

9 avril 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-13.516

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2013:C300425

## **Texte de la décision**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955, ensemble l'article 646 du code civil ;

Attendu que sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles tous actes, même assortis d'une condition suspensive et toutes décisions judiciaires, portant et constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 31 octobre 2011), que M. et Mme X..., se prétendant propriétaires par prescription acquisitive d'une bande de terrain séparant leur propriété de celle de M. Y..., ont assigné celui-ci en revendication de ce passage et en remise des lieux en l'état ;

Attendu que pour écarter le procès-verbal de bornage du 28 octobre 1966 signé par les auteurs respectifs des parties et incluant le passage litigieux dans la parcelle de M. et Mme X..., l'arrêt retient que ce procès-verbal n'a pas été publié à la conservation des hypothèques et n'est pas mentionné dans l'acte d'acquisition de M. Y..., de sorte qu'il ne lui est pas opposable, qu'en effet la création d'un droit immobilier n'est opposable que si la convention qui le crée est publiée ou si elle est mentionnée dans le titre de propriété, étant donné que l'ayant cause à titre particulier est un tiers au sens de l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un procès-verbal de bornage n'est pas un acte constitutif ou translatif de propriété et n'est pas soumis à publicité, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen, pris en sa septième branche :

Vu les articles 287 et 288 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que, dans le cas où la partie à qui on oppose un acte sous seing privé en dénie la signature, il appartient au juge de procéder lui-même à l'examen de l'écrit litigieux à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte ;

Attendu que pour écarter la prescription acquisitive invoquée par M. et Mme X..., l'arrêt retient que la possession du passage était déjà contestée par les consorts Z... qui, par sommation du 17 octobre 2003, ont mis en demeure les époux X... de procéder à la rectification du cadastre relative au passage litigieux conformément au document d'arpentage établi

le 6 septembre 2001, que cet acte est contesté par les époux X... mais, dès lors que la cour ne le valide que pour l'attribution d'un numéro cadastral, il n'y a pas lieu de l'écartier des débats, que le document d'arpentage du 6 septembre 2001 et la sommation du 17 octobre 2003 prouvent que les époux X..., qui ont acquis leur propriété suivant acte du 18 janvier 1974, n'ont pas bénéficié d'une possession trentenaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle relevait que M. et Mme X... contestaient avoir signé le document d'arpentage du 6 septembre 2001 et qu'il lui appartenait, en présence d'une dénégation de signature, soit de procéder à la vérification de celle-ci, soit de statuer sans tenir compte de ce document, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. et Mme X... la somme globale de 2 500 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 neuf avril deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, après avoir dit n'y avoir lieu à écartier le document d'arpentage établi par monsieur A... le 6 septembre 2001, débouté les époux X... de leur action en revendication de la bande de terre délimitée à l'ouest par le mur est de la maison édifiée sur la parcelle n° 386 appartenant à monsieur Y..., à l'est par la parcelle n° 389, dite parcelle B..., et au sud par la voie publique, de leur demande tendant à la condamnation sous astreinte de monsieur Y... à fermer la porte ainsi que toute autre ouverture se trouvant sur la façade de la maison donnant sur le passage, à retirer toute excroissance débordant de la façade, notamment le système de climatisation et son support, l'appui de fenêtre et les descentes d'eaux pluviales, ainsi que les matériaux, gravats et déblais entreposés sur le passage, et d'avoir dit que monsieur Y... est propriétaire de la parcelle litigieuse, cadastrée section C n° 1218 suivant la nouvelle numérotation cadastrale résultant du document d'arpentage de monsieur A..., géomètre-expert ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le procès-verbal de bornage dressé le 28 octobre 1966 par Jacques C..., géomètre expert, à la requête de M. D..., propriétaire des parcelles 390 et 387 section C, lieudit La Bégude à Condorcet (Drôme) a été signé par Joseph Z..., propriétaire de la parcelle n° 386 ; que cependant, ce procès-verbal de bornage n'a pas été publié à la conservation des hypothèques et n'est pas mentionné dans l'acte du 23 février 2004 par lequel les conjoints Z... ont vendu les lots 2, 4, 6, 7 et la moitié du lot n° 8 de la parcelle C 386 à Yvan Y... de sorte que ce procès-verbal de bornage n'est pas opposable à Yvan Y... ; qu'en effet, la création d'un droit réel immobilier n'est opposable que si la convention qui crée ce droit est publiée ou si elle est mentionnée dans le titre de propriété étant donné que l'ayant cause à titre particulier est un tiers au sens de l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ; que par des motifs pertinents que la cour adopte, le tribunal a démontré que les époux X... ne prouvaient pas, par leur acte du 18 janvier 1974 ou par celui de leurs auteurs du 15 novembre 1957, l'existence d'un droit de propriété sur le passage litigieux, ce dernier acte ne mentionnant le passage que comme limite de propriété ; que le tribunal a également retenu de façon pertinente que l'acte du 29 octobre 1901 concernant un auteur de Yvan Y... mentionne « une maison entière située à Condorcet au quartier de La Bégude avec un chemin de deux mètres de largeur dont le sol dépend de la maison présentement vendue et sur lequel Louis F... a un droit de passage » et en a déduit à bon droit que Yvan Y... avait ainsi justifié par la production d'un titre de

