

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 19 novembre 2014**

**N° de pourvoi: 13-24.372**

ECLI:FR:CCASS:2014:C301392

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Fabiani et Luc-Thaler, 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 premier moyen, qui est recevable :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 15 mai 2013), que Jean X..., aux droits duquel se trouvent sa veuve Mme Jacqueline Y... et ses enfants Mmes Blanche et Sandrine X... et M. Jean Dominique X... (les consorts X...), a assigné Mme A... afin de faire constater qu'il est devenu propriétaire par prescription acquisitive de deux parcelles de terrain dont Mme A... revendique la propriété en vertu d'un legs du 23 mars 1993 et d'un acte de notoriété « prescriptive » du 17 février 1997 ; qu'en cours de procédure, Mme A... a vendu ces parcelles à la SCI Campo Rosso qui est intervenue à l'instance ; qu'en cause d'appel, les consorts X... ont notifié à la SCI Campo Rosso le droit de retrait prévu par l'article 1699 du code civil ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de constater que la SCI Campo Rosso ne fait pas suite à leur offre de retrait alors selon le moyen, que le retrait litigieux se réalise par la notification de son exercice par le retrayant au retrayé et ne suppose pas d'être accepté par le retrayé ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande de retrait litigieux des consorts X... concernant les parcelles cadastrées C 169 et C 170 vendues par Mme A... à la SCI Campo Rosso par acte notarié du 24 juin 2003, que la SCI Campo Rosso ne faisait pas suite à l'offre de retrait formulée par les consorts X..., la cour d'appel a violé l'article 1699 du code civil ;

Mais attendu que le retrait litigieux ne pouvant être exercé que par un défendeur à l'instance en contestation du droit litigieux, les consorts X... qui sont demandeurs à l'instance, ne sont pas recevables à exercer leur droit de retrait ;

Que par ce motif de pur droit proposé par la défense, substitué au motif erroné critiqué par le moyen, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer à Mme A..., à la SCI Campo Rosso et à M. Michel X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que la SCI Campo Rosso ne faisait pas suite à l'offre de retrait formulée par les consorts X...,

AUX MOTIFS QUE

« Sur la procédure :

Il convient aussi de constater que la SCI Campo Rosso dont le gérant est Pascal X... (petit-fils de feu Jean X...) s'est portée acquéreur des parcelles litigieuses, qu'un acte de vente a été établi le 24 juin 2003 par Me Eric Z..., notaire associé à La Madeleine (Nord) entre celui-ci et Marie-Dominique A... et que la SCI Campo Rosso qui défend à l'instance ne fait pas suite à l'offre de retrait formulée par les consorts X... en application de l'article 1699 du code civil, qu'enfin la SCI Campo Rosso en sa qualité d'acquéreur et Marie-Dominique A... à l'encontre de laquelle l'action en revendication a été introduite ont qualité à défendre »,

ALORS QUE le retrait litigieux se réalise par la notification de son exercice par le retrayant au retrayé et il ne suppose pas d'être accepté par le retrayé ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande de retrait litigieux des consorts X... concernant les parcelles cadastrées C 169 et C 170 vendues par Mme A... à la SCI Campo Rosso par acte notarié du 24 juin 2003, que la SCI Campo Rosso ne faisait pas suite à l'offre de retrait formulée par les consorts X..., la cour d'appel a violé l'article 1699 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté Mmes Jacqueline X..., Blanche X... et Sandrine B..., ainsi que M. Jean-Dominique X... de leur demande tendant à voir reconnaître leur droit de propriété sur les parcelles cadastrées C 169 et C 170 sises à Serra Di Ferro, hameau de Porto Pollo,

AUX MOTIFS PROPRES QUE

« Il appartient aux consorts X... qui agissent en revendication des parcelles cadastrées C 169 et 170 situées sur la commune de Serra di Ferro lieudit Porto Polio de rapporter la preuve de la possession trentenaire qu'ils invoquent ;

En application de l'article 2229 ancien du code civil applicable à la présente instance, " Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire " ;

Les consorts X... soutiennent que leur auteur feu Jean X..., qui a exploité commercialement les parcelles en litige notamment à titre de camping depuis 1958 et qui y a implanté des constructions en dur visibles de la route, pour lesquelles il a obtenu un permis de construire, a prescrit la propriété de celles-ci ;

