

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 janvier 2012

N° de pourvoi: 10-26.965

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 15 septembre 2010), que les époux X... ont construit une habitation sur une parcelle de terrain appartenant à Mme Y... qui la leur avait donnée en location ; qu'en novembre 2004, le terrain d'assise de cette habitation a fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique et le bâti a été évalué par l'administration des domaines à une certaine somme ; que les preneurs ont réclamé l'allocation de cette somme ;

Attendu que M. Z..., venant aux droits de Mme Y..., fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la présomption de propriété du dessous et du dessus 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 qui suppose une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que si, en l'absence d'accord des parties, le preneur se voit reconnaître durant le bail un droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur, ce dernier devient nécessairement propriétaire de ces mêmes constructions à l'expiration du bail par l'effet de l'accession ;

qu'il en résulte que le preneur ne peut se prévaloir d'aucune prescription acquisitive en cours de bail faute de pouvoir justifier d'une possession non précaire et non équivoque ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que la construction édiflée par les époux X... l'a été sur le terrain qui leur avait été donné à bail par Mme Y... puis par M. Z... ; qu'il en résultait que M. Z..., propriétaire de la parcelle litigieuse, était en droit de se prévaloir des effets de l'accession à l'expiration du bail et que la possession des époux X... présentant par-là même un caractère précaire et équivoque ; qu'en énonçant que M. et Mme X... étaient néanmoins fondés à se prévaloir de la prescription acquisitive quant au bâti, dès lors qu'ils avaient « toujours vécu dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré » et que « le caractère équivoque de la possession n'est pas constitué », la cour d'appel a violé les articles 552, 553, 555 et 2229 du code civil ;

2°/ qu'à titre subsidiaire, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les quittances de loyer relatives au bail du terrain portaient toutes la mention « défense de sous-louer et de bâti en dur », que le contrat pour la fourniture en eau n'avait été souscrit qu'en 1994 et que les époux X... avaient été imposés à la taxe foncière au titre du bâtiment occupé par eux qu'à partir de 1987 ; qu'en énonçant que la preuve était néanmoins rapportée d'une possession pendant plus de trente ans au motif inopérant qu'ils « avaient toujours vécu, dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré », sans constater que, durant une période de trente années, M. et Mme X... avaient accompli à titre de propriétaire et sans équivoque des actes de possession sur le bâti tel dans sa consistance telle qu'évaluée par l'administration des domaines à la somme de 51 000 euros, c'est-à-dire dans sa configuration de maison d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil ;

Mais attendu qu'en application de l'article 555 du code civil, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué et que la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions ; que, par ces motifs substitués à ceux critiqués par le moyen, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Z... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour M. Z....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que M. Delfim X... et Mme Joaquina A..., son épouse, sont propriétaires de la construction édifiée sur la parcelle cadastrée..., d'avoir dit que par voie de conséquence l'indemnité totale de dépossession du bâti fixée par le jugement du 12 février 2007 du juge de l'expropriation de Seine-Maritime et actuellement consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations doit leur être réglée et d'avoir dit qu'une expertise est sans objet,

