuel invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de M. et Mme O..., de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat des consorts C..., de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de la société Les Acacias, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 12 février 2019), M. et Mme O... ont assigné la société civile immobilière Les Acacias en revendication d'une parcelle que celle-ci avait acquise et qui était voisine de leur fonds, en prétendant en être devenus propriétaires par prescription. La société Les Acacias a appelé M. C... et Mme C..., épouse M... (les consorts C...), ses vendeurs, en intervention forcée.

Examen des moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

2. M. et Mme O... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors « que la pose d'une clôture privant autrui de l'accès à la propriété constitue un acte de possession susceptible de permettre au possesseur de prescrire ; qu'au cas présent, les époux O... faisaient valoir au sein de leurs écritures qu'ils avaient construit en 1980 une clôture enceignant leurs parcelles et la parcelle litigieuse et séparant cet ensemble de leurs voisins et en particulier de la propriété de la SCI Les Acacias et qu'ils l'avaient entretenu depuis cette date ; que ces actes de possession étaient prouvés par de nombreuses attestations ; qu'en rejetant la demande de constatation du droit de propriété des exposants sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur la pose et l'entretien de cette clôture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2258 et 2261 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 2258 et 2261 du code civil :

3. Selon le premier de ces textes, la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. Selon le second, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

#1 acte de possession

4. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient qu'en dehors d'un constat d'huissier de justice établissant que la parcelle litigieuse était, à sa date, encombrée de divers véhicules, de tas de bois et de déchets verts, ou d'attestations d'amis et connaissances indiquant y avoir toujours garé leurs véhicules lors de leurs visites, M. et Mme O... ne font état d'aucun acte d'appropriation matérielle susceptible d'établir leur possession en qualité de propriétaires.

5. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la construction, en 1980, d'une clôture ayant enceint la parcelle litigieuse et le fonds de M. et Mme O... ne constituait pas un acte de possession utile pour prescrire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le moyen unique du pourvoi incident éventuel

Enoncé du moyen

6. La société Les Acacias fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes subsidiaires dirigées contre M. C... et Mme C..., épouse M..., et tendant notamment à l'annulation de la vente litigieuse et à la restitution du prix, alors « qu'à supposer par extraordinaire que les dispositions de l'arrêt attaqué critiquées par le pourvoi de M. et Mme O... soient cassées, cette cassation entraînerait alors par voie de conséquence celle des dispositions critiquées par le pourvoi incident éventuel, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code civil :

7. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

8. La cassation sur le moyen unique du pourvoi principal entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré recevables les demandes formées par M. et Mme O..., l'arrêt rendu le 12 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Remet, sauf sur ce point, 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 ;

Condamne la société Les Acacias et les consorts C... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la société Les Acacias et par les consorts C... et les condamne à payer à M. et Mme O... la somme globale 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 partiellement cassé ;

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

Annexe

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL, par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme O....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté Monsieur et Madame O... de leur demande tendant à voir constater leur droit de propriété sur la parcelle de bois taillis cadastrée Section [...] sise à [...], lieu-dit « [...] » pour une contenance de 9 ares 2 centiares ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame O... ont acquis la parcelle [...] en mai 1976 et celle [...] en juillet 1977 ; que les nombreuses attestations qu'ils produisent émanent d'amis, de connaissances et relations qui indiquent s'être toujours garés sur la parcelle de terrain située à gauche de leur maison (il s'agit de la parcelle litigieuse), le long de la clôture qui borde la parcelle appartenant à la SCI Les Acacias ; que le procès-verbal de constat dressé par huissier de justice le 22 janvier 2015 à la requête de la SCI établit que la parcelle est encombrée de diverses voitures, tracteurs et de tas de bois et de déchets verts ; qu'en dehors de cet encombrement, dont l'on ne sait à quand il remonte, aucune pièce démontrant que des engins ou déchets ont été remisés depuis plus de trente ans sur la parcelle, et de l'utilisation pour garer les véhicules des personnes venant leur rendre visite, qui n'est qu'intermittente et occasionnelle, les demandeurs ne font état d'aucun acte d'appropriation matérielle susceptible d'établir leur possession en qualité de propriétaire ; que la seule utilisation de la parcelle pour le stationnement de véhicules est insuffisante pour caractériser un tel acte, sans lequel la condition d'une possession à titre de propriétaire n'est pas remplie ; que Monsieur et Madame O... seront déboutés de leur demande tendant à être reconnus propriétaires de la parcelle (arrêt attaqué p. 5 et 6) ;

1°) ALORS QUE la possession est continue, lorsqu'elle a été exercée dans toutes les occasions, comme à tous les moments où elle devait l'être, d'après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes ; que, pour écarter la prescription acquisitive invoquée par les époux O..., la cour d'appel a retenu que l'utilisation de la bande de terrain litigieuse pour garer les véhicules de leurs voisins et amis ne pouvait être considérée comme un acte matériel susceptible d'établir leur possession en qualité de propriétaire puisque cet acte n'était qu'intermittent et occasionnel ; qu'en statuant ainsi sans préciser si ces actes avaient été accomplis à des intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre ainsi la possession discontinue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2258 et 2261 du code civil ;

2°) ALORS QUE on est présumé pour soi et à titre de propriétaire ; qu'en énonçant que la seule utilisation de la parcelle pour le stationnement de véhicules est insuffisante pour caractériser un acte d'appropriation matérielle susceptible d'établir la possession en qualité de propriétaire sans exposer à quel titre les époux O... auraient stationné leurs véhicules sur la parcelle litigieuse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2256, 2258 et 2261 du code civil ;

3°) ALORS QUE un acte d'appropriation matériel est suffisant pour prescrire dès lors qu'il constitue le seul acte d'exploitation possible du terrain ; qu'en énonçant que la seule utilisation de la parcelle pour le stationnement de véhicules était insuffisante pour caractériser un acte d'appropriation matérielle susceptible d'établir leur possession en qualité de propriétaire sans exposer quels autres usages il avait ou aurait pu être fait du terrain pendant la période allant de 1977 à 2014, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2258 et 2261 du code civil ;

4°) ALORS QUE la pose d'une clôture privant autrui de l'accès à la propriété constitue un acte de possession susceptible de permettre au possesseur de prescrire ; qu'au cas présent, les époux O... faisaient valoir au sein de leurs écritures qu'ils avaient construit en 1980 une clôture enclavant leurs parcelles et la parcelle litigieuse et séparant cet ensemble de leurs voisins et en particulier de la propriété de la SCI Les Acacias et qu'ils l'avaient entretenu depuis cette date (conclusions p. 7) ; que ces actes de possession étaient prouvés par de nombreuses attestations ; qu'en rejetant la demande de constatation du droit de propriété des exposants sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur la pose et l'entretien de cette clôture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2258 et 2261 du code civil.

Moyen produit AU POURVOI INCIDENT ÉVENTUEL par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour la société Les Acacias.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté les demandes subsidiaires de la SCI Les Acacias dirigées contre M. C... et Mme C... épouse M... et tendant notamment à l'annulation de la vente litigieuse et à la restitution du prix,

AUX MOTIFS QUE la demande d'annulation de la vente et de restitution du prix de vente formée par la SCI Les Acacias qui n'est que subsidiaire, sera subséquemment rejetée ;

ALORS QU'à supposer par extraordinaire que les dispositions de l'arrêt attaqué critiquées par le pourvoi de M. et Mme O... soient cassées, cette cassation entraînerait alors par voie de conséquence celle des dispositions critiquées par le pourvoi incident éventuel, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire, en application de l'article 624 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction

Président

- M. Chauvin (président)