Il ressort effectivement du rapport d'expertise établi par Mme Marie Christine D... que les parcelles C 169 et C 170 d'une contenance totale de 2 ha 40 a et 47 ca qui sont situées en amont de la voie publique traversant le hameau très touristique de Porto Pollo (la parcelle C 171 est quant à elle située en aval cote mer) constituent l'annexe du village de vacances exploité par feu Jean X... sur cette dernière parcelle laquelle a fait régulièrement l'objet de plusieurs baux consentis à celui-ci par la famille E... (baux des 13 mars 1957, 7

novembre 1967, 15 mai 1968, 5 septembre 1983) ;

Ainsi, l'expert note que selon les photographies aériennes de l'IGN sont visibles sur les parcelles C 169 et C 170 des l'année 1959 et jusqu'en 1990 des bungalows en bois, certaines années des toiles de tentes, un petit bâtiment en dur en 1974 sur la parcelle C 170 et un ensemble cuisine-sanitaires édifié courant 1987 sur cette parcelle selon un permis de construire accordé a feu Jean X... le 17 avril 1987 ;

Le maire de la commune de Serra Di Ferro interrogé par l'expert en tant que sachant a atteste aussi qu'à sa connaissance un camping autorise par arrêté préfectoral a toujours existe sur la parcelle C 170 et a remis a l'homme de l'art une demande de certificat d'urbanisme au nom de feu Jean X... pour les parcelles C 169 et 170 en date du 10 juin 1990 ;

Si ces divers éléments peuvent constituer des actes matériels de l'occupation continue, il résulte cependant également des travaux de l'expert et des pièces versées a la procédure que feu Jean X... a exploité en association jusqu'au 30 avril 1963 avec Francois F... le " Valinco Village " de sorte que les consorts X... ne peuvent valablement se prévaloir que de ceux postérieurs a cette date lesquels ont été accomplis individuellement par leur auteur ;

De surcroît, ces actes pour être utiles doivent en outre avoir être accomplis a titre de propriétaire ;

Or, dans la demande de permis de construire ayant abouti au permis du 17 avril 1987 et dans celle de certificat d'urbanisme du 10 juin 1990, feu Jean X... a désigné les consorts E... en qualité de propriétaires ;

Enfin, plusieurs attestations produites aux débats et en particulier celles émanant de Joseph G..., Mary Annie H... épouse I..., Jean Victor J..., Gérard K... et Félicité L... précisent que Joséphine E... propriétaire des parcelles C 169, 170 et 171 avait autorisé feu Jean X... a déposer du matériel sur les parcelles C 169 et 170 et a y installer des tentes, de telle sorte que la possession que les consorts X... invoquent apparaît équivoque, des actes de pure tolérance ne pouvant fonder valablement ni possession ni prescription ;

Force est en conséquence de constater que les consorts X... sont défailants dans l'administration de la preuve qui leur incombe d'une possession non équivoque et a titre de propriétaire ;

A l'inverse, les intimes font état de très nombreux témoignages émanant d'habitants du hameau de Porto Pollo qui précisent avoir toujours considéré Joséphine E... comme propriétaire des parcelles litigieuses et ajoutent pour certains avoir demandé a celle-ci soit " d'installer des ruches " (M... Yves), " de céder 1. 500 m2 de terrain " (N... Perrine épouse O... en parlant de ses parents), " de les pâturer en herbage " (P... Jacques), ou d'avoir loué ces terres comme pâturage pour les bêtes jusqu'à l'installation de feu Jean X... (N... Blanche en parlant de son père) ;

Mme Marie-Pierre Q..., maire adjoint de Serra Di Ferro atteste aussi que la commune a notifié a la famille E... l'avis d'ouverture d'une enquête publique du 21 février au 7 mars 1973 relative au projet de construction d'une rocade a Porto Pollo en vue d'acquérir une partie des parcelles C 169 et C 170 et ajoute avoir sollicité en 2002 l'autorisation de Marie Dominique A... au sujet de l'implantation sur la parcelle C 170 d'un local technique de 20 m2 en lien avec la réalisation d'une station de traitement des eaux usées sur la commune ;