Aux motifs que selon l'article 552 alinéa 1 du code civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ; qu'il est de droit constant que la présomption de propriété du dessus 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 se fondant sur ces principes, les parties en tirent des conclusions inverses ; que s'agissant des données de la situation telles qu'elles ressortent de l'ensemble des pièces produites, Mme Juliette Y... a reçu, suivant acte de partage du 17 novembre 1945, diverses parcelles de terrain contiguës situées à Saint Etienne du Rouvray, cadastrées section BP n° 30, 31, 32, 33 et 72 ; qu'elle est décédée le 17 janvier 1988, et à la suite d'un testament olographe fait par elle au profit de M. Jean-Michel Z..., ces parcelles ont été léguées à celui-ci suivant acte de délivrance établi le 2 mars 1989 ; que la construction litigieuse dont l'état de confort a été progressivement amélioré est édifiée sur la parcelle n° 30 ; qu'il résulte des attestations de M. Michel B... et de M. Jean C... que le frère de ce dernier, M. Albert C..., qui louait ladite parcelle à Mme Y... qui en était propriétaire, y a édifié, pour y vivre, en 1960, ce que chacun s'accorde à désigner comme étant un baraquement ; que M. Jean C... comme M. D..., également locataires des terrains voisins appartenant aussi à Mme Y..., y ont pareillement construit, sur leurs parcelles respectives, un baraquement ; que c'est dans ce contexte qu'est intervenu l'acte sous seing privé daté du 29 janvier 1966 signé au verso, sur les timbres fiscaux, par M. Albert C... et M. Delfim X..., ci-dessous littéralement reproduit : « Saint Etienne du Rouvray 29 janvier 1966 Je soussigné (sic) avoir vendu mon baraquement à Monsieur Delfino X... et Madame son épouse. Je lui laisse garage, poulailler, cabane à lapins, entrée, buffet, fûts pour eau et jardin, balançoire, barreau d'entrée et tout l'entourage pour poulailler et terrain. Le tout 3. 000 F dont j'avais reçu 1 000 d'harres (sic) le 27 décembre 1965. Fait en ce jour : 29 janvier 1966 » ; que cet acte porte également en marge la mention suivante : « D'accord avec la propriétaire du terrain Madame Y... » ; que cet acte ne peut constituer au profit des époux X... le titre susceptible de renverser la présomption édictée par l'article 552, alinéa 1, du code civil en faveur de M. Z..., propriétaire du sol sur lequel est édifié le bâtiment acheté par les appelants ; qu'en effet, il ne pourrait en être ainsi que si ces derniers démontraient que, malgré la présomption édictée alors au profit de Mme Y..., M. Albert C... était propriétaire du bâtiment qu'il avait édifié sur le terrain qu'il louait à cette dernière ; qu'or aucune preuve n'en est faite et il ne peut être prétendu-ce qui n'est d'ailleurs pas allégué-que M. Albert C... aurait usucapé puisqu'il n'a occupé le baraquement, selon les pièces produites, qu'entre 1960 et 1966 ; que les époux X... ont ainsi acquis un bien d'une personne dont il n'est pas établi qu'elle aurait été propriétaire ; qu'il n'en demeure pas moins qu'il reste à déterminer si eux-mêmes parviennent à combattre la présomption de l'article 552, alinéa 1, du code civil par la preuve contraire résultant de la prescription acquisitive ; que l'intimé fait valoir à bon droit que la prescription abrégée prévue par

l'article 2265 ancien code civil (applicable à la cause, l'action ayant été introduite avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008) ne peut être invoquée car n'existe pas le juste titre exigé par ce texte ; qu'en effet un possesseur ne peut s'en prévaloir que si le titre qu'il invoque a acquis date certaine ; qu'or il n'est pas démontré que l'une des circonstances prévues par l'article 1328 du code civil susceptibles de conférer date certaine à l'acte sous seing privé daté du 29 janvier 1966 serait survenue, de sorte que le titre allégué ne remplit pas les conditions permettant la mise en jeu de la prescription abrégée de l'article 2265 susvisé ; que les époux X... conservent néanmoins la possibilité d'invoquer la prescription acquisitive trentenaire pour autant que leur possession aura été utile, sans que puisse leur être opposé de façon opérante, contrairement à ce que soutient M. Z..., le fait que le bâtiment ne pouvait initialement être affecté à l'habitation ; que sur ce dernier point en effet, s'il est exact que progressivement l'état du bien vendu a été amélioré, il n'en reste pas moins que même à l'origine les époux X... l'ont utilisé pour se loger ; que certes, les conditions de vie y étaient sans doute difficiles puisque le contrat pour la fourniture d'électricité n'a été souscrit qu'en 1972 et celui pour l'eau en 1994 ; qu'il n'en demeure pas moins qu'il résulte tant des attestations versées aux débats que des photographies produites, lesquelles débutent en 1966, que dès cette année-là, correspondant à l'année d'acquisition, les époux X... avec leur fils Antonio, né en 1962, occupaient ce lieu ; que ces mêmes photographies permettent de constater que les appelants ont ensuite toujours vécu dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré ; que ce n'est qu'à l'occasion de la procédure tendant à leur expropriation, débutant par une déclaration d'utilité publique du 20 novembre 2003, soit trente-sept ans après leur installation dans les lieux à la suite de l'acquisition faite par eux le 29 janvier 1966, que sera discutée leur propriété sur le bien ; qu'il est encore démontré que, pendant cette période, un loyer a été versé par eux à Mme Y... puis à M. Z... pour la location du terrain sur lequel était édifiée la construction ; que sont plus précisément versées aux débats des quittances de loyer s'étendant du 1er avril 1970 au 1er janvier 1998 et l'intimé ne prétend pas que ces loyers auraient cessé ensuite d'être réglés ; qu'il est intéressant de relever que, sur l'essentiel de ces quittances pré-imprimées et complétées manuscritement, la mention « loyer d'un local » (ou « des locaux ») est barrée et remplacée par celle de terrain, manifestant ainsi clairement la reconnaissance par les propriétaires de la parcelle que c'était seulement celle-ci et non le bâtiment édifié dessus qui était donnée en location ; qu'il est encore démontré qu'entre 1987 et 2007, les époux X... ont été imposés, au titre du bâtiment occupé par eux, à la taxe foncière ; que par la combinaison de ces divers éléments, ils font ainsi la preuve d'une possession pendant plus de trente ans, continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que M. Z... prétend que le caractère non équivoque ne serait pas respecté en ce que les quittances de loyer faisant interdiction de construire en dur, elles ne pouvaient porter mention de location de bâti ; que cependant, s'il est exact que la mention « défense de sous-louer et de bâti en dur » a figuré sur les quittances de loyer jusqu'en octobre 1984, cette clause avait seulement pour effet de limiter les matériaux que les époux X... pouvaient utiliser mais n'empêchait nullement la propriétaire de la parcelle, si elle l'avait estimé conforme à ses droits, de mentionner qu'elle donnait aussi en location une construction, qu'elle qu'en fût la dénomination qu'elle entendait lui donner ; qu'au contraire, il a été pris soin tant par Mme Y... que par M. Z..., ainsi qu'il a été relevé précédemment, de bien faire apparaître sur les quittances de loyer qu'il ne s'agissait que de la location d'un terrain ; que le caractère équivoque de la possession invoqué par l'intimé n'est donc pas constitué ; que les époux X... démontrent ainsi bénéficier, sur le bien litigieux, de la prescription acquisitive trentenaire et doivent donc, contrairement à ce qu'a estimé le premier juge, en être déclarés propriétaires ; qu'il s'ensuit que l'indemnité totale de dépossession fixée par le jugement du 12 février 2007 par le juge de l'expropriation de Seine-Maritime et actuellement consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations doit leur être versée ;

