

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 27 avril 2017**

**N° de pourvoi: 16-10.753**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300444

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 546 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 15 octobre 2015), que M. X..., propriétaire d'un moulin, a assigné le GFA de la Ronce (le GFA), propriétaire de parcelles sur lesquelles sont situés le bief amont et les ouvrages accessoires au moulin, ainsi que l'EARL de la Grande Ronce, locataire de ces parcelles, en revendication de la propriété de l'entier canal, des francs-bords et des vannages et en interdiction de faire obstacle à son passage sur les francs-bords du bief pour l'entretenir ; que le GFA s'est opposé à ces demandes et a revendiqué la propriété de ces ouvrages par prescription ;

Attendu que, pour dire que le bief amont, le vannage de décharge, les francs-bords des biefs amont et aval du moulin sont la propriété de M. X..., l'arrêt retient que le principe selon lequel « l'accessoire suit le principal » s'oppose à ce qu'une prescription acquisitive fasse échec à ce droit d'accession, sous peine de rompre l'unité que la loi a voulu préserver ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 546 du code civil instaure, en faveur de celui qui l'invoque, une présomption de propriété par accession qui peut être renversée par la

preuve contraire résultant de la prescription, la cour d'appel a violé ce texte ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il a dit que le bief amont, le vannage de décharge, les francs abords des biefs amont et aval du moulin de Janlard, situés sur les parcelles cadastrées communes de Narcy section C 237 et 228 et commune de Nannay section Z A 16 et 18, sont la propriété de M. Jacques X... et rejeté les autres demandes, l'arrêt rendu le 15 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 d'Orléans ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer la somme globale de 3 000 euros à l'EARL de la Grande Ronce et au GFA de la Ronce ;

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-sept avril deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour l'EARL de la Grande Ronce et le GFA de la Ronce

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que le bief amont, le vannage de décharge, les francs abords des biefs amont et aval du moulin de Janlard, situés sur les parcelles cadastrées communes de Narcy section C 237 et C 228 et de Nannay ZA 16 et ZA 18, sont la propriété de M. Jacques X...,

AUX MOTIFS QU'« au terme des dispositions de l'article 546 du code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui 'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement, ce droit s'appelle droit d'accession ; en application de ces dispositions, le propriétaire d'un moulin est réputé être propriétaire du bief qui amène l'eau et du canal de fuite par lequel elle s'écoule ainsi que les digues de protection et des "francs bords" nécessaires à y accéder si ces ouvrages ont été édifiés par la main de l'homme pour le service exclusif du moulin, sans qu'un titre contraire vienne s'opposer à cette accession ; qu'en l'espèce, il n'est contesté par aucune des parties que les ouvrages en cause ont été construits par la main de

l'homme, au XIX<sup>ème</sup> siècle, pour l'usage exclusif du moulin et que les titres de propriété du GFA de la Ronce et de M. X... n'en font pas expressément mention ; qu'il résulte de l'acte du 6 janvier 1990 que Monsieur X... s'est porté acquéreur d'une propriété appelée « Moulin Janlard », comprenant notamment une maison d'habitation et un ancien moulin attenant dont il n'est pas avéré ni même prétendu qu'il ait été définitivement désaffecté pour être l'objet d'une nouvelle destination ; que M. X... a, par ailleurs, clairement entendu remettre le moulin en état de fonctionnement ainsi que cela résulte des différentes factures versées aux débats pour la remise en état du mécanisme à compter du 11 octobre 2010 et des différents échanges notamment avec l'autorité administrative ayant abouti à l'arrêté du 21 mars 2013 aux termes duquel il était mis en demeure de laisser les empièchements du moulin ouverts tant que le droit d'eau ne serait pas révisé, lequel droit d'eau, réglementé par arrêté du 15 novembre 1854 n'a jamais été abrogé par l'autorité administrative ; que le propriétaire du moulin existant doit donc être considéré comme également propriétaire des ouvrages litigieux en vertu du droit d'accession, mécanisme visant à attribuer la propriété d'un bien accessoire au propriétaire du bien principal avec lequel il forme une unité qui ne peut être rompue notamment en raison de l'utilité qu'elle présente ; que le principe selon lequel « l'accessoire suit le principal » s'oppose à ce qu'une prescription acquisitive fasse échec à ce droit d'accession sous peine de rompre l'unité que la loi a voulu préserver ; qu'en outre c'est à tort que les premiers juges ont considéré que la possession des parcelles litigieuses par le GFA de la Ronse était publique depuis octobre 1976, du seul fait de la publication de son acte d'acquisition dès lors que cet acte ne fait aucune mention des ouvrages revendiqués et que la présomption édictée par l'article 546 du code civil vient précisément faire échec au droit de propriété du GFA sur les accessoires du moulin, faute de mention contraire dans les titres ; qu'il ne peut donc être considéré que les ouvrages en question aient fait l'objet d'une prescription acquisitive par le GFA de la Ronce et soient sa propriété»,

1) ALORS QUE le propriétaire d'un moulin désaffecté, transformé en maison d'habitation ou attaché à cette maison ne peut bénéficier des dispositions de l'article 546 du code civil en ce qui concerne les parties d'un bief et ses aménagements situés sur les parcelles des propriétaires des fonds voisins ; que dès lors en statuant comme elle l'a fait tout en constatant que le moulin de Janlard, ancien moulin à blé, n'était plus exploité depuis 1928, ne l'était pas non plus par son actuel propriétaire, et se trouvait désaffecté et transformé en maison d'habitation, la cour d'appel a violé les articles 546, 712 et 2258 du code civil,

2) ALORS QU'en toute hypothèse, la propriété s'acquiert non seulement par accession ou incorporation mais également par prescription ; que la présomption de propriété édictée au profit du propriétaire d'un fonds pour ce qui s'y unit accessoirement par l'article 546 du code civil ne vaut que jusqu'à preuve contraire d'un titre ou de la prescription ; qu'elle ne saurait s'appliquer lorsqu'il est établi qu'un tiers a acquis par prescription la propriété des ouvrages édifiés sur le fonds en cause et considérés comme leur accessoire ; que dès lors en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que le principe selon lequel « l'accessoire suit le principal » s'oppose à ce qu'une prescription acquisitive fasse échec au droit d'accession sous peine de rompre l'unité que la loi a voulu préserver, la cour d'appel a procédé d'une violation des articles 546, 712, 2258 et 2261 du code civil,

3) ALORS QU' en toute hypothèse, la prescription trentenaire ne nécessite pas de titre et permet d'acquérir la propriété dès lors que les seules conditions de la possession sont remplies et qu'il est justifié par le possesseur d'une possession exempte de vices ; que

dès lors en statuant comme elle l'a fait sans même rechercher si le GFA de la Ronce propriétaire des parcelles sur lesquelles étaient situés les ouvrages revendiqués par M. X... ne s'était pas comporté en propriétaire exclusif de ces ouvrages dans les conditions de l'article 2261 du code civil (article 2229 ancien), la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de ce dernier texte et des articles 546, 712, 2258, et 2272 du code civil. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bourges , du 15 octobre 2015