La cour de ce siège enfin dans une décision rendue le 13 octobre 1998 suite a l'appel interjeté par Marie Dominique A... a l'encontre d'une ordonnance de référé rendue le 21 octobre 1997 par le président du tribunal de grande instance d'Ajaccio qui s'était déclaré incompétent a sous astreinte, ordonne l'expulsion des consorts X... et de tous occupants de leur chef des parcelles C 169 et C 170 et condamne ceux-ci a supprimer les constructions et terrassements effectués aux motifs que l'occupation, les constructions et

l'entrepôt de matériels divers constituent un trouble manifestement illicite au droit de propriété de Mme A... auquel il y a lieu de mettre fin (...) celle-ci justifiant de sa qualité de légataire universelle de sa tante Marie Joséphine E... et produisant outre un acte de notoriété prescriptive établi le 17 février 1997 un relevé de propriété de ces mêmes parcelles et des attestations de témoins et versant aux débats, une demande de permis de construire formée en 1987 par Jean X... concernant la parcelle C 170 et indiquant comme propriétaire " E... " de même qu'une demande de certificat d'urbanisme formée en 1990 par Jean Dominique X... en vue de savoir si les parcelles C 169, 170 et 171 dont le propriétaire désigné est Marc E... sont constructibles, documents qui contredisent formellement les allégations des consorts X... qui prétendent être propriétaires des lieux depuis 1958 ;

Dans la présente procédure, Marie Dominique A... établi également sa qualité de légataire universelle de sa tante Marie Joséphine E..., et versé aux débats l'acte de notoriété prescriptive établi le 17 février 1997 par Me Henri W..., notaire associé à Ajaccio auquel sont joints un état hypothécaire hors formalité libre de toute publication ainsi qu'un extrait de la matrice cadastrale au nom de Jacques E... et François E... dont Marie S... était la seule ayant droit ;

Cet acte dont la nullité est sollicitée pour la première fois en cause d'appel par les consorts X... sans qu'aucun motif précis ne soit avancé apparaît tout à fait régulier pour avoir été dressé conformément à la circulaire du garde des sceaux en date du 18 mai 1987 relative aux modalités de constitution des titres de propriété de sorte que la contestation soulevée de ce chef par les appelants doit être rejetée ;

Il y a lieu en conséquence de débouter les consorts X... de leur action en revendication et de leur demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

**ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE**

" Sur l'origine de propriété des parcelles C 169 et C 170, il ressort de l'extrait cadastral annexé à l'acte notarié en date du 3 avril 1996 que MM. François et Jacques Antoine E... étaient propriétaires indivis des parcelles cadastrées C 169, C 170 et C 171 sises sur le territoire de la commune de Serra Di Ferro (2A) ;

Le demandeur ne saurait contester cette origine de propriété ni la qualité d'unique héritière de la défenderesse, la propriété qu'il revendique se fondant d'ailleurs sur la possession acquisitive et non sur un titre ;

Il convient à ce stade de constater que l'acte du 23 mars 1993 décrit, contrairement à l'affirmation de M. Jean X... et comme indique supra, les biens objet du legs universel soit les parcelles C 169 et C 170 ;

Sur la prescription acquisitive invoquée par M. Jean X... sur les parcelles C 169 et C 170, aux termes de l'article 2219 lire 2229 du code civil dans sa rédaction applicable à l'espèce :

" La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi " ;

La possession ne peut conduire à la prescription que si elle est exempte de vices et exercée à titre de propriétaire ;

En l'espèce, sont contestés les caractères de possession continue et de possession non équivoque à titre de propriétaire individuel ;

Qu'avant d'examiner ces deux vices de possession invoqués, il convient de constater que le caractère paisible de la possession a été interrompu le 21 février 1996 par la sommation interpellative délivrée par la défenderesse ;

En premier lieu, et s'agissant de la continuité de la possession, le demandeur justifie de celle-ci par la production de brochures publicitaires, d'arrêtés préfectoraux pour la période de 1960 à 1999- ces dernières pièces produites ne concernant que quelques unes de ces années et ne mentionnant pas les parcelles concernées, des attestations de différentes personnes ayant la qualité d'habitants de la commune ou de vacanciers ayant utilisé les

installations de camping ;

S'agissant de celles de ces attestations ayant constaté la réalisation de travaux par le demandeur, il ne peut en être déduit la qualité de propriétaire du demandeur, tant la location d'emplacements de camping que la réalisation de travaux nécessaires a l'exploitation de ce commerce ne démontrant pas a eux seuls ladite qualité ;

Par ailleurs, les attestations des habitants précitées sont contredites par autant d'attestations contraires produites par la partie adverse ;

Il convient également d'écarter les attestations suivies de rétractations, ces dernières démontrant le manque de fiabilité de ces témoignages ;

Dans son attestation non contestée, M. Gérard U..., architecte ayant établi en 1963 le projet de construction de l'hôtel situé sur la parcelle C 171 indique que les bungalows sis sur cette parcelle ont été réimplantés sur les parcelles en amont de la route (C 169 et C 170) au fur et a mesure de l'achèvement des travaux de construction ;

