

TEXTE INTÉGRAL

Cassation
numéros de diffusion : 944
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300944

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 décembre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 944 FP-P+B+I

Pourvoi n° F 18-24.434

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 DÉCEMBRE 2020

M. X... I..., domicilié [...], agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de seul héritier de V... I..., divorcée M..., décédée à Caluire-et-Cuire le 27 août 2015, a formé le pourvoi n° F 18-24.434 contre l'arrêt rendu le 4 septembre 2018 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige l'opposant à la société Prevalim, société à responsabilité limitée, dont le siège est 2 avenue des Platanes, 69300 Caluire-et-Cuire, défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 Mme Andrich, conseiller, les observations et les plaidoiries de Me Balat, avocat de M. I..., de Me Le Prado, avocat de la société Prevalim, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, auquel les parties, invitées à le faire, n'ont pas souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 3 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, MM. Maunand, Echappé, conseillers doyens, MM. Nivôse, Parneix, Mme Greff-Bohnert, conseillers, Mmes Georget, Collomp, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 421-4-1, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Par acte sous seing privé du 9 juin 1961, E... L... s'est engagé à vendre à P... I... une partie de la parcelle cadastrée [...].
2. Un arrêt irrévocable du 3 juin 1980 a confirmé un jugement du 23 février 1976 ayant déclaré la vente parfaite et a ordonné la régularisation de la vente par acte authentique.
3. La vente n'a donné lieu à aucune publication.
4. Par acte du 23 août 1995, publié le 13 décembre 1995, les ayants droit de E... L... ont vendu la parcelle à la société Prevalim.
5. Par acte du 3 octobre 2013, la société Prevalim, se prévalant de son titre régulièrement publié, a assigné les consorts I... en expulsion de la partie de cette parcelle occupée par eux. Ceux-ci lui ont opposé la prescription acquisitive trentenaire.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. M. I... fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de la société Prevalim, alors « que la propriété s'acquiert aussi par prescription ; que, pour décider que la parcelle en litige était la propriété de la société Prevalim et débouter M. I... de ses demandes, la cour d'appel a retenu que les titres respectifs des parties étaient soumis à publicité foncière, que l'un était publié à la conservation des hypothèques et l'autre non, qu'ils conféraient à chacune des parties des droits concurrents sur le même bien, que la société Prevalim était fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété et que M. I... était dès lors irrecevable à se prévaloir de la prescription acquisitive ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre, la cour d'appel a violé l'article 30.1 du décret du 4 janvier 1955 par fausse application, et les articles 712 et 2272 du code civil par refus d'application. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 712 et 2272 du code civil :

7. Il résulte du premier de ces textes que la propriété s'acquiert aussi par prescription dans les délais prévus par le second.
8. Pour rejeter les demandes de M. I..., l'arrêt retient que les titres respectifs des parties, leur conférant des droits concurrents, étaient soumis à publicité foncière, que, titulaire du seul acte publié à la conservation des hypothèques, la société Prevalim est fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété et qu'il en résulte que M. I... est irrecevable à se prévaloir de la prescription acquisitive.
9. En statuant ainsi, alors que la prescription trentenaire peut être opposée à un titre, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

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 Lyon, autrement composée ;

Condamne la société Prevalim aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Prevalim et la condamne à payer à M. I... 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 le dix-sept décembre deux mille vingt par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. I...

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. I... de ses demandes, constaté que la société Prevalim était propriétaire de la parcelle cadastrée [...] commune de Caluire-et-Cuire en vertu d'un acte du 23 août 1995 publié à la conservation des hypothèques de Lyon le 13 décembre 1995 volume 1995 P n° 8640, et condamné M. I... sous astreinte à

enlever le portail installé sur la parcelle [...] dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt et à libérer les lieux de tout véhicule et de tout autre bien lui appartenant ;

