

CIV. 3

EXTRAIT DES MINUTES DU  
SECRETARIAT-GREFFE DE LA  
COUR DE CASSATION

LM

**COUR DE CASSATION**

Audience publique du **14 novembre 2019**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 936 F-D

Pourvoi n° T 17-10.020

EXPEDITION  
EXÉCUTOIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
\_\_\_\_\_

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme  
veuve \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Paris,

contre l'arrêt rendu le 30 septembre 2016 par la cour d'appel de Paris  
(pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1° à M.

2° à Mme

tous deux domiciliés \_\_\_\_\_, 75018 Paris,

3° à Mme  
épouse \_\_\_\_\_,

4° à M.

5° à M.

Ala requête de la SCP FOUSSARD-FROGER, Avocat aux Conseils,

ce qui précède a été signifié à **SCP 404 CAGN THIZIÉZ**

Vincent ADAM

parlant à son secrétaire

Huissier

Coût

**2,20€**

Date:

==== SIX DECEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF

====

6°/ à Mme  
épouse

7°/ à M.  
tous cinq domiciliés

8°/ à , épouse domiciliée  
, 75018 Paris,  
défendeurs à la cassation ;

Mme épouse formé un pourvoi  
incident contre le même arrêt ;

Les demanderesses aux pourvois principal et incident  
invoquent, à l'appui de leurs recours, les deux moyens identiques de  
cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 8 octobre 2019, où  
étaient présents : M. Chauvin, président, M. Jessel, conseiller rapporteur,  
M. Echappé, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la  
avocat de veuve  
et épouse de la SCP  
avocat de M. : et Mme et après en avoir délibéré  
conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 septembre 2016), que,  
par acte du 4 janvier 1989, M. et Mme ont acquis de  
Mme les lots n° 4, 5 et 33 d'un immeuble en copropriété, réunis en un  
appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage ; que, par acte du  
7 novembre 2000, rectifié par actes des 7 février 2001 et 4 avril 2004,  
et Mme dans le même immeuble, acquis  
de la SCI de la rue les lots n° 1, 22, 37 et 39, ainsi que le lot n° 3,  
constituant un appartement de trois pièces également situé au 1<sup>er</sup> étage ;  
que M. et Mme ont assigné aux droits  
duquel se trouvent ses héritiers, et (les consorts ) en  
revendication de la propriété du lot n° 4, en expulsion des occupants et en  
paiement d'une indemnité d'occupation ;

Sur le premier moyen des pourvois principal et incident, réunis, ci-après annexés :

Attendu que les consorts , font grief à l'arrêt de dire M. et Mme propriétaires du lot n° 4 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le plan établi par un géomètre-expert en 1968 ne constituait pas un document contractuel et refusé, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, d'ordonner un complément d'expertise, la cour d'appel a, par une interprétation nécessaire, souverainement retenu, d'une part, que l'acte de vente de 1989 mentionnait le lot n° 4, de sorte que M. et Mme disposaient d'un titre faisant présumer qu'ils en étaient propriétaires, d'autre part, que l'acte du 7 novembre 2000 rectifié mentionnait seulement le lot n° 3 avec une description correspondant à celle de l'état de division du règlement de copropriété du 9 décembre 1955, en sorte que les consorts ne disposaient pas d'acte translatif sur le lot litigieux ;

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

Sur le second moyen des pourvois principal et incident, réunis, ci-après annexés :

Attendu que les consorts font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'acquisition du lot n° 4 par prescription ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que les consorts ne pouvaient pas joindre à leur possession celle de leur vendeur afin de prescrire le lot n° 4, non compris dans la vente conclue le 7 novembre 2000 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de Mmes , veuve et épouse ; les condamne *in solidum* à payer la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme

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



### MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens - identiques aux **POURVOIS PRINCIPAL ET INCIDENT** - produits par la  
 \_\_\_\_\_, avocat aux Conseils, pour Mme  
 veuve \_\_\_\_\_ (pourvoi principal) et \_\_\_\_\_ épouse  
 \_\_\_\_\_ (pourvoi incident)

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que Monsieur  
 \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ sont propriétaires, en vertu de  
 leur titre selon acte authentique du 4 janvier 1989, du lot n° 4 de l'état de  
 division du 9 décembre 1955 de l'immeuble en copropriété sis