Ces implantations sont plus précisément datées par les photographies aériennes versées aux débats et jointes au rapport d'expertise confirmant la présence de bungalows de 1959 a 1990 sur la parcelle C 170 et en limite de la C 169 ;

Le fait qu'un terrain de camping, n'ait été exploité que durant les fêtes ou les fêtes de Paques ne saurait a lui seul démontrer la discontinuité de la possession, un terrain supportant ce type d'activité n'étant par nature utilisé que quelques mois dans l'année et une possession limitée a ce délai correspond suffisamment au droit de propriété auquel elle s'applique par hypothèse ;

Cette continuité de la possession est donc établie par le demandeur ;

En second lieu et s'agissant de la possession a titre de propriétaire, il convient tout d'abord de constater, comme l'a fait l'expert judiciaire en page 9 de son rapport, que M. Jean X... a exploité les biens dont s'agit en association avec M. F... au moins jusqu'au 30 avril 1963, la demande d'inscription modificative concernant la fin de ladite association ayant été déposée au greffe du tribunal de commerce d'Ajaccio le 28 decembre 1965 aux fins de mention au R. C. S ;

Au vu de ladite mention, M. Jean X... ne saurait soutenir une exploitation individuelle antérieure a cette date et la possession a titre de propriétaire en découlant, les actes de possession faits concurremment par plusieurs personnes ne pouvant donner lieu a prescription acquisitive ;

Il convient également de rejeter l'argument de M. Jean X... soutenant a l'appui de son comportement de véritable propriétaire l'absence de paiement de loyer, les deux témoignages rappelés par l'expert soit Mme L... et M. K... (pages 43 et 44), indiquant que Mme Marie-Josephine E... avait autorisé le demandeur a entreposer du matériel au vu de l'emprise minime concernée, étant compatibles avec l'absence de paiement d'un loyer ;

Ces deux témoignages viennent confirmer le moyen de la défenderesse fonde sur une simple tolérance quant a l'utilisation des parcelles litigieuses par M. Jean X... ;

Ensuite, M. Jean X... a déposé le 11 fevrier 1987 une demande de permis de construire de maison individuelle (ensemble de cuisines) sur la parcelle C 170 portant le " nom de Losinchi dans la rubrique concernant le nom et adresse du propriétaire si celui-ci n'est pas le demandeur " ;

Si le demandeur conteste avoir porte lui même cette mention du nom du propriétaire, l'examen de cette pièce ne met pas en évidence une différence d'écriture flagrante ;

Aucun autre moyen ou document n'est produit ou soutenu a l'appui de cette contestation d'écriture ;

M. Jean Dominique X... a quant a lui déposé une demande de certificat d'urbanisme le 14 juin 1990 portant sur les parcelles 169-170-171 et mentionnant dans la même rubrique que ci-dessus le nom de E... Marc ;

A la lecture de ce document, il apparaît que la parcelle C 171 a été rajoutée au document original ;

Cependant, toutes les autres mentions manuscrites étant identiques, y compris le nom de E... Marc, celui-ci était apposé des la rédaction initiale de l'acte et non ajouté postérieurement ;

Il était des lors associé lors de la rédaction de l'acte aux parcelles C 169 et C 170 ;

Ces deux documents contredisent formellement, comme l'a d'ailleurs déjà constaté la cour d'appel de Bastia dans son arrêt du 13 octobre 1998, l'affirmation du demandeur de sa qualité de propriétaire, et plus précisément de sa possession a titre de propriétaire ;

Des lors la possession invoquée ne saurait être retenue comme n'ayant pas eu lieu a titre de propriétaire ;

Sur la demande reconventionnelle d'expulsion, il apparaît au vu des pièces versées au dossier que l'expulsion du demandeur ordonnée par arrêt de la cour d'appel de Bastia déjà cité, a été autorisée avec l'assistance de la force publique selon correspondance de M. le Préfet de Corse du Sud en date du 8 avril 2002 et, selon les conclusions du demandeur, était effective au mois de juillet 2003 ;

En l'absence de toute justification de l'effectivité de la mesure d'expulsion ordonné, celle-ci sera ordonnée en tant que de besoin et assortie d'une astreinte de 1. 000 euros par jour de retard passe le délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, et ce afin d'assurer l'exécution de celui-ci ;

.. Sur les autres demandes, le présent jugement a pour objet de désigner le propriétaire des parcelles objet du présent litige, soit Mme Dominique A... ;

S'agissant de la vente conclue entre celle-ci et la SCI Capo Rosso, la juridiction de ceans ne peut que confirmer la qualité de propriétaire de la venderesse...