son droit de propriété sur le passage litigieux qui, au vu du procès-verbal de bornage du 28 octobre 1966, a exactement une largeur de deux mètres ; que le tribunal a écarté la prescription acquisitive invoquée par les époux X... en relevant que la possession du passage était déjà contestée par les consorts Z... qui, par sommation du 17 octobre 2003, ont mis en demeure les époux X... de procéder à la rectification du cadastre relative au passage litigieux conformément au document d'arpentage établi par monsieur A... le 6 septembre 2001 ; que cet acte est contesté par les époux X..., mais dès lors que la cour ne le valide que pour l'attribution d'un numéro cadastral au passage litigieux, il n'y a pas lieu de l'écartier des débats ; que le document d'arpentage du 6 septembre 2001 et la sommation du 17 octobre 2003 prouvent en effet que les époux X..., qui ont acquis leur propriété suivant acte du 18 janvier 1974, n'ont pas bénéficié d'une possession trentenaire satisfaisant aux prescriptions de l'article 2262 ancien du code civil ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'acte de propriété du 18 janvier 1974 des époux X... mentionne, au titre de la désignation du bien vendu, une maison d'habitation avec terrain attenant, sans référence aucune à un quelconque chemin ou passage ; que ce même acte indique, dans son chapitre « origine de propriété », que monsieur D... a acquis la propriété vendue de madame F... veuve E..., suivant acte du 15 novembre 1957, reçu par maître G..., notaire à Nyons ; que cet acte du 15 novembre 1957 énonce que madame F... veuve E... a vendu à monsieur D... « une maison d'habitation avec terrain attenant, nature de terre labour et vigne, lieudit « La Bégude » figurant au plan cadastral de ladite commune sous les références suivantes :

Section C numéros :

-387 : un are quatre vingt dix centiares

-390 : vingt trois ares soixante dix centiares

et tenant dans son ensemble

-au nord veuve J...

-au levant B... et passage pour accéder à la route

-au midi Z...

- et au couchant K...

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses appartenances et dépendances, droits et facultés quelconques sans aucune exception ni réserve » ;

qu'ainsi que le fait à juste titre observer monsieur Y..., l'acte du 15 novembre 1957 ne mentionne pas le passage ou chemin comme faisant partie du bien vendu mais fait en réalité état de celui-ci comme d'une limite de propriété ; qu'aussi, il est manifeste que les époux X... ne disposent d'aucun titre leur attribuant la propriété du passage litigieux ; qu'a contrario, il convient d'observer que si l'acte de propriété de monsieur Y... du 23 février 2004 ne fait pas davantage mention d'un passage, un titre de propriété émanant de ses auteurs, rappelés dans le chapitre « origine de propriété », mentionne ledit passage de manière explicite et sans équivoque ; que plus précisément, l'acte de vente en date du 29 octobre 1901 passé en monsieur Casimir H... et monsieur Aimé I... (auteur de monsieur Joseph Z... et de madame Alice B...) fait état d'une « maison entière située à Condorcet au quartier de la Bégude avec un chemin de deux mètres de largeur dont le sol dépend de la maison présentement vendue et sur lequel Louis F... a un droit de passage » ; que monsieur Y... justifie en conséquence sans conteste, au vu de ce titre, de sa propriété sur le passage litigieux, et en précisant « au levant B... et passage pour accéder à la route », l'acte du 15 novembre 1957 ne faisait que prendre acte de la propriété des auteurs de monsieur Y... ; que cette propriété par titre n'a pas été remise en cause par une prescription acquisitive ; qu'en effet, les époux X... ne justifient pas d'une possession trentenaire satisfaisant aux prescriptions de l'article 2262 ancien du code civil ; que comme en atteste le courrier du 16 juillet 2001 de monsieur X... adressé à madame Z..., auteur de monsieur Y..., la possession du passage était déjà contestée en 2000 par cette dernière qui y avait déposé des déchets ; qu'en aucune façon, les époux X... ne peuvent donc se prévaloir d'une possession trentenaire paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, étant enfin observé qu'en prenant l'initiative d'une rectification cadastrale, madame Z..., loin d'admettre la propriété des époux X..., ne faisait en réalité que revendiquer sa

