Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 13 mai 2015

N° de pourvoi: 13-27.342 14-15.678

ECLI:FR:CCASS:2015:C300498

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° P 13-27.342 et F 14-15.678 ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 30 septembre 2013), que les consorts X... sont propriétaires d'un immeuble édifié sur une parcelle cadastrée A436 ; que dans le tréfonds de cette parcelle se trouve une cave accessible de plain-pied uniquement par le jardin voisin, cadastré A435, appartenant aux consorts Y... Z... qui l'ont acquis en 2007 de M. A... ; qu'estimant que ce dernier était titulaire d'un simple droit d'usage sur cette cave qui s'était éteint lors de la vente aux consorts Y... Z..., les consorts X... ont assigné leurs voisins et M. A... pour voir déclarer éteint le droit d'usage de ce dernier et constater l'occupation sans droit ni titre de la cave par les consorts Y... Z... ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de déclarer les consorts Y... Z... propriétaires de la cave litigieuse, alors, selon le moyen, que la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de prescription acquisitive ; que celui qui se prétend propriétaire du dessous doit établir non seulement que celui-ci n'appartient pas au propriétaire du dessus, mais qu'il en est lui même propriétaire, soit pour l'avoir prescrit par lui même ou par ses auteurs, soit pour en avoir acquis la propriété en vertu d'un titre translatif auquel il est partie ou auquel était partie l'un de ses auteurs ; que la cour d'appel

a attribué aux consorts Y... Z... la propriété de la cave litigieuse située sous l'immeuble des consorts X... en se fondant exclusivement sur les titres des consorts X... ou de leurs auteurs, auxquels n'étaient parties ni les consorts Y... Z... ni leurs propres auteurs ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 552 du code civil ;

Mais attendu que la présomption de propriété du dessous au profit des consorts X..., propriétaires du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive ; que la cour d'appel, qui a confronté les divers titres produits aux débats, en a souverainement déduit que les consorts Y... Z... étaient propriétaires de la cave litigieuse ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... in solidum à payer aux consorts Y... Z... la somme de 1 500 euros et à M. A... la somme de 1 500 euros ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize mai deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit aux pourvois par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les consorts Y... Z... sont propriétaires de la cave litigieuse, ordonné la publication de l'arrêt à la conservation des hypothèques de Saint Marcellin aux frais des consorts Y... Z... et débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à la libération des lieux à la remise en état des fondations de leur maison et à l'indemnisation de leur préjudice, Aux motifs que « Il ressort des mentions portées sur les titres de propriété versés aux débats et que le tribunal a fidèlement retranscrites, que :

- la cave voûtée, située sous la parcelle 442 devenue 436 et actuellement propriété X..., a été visée comme étant la propriété ACHARD (actes du 1er octobre 1919 et des 19 et 21 novembre 1955) ;

- cette cave n'est pas incluse dans les ventes ultérieures (actes du 13 septembre 1961 et du 31 juillet 1963) ;

- elle n'est pas mentionnée dans les actes de propriété X... ;

- la mention, faite pour la première fois dans l'acte du 11 août 1984 et reprise à l'acte du 17 juin 1992 d'une "servitude d'usage", ne peut valoir comme la constitution d'une servitude dès lors qu'il n'existe aucun acte de cession de la cave aux consorts X... ou leurs auteurs qui en auraient concédé l'usage .

Il y a donc lieu d'infirmer le jugement, de dire que les consorts Y... Z... sont propriétaires de la cave et de débouter les consorts X... de leurs demandes tendant à la libération des lieux, à la remise en état des fondations de leur maison et à l'indemnisation de leur préjudice » ;

Alors que la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive ; que celui qui se prétend propriétaire du dessous doit établir non seulement que celui-ci n'appartient pas au propriétaire du dessus, mais qu'il en est lui-même propriétaire, soit pour l'avoir prescrit par lui-même ou par ses auteurs, soit pour en avoir acquis la propriété en vertu d'un titre translatif auquel il est partie ou auquel était partie l'un de ses auteurs ; que la Cour d'appel a attribué aux consorts Y... Z... la propriété de la cave litigieuse, située sous l'immeuble des consorts X..., en se fondant exclusivement sur les titres des consorts X... ou de leurs auteurs, auxquels n'étaient parties ni les consorts Y... Z... ni leurs propres auteurs ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 552 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 30 septembre 2013