que dans ces conditions, la discussion concernant l'expertise destinée à évaluer les dépenses faites par eux sur l'immeuble devient sans objet ;

Alors, d'une part, que la présomption de propriété du dessous et du dessus 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 qui suppose une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que si, en l'absence d'accord des parties, le preneur se voit reconnaître durant le bail un droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur, ce dernier devient nécessairement propriétaire de ces mêmes constructions à l'expiration du bail par l'effet de l'accession ; qu'il en résulte que le preneur ne peut se prévaloir d'aucune prescription acquisitive en cours de bail faute de pouvoir justifier d'une possession non précaire et non équivoque ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que la construction édifée par les époux X... l'a été sur le terrain qui leur avait été donné à bail par Mme Y... puis par M. Z... ; qu'il en résultait que M. Z..., propriétaire de la parcelle litigieuse, était en droit de se prévaloir des effets de l'accession à l'expiration du bail et que la possession des époux X... présentant par-là même un caractère précaire et équivoque ; qu'en énonçant que M. et Mme X... étaient néanmoins fondés à se prévaloir de la prescription acquisitive quant au bâti, dès lors qu'ils avaient « toujours vécu dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré » et que « le caractère équivoque de la possession n'est pas constitué », la cour d'appel a violé les articles 552, 553, 555 et 2229 du code civil ;

Alors, d'autre part, et à titre subsidiaire, que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les quittances de loyer relatives au bail du terrain portaient toutes la mention « défense de sous-louer et de bâti en dur », que le contrat pour la fourniture en eau n'avait été souscrit qu'en 1994 et que les époux X... avaient été imposés à la taxe foncière au titre du bâtiment occupé par eux qu'à partir de 1987 ; qu'en énonçant que la preuve était néanmoins rapportée d'une possession pendant plus de trente ans au motif inopérant qu'ils « avaient toujours vécu, dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré », sans constater que, durant une période de trente années, M. et Mme X... avaient accompli à titre de propriétaire et sans équivoque des actes de possession sur le bâti tel dans sa consistance telle qu'évaluée par l'administration des domaines à la somme de 51. 000 euros, c'est-à-dire dans sa configuration de maison d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen du 15 septembre 2010