AUX MOTIFS QUE, selon l'article 2272 du code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans ; que, toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ; que la prescription abrégée de dix ans ne profite pas à celui qui tient ses droits du véritable propriétaire de sorte que le titre invoqué par M. I... ne constitue pas le juste titre au sens de la dispositions susvisée et que celui-ci ne pourrait se prévaloir que d'une prescription trentenaire ; que la propriété immobilière se prouve par tous moyens et qu'il n'existe pas de hiérarchie entre les modes de preuve ; que les juges du fond doivent se déterminer en fonction des présomptions qui leur apparaissent les meilleures et les plus caractérisées au vu des titres, documents, actes, expertises, énonciations du cadastre qu'ils apprécient souverainement ; que, toutefois, l'article 30.1 du décret du 4 janvier 1955 dispose que « les actes et décisions judiciaires soumis à publicité en application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou hypothèques » ; qu'il en résulte que, en présence de deux titres soumis à publicité foncière émanant du même auteur originaire et conférant des droits concurrents sur un même bien, celui qui a publié son titre en premier est fondé à se voir déclarer inopposable le titre de son concurrent sans qu'il y ait lieu de prendre en compte l'antériorité de ce titre ni d'éléments faisant présumer l'existence d'un droit sur le bien ; qu'en l'espèce, il ressort des dispositifs combinés de l'arrêt du 3 juin 1980 et du jugement du 23 février 1976, d'une part, que l'acte sous seing privé passé le 9 janvier 1961 entre E... L... et P... I... constituait la vente par le premier au second de la parcelle de terrain située à [...] d'une superficie de 698 m² délimitée d'après le plan joint à l'acte par les lettres A, B, C, D, E pour le prix de 25.000 francs sur lequel M. I... a versé 10.000 francs et, d'autre part, que M. L... devrait régulariser la vente par acte authentique dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'arrêt et que faute par lui de se faire dans ledit délai, le jugement tiendrait lieu d'acte de vente et serait publié conformément à la loi ; que, dès lors que les titres respectifs des parties étaient soumis à publicité foncière, qu'ils conféraient à chacune d'elles des droits concurrents sur le même bien et que la société Prevalim, ayant-cause à titre particulier des légataires de E... L..., a la qualité de tiers à l'égard de M. X... I..., les conditions d'inopposabilité édictées par l'article 30.1 susvisé sont réunies et la société Prevalim est fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre ; qu'il en résulte que M. I... est irrecevable à se prévaloir de la prescription acquisitive ; qu'il convient en conséquence de déclarer le titre transférant la propriété de la parcelle de terrain située [...] d'une superficie de 698 m² délimitée d'après le plan joint à l'acte par les lettres A, B, C, D, E, inopposable à la société Prevalim, de constater que la société Prevalim est propriétaire de la parcelle cadastrée commune de Caluire-et-Cuire [...] en vertu d'un acte du 23 août 1995 publié à la conservation des hypothèques de Lyon le 13 décembre 1995 volume 1995 P n° 8640, et de condamner M. X... I... à enlever le portail installé sur la parcelle [...] dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt, ce sous astreinte provisoire de 50 € par jour de retard pendant trois mois, délai à l'issue duquel il sera à nouveau statué, et à libérer les lieux de tout véhicule et de tout autre bien lui appartenant ;

ALORS QUE la propriété s'acquiert aussi par prescription ; que, pour décider que la parcelle en litige était la propriété de la société Prevalim et débouter M. I... de ses demandes, la cour d'appel a retenu que les titres respectifs des parties étaient soumis à publicité foncière, que l'un était publié à la conservation des hypothèques et l'autre non, qu'ils conféraient à chacune des parties des droits concurrents sur le même bien, que la société Prevalim était fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété et que M. I... était dès lors irrecevable à se prévaloir de la prescription acquisitive ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre, la cour d'appel a violé l'article 30.1 du décret du 4 janvier 1955 par fausse application, et les articles 712 et 2272 du code civil par refus d'application.

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), Me Balat, Me Le Prado
Décision attaquée : Cour d'appel Lyon 2018-09-04 (Cassation)