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « les consorts  
 \_\_\_\_\_ ) ayant acquis par acte authentique du 4 janvier 1989 le lot n° 4  
 que l'état de division de l'immeuble litigieux du 9 décembre 1955 décrit ainsi  
 qu'il suit : lot n° 4 : "dans le bâtiment A au premier étage, porte face droite,  
 une pièce éclairée sur la rue \_\_\_\_\_ les appelants disposent d'un titre qui  
 fait présumer qu'ils sont propriétaires de ce lot, même si ce dernier n'a pas  
 été matériellement réuni aux deux autres pour former un appartement de  
 trois pièces principales, cuisine, WC et salle de bains comme le mentionne  
 l'acte du 4 janvier 1989, étant observé que le règlement de copropriété n'a  
 pas été modifié à la suite de cette prétendue réunion ;  
 Considérant que l'acte authentique d'achat des époux \_\_\_\_\_ : du  
 7 novembre 2000, rectifié par actes des 7 février 2001 et 4 avril 2004,  
 mentionne, seulement, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A le lot n° 3, "porte face  
 gauche, un logement composé de : entrée, trois pièces éclairées sur  
 \_\_\_\_\_ ) et débarras, escalier donnant accès au local du  
 rez-de-chaussee", cette description correspondant à celle de l'état de  
 division du règlement de copropriété précité, à l'exception de l'escalier  
 donnant accès au local du rez-de-chaussée ;  
 Qu'ainsi, l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne porte pas sur le lot n° 4, de  
 sorte que Mme \_\_\_\_\_ qui ne dispose pas d'un titre translatif de  
 propriété sur ce lot et qui s'oppose à la revendication des appelants, doit  
 établir qu'elle a acquis ce lot par possession trentenaire ;  
 Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise que le lot n° 4 de l'état de  
 division est "physiquement confondu au lot n° 3" pour former "une seule  
 unité d'habitation occupée par les consorts \_\_\_\_\_ ; que, toutefois, le  
 règlement de copropriété n'a pas été modifié pour tenir compte de la  
 transformation matérielle des lieux ;  
 Que le 17 février 2005, la SARL \_\_\_\_\_, syndic de  
 l'immeuble litigieux, a adressé à M. \_\_\_\_\_ et les plans de l'immeuble figurant à  
 son dossier, dressés par M. \_\_\_\_\_ géomètre-expert, en octobre 1968 ;  
 qu'il s'agit du plan que l'expert judiciaire a jugé bon d'écarter au motif qu'il

n'était pas opposable aux tiers pour ne pas avoir été publié ; que les affirmations de la MMA, assureur de [redacted] ; dans sa lettre du 3 août 2005 adressée aux consorts [redacted] sont insuffisantes à établir que ce plan aurait été annexé au titre des appelants ni qu'il s'agisse d'un document contractuel dans les rapports des consorts [redacted] avec leur vendeur ; que ce plan révèle l'état du premier étage de l'immeuble en 1968 et montre que la pièce, qui constituait le lot n° 4 et qui figurait sur le plan annexé au règlement de copropriété qui la mentionnait en tant que "chambre de bonne Lefevre", avait été incorporée au lot n° 3 également mentionné "Lefebvre" dans ce même plan en référence au nom du locataire ainsi qu'il résulte du recensement général des locaux par la préfecture de la Seine du 27 novembre 1949, une ouverture ayant été pratiquée dans la cloison séparant le lot 3 du lot 4 ; que, sur ce plan, la mention manuscrite "lot 4" figure sur une partie du lot 3 partiellement divisé par une cloison et re-numérotée à la main "lot 5" ;

Qu'il s'en déduit que l'incorporation du lot n° 4 dans le lot n° 3 préexistait à l'achat des consorts [redacted] du 4 janvier 1989, ce qui explique que ces derniers n'aient jamais pris possession de cette chambre, et que cette annexion n'est pas le fait des consorts [redacted] en 2005 comme le soutiennent à tort les appelants ;

Considérant, toutefois, que si, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, c'est à la condition que le bien prescrit ait été compris dans la vente ;

Qu'au cas d'espèce, l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne renferme aucun abandon par la SCI de la [redacted] au profit des [redacted] des droits susceptibles d'être nés du fait des actes de prescription invoqués par [redacted] ; qu'en conséquence, la durée de la possession des consorts [redacted] tant insuffisante, ces deniers n'ont pas prescrit le bien litigieux ;