propre propriété sur ce passage ; qu'en considération de ces éléments, la revendication de propriété des époux X... sera rejetée ; qu'en outre, il sera précisé que monsieur Y... est le propriétaire de la parcelle litigieuse cadastrée section C n° 218 suivant la nouvelle numérotation cadastrale résultant du document d'arpentage de monsieur A... ;

1°) ALORS QUE sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers ; qu'un procès-verbal de bornage n'étant pas un acte translatif de propriété, il n'a pas à être publié à la conservation des hypothèques ; qu'en jugeant que le procès-verbal de bornage du 28 octobre 1966 dressé à la requête de monsieur D..., auteur des époux X..., et signé par monsieur Z..., auteur de monsieur Y..., n'était pas opposable à ce dernier, faute d'avoir été publié à la conservation des hypothèques, la cour d'appel a violé l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955 ;

2°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel du 7 septembre 2010 (pp. 6-7), les époux X... faisaient valoir que la contenance de la parcelle n° 387 mentionnée dans leur acte de vente du 18 janvier 1974 impliquait l'inclusion du passage litigieux dans leur propriété et que, corollairement, l'acte de vente du 23 février 2004 entre madame Z... et monsieur Y... mentionnait une contenance excluant le passage de la parcelle acquise par ce dernier ; qu'en laissant ces conclusions sans aucune réponse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en se bornant à relever que l'acte du 15 novembre 1957 mentionnait le passage litigieux comme une limite de propriété sans s'expliquer sur l'analyse que les époux X... faisaient de cet acte dans leurs conclusions d'appel du 7 septembre 2010 (p. 9, p. 17), d'où il résultait, d'une part, que le « passage pour accéder à la route » visé dans cet acte n'était pas le passage litigieux et, d'autre part, que cet acte aurait mentionné « au midi passage Jeanjean » si le passage litigieux avait effectivement appartenu aux consorts Z..., la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'en se bornant à relever que l'acte du 29 octobre 1901 mentionnait l'existence d'un droit de passage portant sur un chemin, à la charge d'anciens propriétaires de la parcelle de monsieur Y... et au profit de monsieur Louis F... , ancien propriétaire de la parcelle des époux X..., sans répondre aux conclusions des époux X... du 7 septembre 2010 (pp. 10-12) faisant valoir notamment que les actes ultérieurs ne mentionnaient pas une telle servitude, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE la possession est paisible lorsqu'elle est exempte de voies de fait accompagnées de violences matérielles ou morales ; qu'en déduisant le caractère non paisible de la possession par les époux X... du passage litigieux de ce que les consorts Z... l'avaient contestée en 2000 en déposant des déchets sur le passage et en prenant l'initiative en 2003 d'une rectification cadastrale, la cour d'appel a statué par un motif impropre à exclure le caractère paisible de la possession, et a violé l'article 2229 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, applicable à la cause ;

6°) ALORS QU'en retenant, par motifs adoptés, que les époux X... ne pouvaient se prévaloir d'une possession trentenaire paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, par la seule considération que la possession du passage litigieux avait été contestée par les consorts Z..., la cour d'appel s'est prononcée par un motif impropre à exclure l'efficacité de la possession au regard des caractères précités, violant ainsi l'article 2229 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, applicable à la cause ;

7°) ALORS QUE si un écrit sous seing privé produit en cours d'instance est argué faux, il est procédé à l'examen de l'écrit litigieux comme il est dit aux articles 287 à 295 du code de procédure civile ; qu'en s'abstenant de procéder à l'examen du document d'arpentage du 6 septembre 2001, argué faux par les époux X... dans leurs conclusions d'appel du 7 septembre 2010 (p. 15, alinéas 1-2), au motif inopérant qu'elle ne le validait que pour l'attribution d'un numéro cadastral au passage litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 299 du code de procédure civile, ensemble les 287 à 295 du même code.

## Décision **attaquée**

---

Cour d'appel de grenoble  
31 octobre 2011