ALORS, D'UNE PART, QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et a titre de propriétaire ; qu'on est toujours présumé posséder pour soi, et a titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé a posséder pour un autre ; qu'il appartient a celui qui conteste la possession dont se prévaut le détenteur de la chose de prouver qu'elle ne réunit pas les conditions pour être efficace ; qu'en affirmant pour débouter les consorts X... de leur demande tendant a voir reconnaître leur droit de propriété sur les parcelles cadastrées C 169 et C 170 par l'effet de la prescription acquisitive trentenaire, qu'ils étaient défailants dans l'administration de la preuve qui leur incombait d'une possession non équivoque et a titre de propriétaire, la cour d'appel, qui a inverse la charge de la preuve, a violé les articles 1315, 2229 ancien et 2230 ancien (devenus les articles 2261 et 2256) du code civil,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et a titre de propriétaire ; que le caractère équivoque de la possession s'apprécie non pas au regard de la bonne foi du possesseur mais du degré de certitude, dans l'esprit des tiers, de ce que le possesseur agit en propriétaire ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que la possession exercée par les consorts X... sur les parcelles cadastrées C 169 et C 170 était dépourvue d'efficacité, que dans la demande de permis de construire ayant abouti au permis du 17 avril 1987 et dans celle de certificat d'urbanisme du 10 juin 1990, M. Jean X... avait désigné les consorts E... en qualité de propriétaires des parcelles litigieuses, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 ancien (devenu l'article 2261) du code civil,

ALORS, ENCORE, QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et a titre de propriétaire ; que le caractère équivoque de la possession résulte du doute, dans l'esprit des tiers, sur le point de savoir si le possesseur agit en propriétaire ; qu'en se bornant à affirmer, qu'il résultait des témoignages d'habitants du hameau de Porto Pollo versés aux débats par Mme A... et la SCI Campo Rosso, ainsi que de l'attestation du maire adjoint de la commune de Serra Di Ferro, que Mme E..., puis Mme A..., seraient toujours passées aux yeux des tiers pour les propriétaires des parcelles cadastrées C 169 et C 170, sans indiquer les raisons pour

lesquelles ces documents devaient prévaloir sur les nombreuses attestations produites par les consorts X..., dont il résultait que M. Jean X... avait manifesté la volonté non équivoque de se comporter comme le propriétaire des parcelles litigieuses depuis 1958, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 ancien (devenu l'article 2261) du code civil,

ALORS, EN OUTRE, QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et a titre de propriétaire ; que les actes de pure tolérance, insusceptibles de fonder une possession utile a prescrire, résultent d'actes accomplis avec l'accord du titulaire du droit ; qu'en se bornant a affirmer, pour décider que les actes de possession invoqués par les consorts X... résultaient d'actes de pure tolérance et en déduire que la possession qu'ils invoquaient apparaissait équivoque, que plusieurs attestations produites aux débats précisait que Mme Josephine E... avait autorisé M. Jean X... déposer du matériel sur les parcelles cadastrées C 169 et C 170 et a y installer des tentes, sans relever que les consorts E... avaient autorisé l'exploitation commerciale des parcelles, ainsi que la construction de bâtiments en dur pour les besoins de cette exploitation par M. Jean X..., dont elle avait pourtant constaté l'existence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2229 et 2232 anciens (devenues les articles 2261 et 2262) du code civil,

ALORS, ENFIN, QUE l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci, laquelle suppose la preuve d'actes matériels de possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et a titre de propriétaire ; qu'en se bornant à affirmer, pour rejeter la demande des consorts X... en annulation de l'acte de notoriété prescriptive établi au bénéfice de Mme A... le 17 février 1997, puis se fonder sur celle-ci pour retenir l'existence d'une possession des parcelles litigieuses par Mme A... et ses auteurs a titre de propriétaires et exclure ainsi toute possession utile des consorts X..., que cet acte avait été dressé conformément a la circulaire du garde des sceaux du 18 mai 1987 relative aux modalités de constitution des titres de propriété, sans relever l'existence d'actes matériels de possession accomplis par Mme A... ou ses auteurs pendant la durée légale pour prescrire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 ancien (devenu l'article) 2261 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bastia , du 15 mai 2013