Considérant que, dès lors, il y a lieu de dire que les consorts [redacted] sont propriétaires du lot n° 4, peu important qu'ils n'aient pas revendiqué leur droit pendant 17 ans, la propriété, qui peut s'acquérir par prescription, ne s'éteignant pas par son non-exercice ;

Qu'il convient d'ordonner aux consorts [redacted] de restituer ce lot dans les six mois de la signification du présent arrêt après avoir reconstruit à leurs frais la cloison séparant ce lot du lot n° 3, ainsi qu'en ouvrant la porte d'accès du lot n° 4 sur le palier et, à défaut de ce faire dans de ce délai, d'autoriser les consorts [redacted] à faire procéder à l'expulsion des consorts [redacted] et de tous occupants de leur chef ;

[...]

Le jugement entrepris doit être infirmé » ;

ALORS en premier lieu QUE la propriété d'un bien se prouve par tous moyens, ce dont il résulte qu'il n'appartient pas au juge de limiter par avance les preuves admissibles ; qu'en décidant toutefois que les plans dressés par Monsieur [redacted], géomètre-expert, en octobre 1968, devaient être

écartés au seul motif qu'ils n'avaient pas été publiés (arrêt, p. 5, dernier §), la cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil ;

ALORS en deuxième lieu QUE, si le juge est souverain quant à l'interprétation des documents de la cause, il ne lui est pas permis de les dénaturer, lorsque ceux-ci sont clairs et précis et ne nécessitent aucune interprétation ; qu'en décidant que « les appelants disposent d'un titre qui fait présumer qu'ils sont propriétaires de ce lot [situé dans l'appartement de Madame .], même si ce dernier n'a pas été matériellement réuni aux deux autres pour former un appartement de trois pièces principales, cuisine, WC et salle de bains » (arrêt, p. 5, § 8), tandis que l'acte authentique du 4 janvier 1989 vise expressément la vente au profit des consorts et ) de lots formant « un appartement composé de trois pièces principales, cuisine, WC et salle de bains » (acte de vente du 4 janvier 1989 : cf. prod.), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis dudit acte de vente et violé l'article 1134 du Code Civil ;

ALORS en troisième lieu QUE, si le juge est souverain quant à l'interprétation des documents de la cause, il ne lui est pas permis de les dénaturer, lorsque ceux-ci sont clairs et précis et ne nécessitent aucune interprétation ; qu'en l'espèce, l'acte de vente au profit de Madame visait un bien dont la surface au sol est de 53,27 m<sup>2</sup> (acte de vente du 7 novembre 2000 : cf. prod.), ce qui correspond en réalité à la surface de son appartement, en incluant l'espace litigieux constituant soi-disant le lot n° 4 appartenant aux consorts / ; qu'en décidant cependant que « les appelants disposent d'un titre qui fait présumer qu'ils sont propriétaires de ce lot » et que « l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne porte pas sur le lot n° 4, de sorte que Mme ! [ne] dispose pas d'un titre translatif de propriété sur ce lot » (arrêt, p. 5, § 8 et 10), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis dudit acte de vente et violé l'article 1134 du Code Civil ;

ALORS en quatrième lieu QUE le jugement doit être motivé ; que le juge, s'il décide de ne pas ordonner un complément de mesure d'instruction, doit motiver sa décision ; qu'en l'espèce, l'expertise du 18 mai 2012 était largement critiquée, notamment par les juges de première instance, car elle n'apportait aucune précision utile aux magistrats (jugement entrepris, p. 5, pénultième §, et p. 6, § 1<sup>er</sup>) ; qu'en décidant toutefois de ne pas ordonner de complément de mesure, ni de nouvelle mesure, tandis que l'exposante le sollicitait, sans aucunement justifier sa décision, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'acquisition par prescription acquisitive du lot n° 4 des consorts !

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne porte pas sur le lot n° 4, de sorte que Mme [redacted] qui ne dispose pas d'un titre translatif de propriété sur ce lot et qui s'oppose à la revendication des appelants, doit établir qu'elle a acquis ce lot par possession trentenaire ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise que le lot n° 4 de l'état de division est "physiquement confondu au lot n° 3" pour former "une seule unité d'habitation occupée par les consorts [redacted] ; que, toutefois, le règlement de copropriété n'a pas été modifié pour tenir compte de la transformation matérielle des lieux ;

Que le 17 février 2005, la SARL [redacted], syndic de l'immeuble litigieux, a adressé à M. [redacted] : les plans de l'immeuble figurant à son dossier, dressés par M. [redacted], géomètre-expert, en octobre 1968 ; qu'il s'agit du plan que l'expert judiciaire a jugé bon d'écarter au motif qu'il n'était pas opposable aux tiers pour ne pas avoir été publié ; que les affirmations de la MMA, assureur de [redacted] dans sa lettre du 3 août 2005 adressée aux consorts [redacted], sont insuffisantes à établir que ce plan aurait été annexé au titre des appelants ni qu'il s'agisse d'un document contractuel dans les rapports des consorts [redacted] avec leur vendeur ; que ce plan révèle l'état du premier étage de l'immeuble en 1968 et montre que la pièce, qui constituait le lot n° 4 et qui figurait sur le plan annexé au règlement de copropriété qui la mentionnait en tant que "chambre de bonne Lefevre", avait été incorporée au lot n° 3 également mentionné "Lefebvre" dans ce même plan en référence au nom du locataire ainsi qu'il résulte du recensement général des locaux par la préfecture de la Seine du 27 novembre 1949, une ouverture ayant été pratiquée dans la cloison séparant le lot 3 du lot 4 ; que, sur ce plan, la mention manuscrite "lot 4" figure sur une partie du lot 3 partiellement divisé par une cloison et re-numérotée à la main "lot 5" ;

Qu'il s'en déduit que l'incorporation du lot n° 4 dans le lot n° 3 préexistait à l'achat des consorts [redacted] le 4 janvier 1989, ce qui explique que ces derniers n'aient jamais pris possession de cette chambre, et que cette annexion n'est pas le fait des consorts [redacted] en 2005 comme le soutiennent à tort les appelants ;

Considérant, toutefois, que si, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, c'est à la condition que le bien prescrit ait été compris dans la vente ;

Qu'au cas d'espèce, l'acte de vente du 7 novembre 2000 ne renferme aucun abandon par la SCI de la [redacted] au profit des époux [redacted] des droits susceptibles d'être nés du fait des actes de prescription invoqués par Mme [redacted] ; qu'en conséquence, la durée de la possession des consorts [redacted] étant insuffisante, ces derniers n'ont pas prescrit le bien litigieux ;

Considérant que, dès lors, il y a lieu de dire que les consorts [redacted] sont propriétaires du lot n° 4, peu important qu'ils n'aient pas revendiqué leur



droit pendant 17 ans, la propriété, qui peut s'acquérir par prescription, ne s'éteignant pas par son non-exercice ;

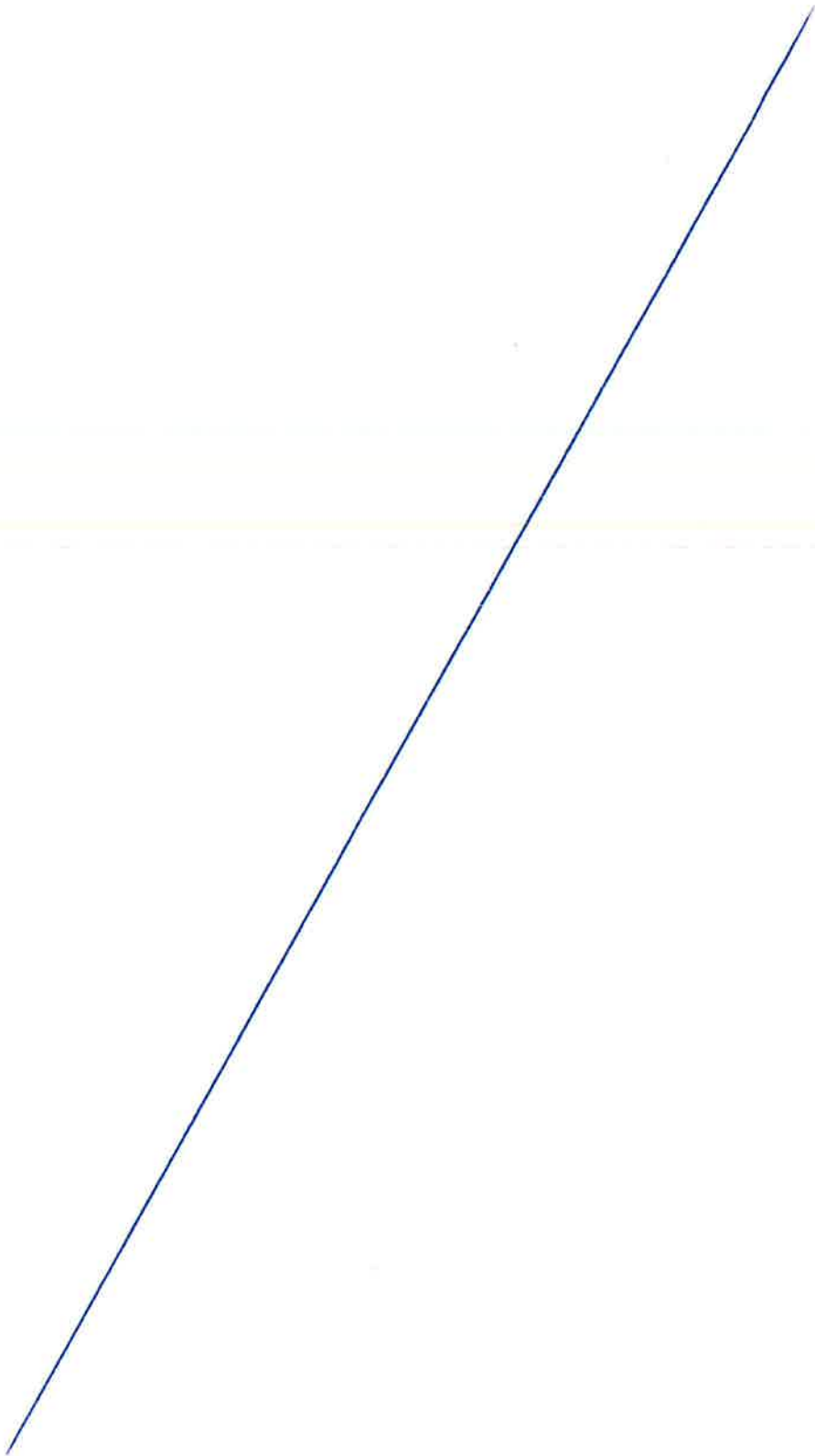
Qu'il convient d'ordonner aux consorts [ ] de restituer ce lot dans les six mois de la signification du présent arrêt après avoir reconstruit à leurs frais la cloison séparant ce lot du lot n° 3, ainsi qu'en rouvrant la porte d'accès du lot n° 4 sur le palier et, à défaut de ce faire dans de ce délai, d'autoriser les consorts [ ] à faire procéder à l'expulsion des consorts [ ] de tous occupants de leur chef ;

[...]

Le jugement entrepris doit être infirmé » ;

ALORS QUE la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ; que pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé « qu'il ressort du rapport d'expertise que le lot n° 4 de l'état de division est "physiquement confondu au lot n° 3" pour former "une seule unité d'habitation occupée par les consorts [ ]" » et que le plan dressé par Monsieur [ ] géomètre-expert, en octobre 1968 « révèle l'état du premier étage de l'immeuble en 1968 et montre que la pièce, qui constituait le lot n° 4 [...] avait été incorporée au lot n° 3 » (arrêt, p. 5, pénultième §, et p. 6, § 1<sup>er</sup>), pour en déduire « que l'incorporation du lot n° 4 dans le lot n° 3 préexistait à l'achat des consorts [ ] du 4 janvier 1989 » (ibid., p. 6, § 2) ; qu'ainsi, elle a caractérisé une occupation du lot n° 4 par les propriétaires successifs, dont Madame [ ] du lot n° 3 depuis, au moins, 1968 ; qu'en décidant toutefois que cette possession acquisitive ne pouvait produire d'effet, au motif que, « si, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, c'est à la condition que le bien prescrit ait été compris dans la vente » (ibid., p. 6, § 3), la cour d'appel a violé les articles 2258, 2265 et 2272 du Code civil.

10



**EN CONSÉQUENCE,**

**LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**MANDE ET ORDONNE**

**à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.**

**En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président, le rapporteur et le greffier.**

**POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME REVÊTUE DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE  
FAITE EN ONZE PAGES, ET COLLATIONNÉE, DONT UNE RAYÉE NULLE,  
DÉLIVRÉE LE 26 NOVEMBRE 2019.**

**P/LE DIRECTEUR DE GREFFE  
DE LA COUR DE CASSATION**



