

UNIVERSITÉ MONTPELLIER
Année universitaire 2023-2024

Droit civil – Droit des biens
L3 – Groupe B

Équipe pédagogique

Enseignant : Madame Anne Catherine CHIARINY Chargés de TD :

- **Madame Valérie MAILLOT** Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com
- **Monsieur Arthur OLIVE** arthur.olive34@gmail.com
- **Madame Agathe SALINES** agathe.salines@hotmail.com

Séance 4 : La perpétuité de la propriété

**Lire l'ensemble des documents,
Préparer par écrit le commentaire de l'arrêt n°1**

Arrêt n°1

Chambre des requêtes de la Cour de cassation - 12 juillet 1905

« Sur le premier moyen pris de la violation et de la fausse application des articles 2219 et s., 2228 et s., 2236 et s. du Code civil :

Attendu qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que les auteurs des deux parties en cause étaient anciennement copropriétaires par indivis de deux métairies voisines; que c'est seulement par suite d'arrangements intervenus entre les fermiers pour les convenances de leur exploitation respective que, avant comme après le jugement de l'adjudication sur licitation de la métairie comprenant les parcelles litigieuses, prononcé le 25 janvier 1854 au profit des auteurs du défendeur éventuel, les fermiers de l'autre métairie, devenue la propriété des auteurs de la demoiselle Le Cohu, ont cultivé, contrairement aux titres de leurs bailleurs, quelques-unes de ces pièces de terre;

Attendu que, dans ces circonstances de fait, qu'ils constataient souverainement, les juges du fond ont à bon droit reconnu que la possession, qui n'aurait été manifestée que par les actes des fermiers de la demoiselle Le Cohu, et de ses auteurs, précaire au début, et n'ayant jamais perdu ce caractère, ne pouvait servir de fondement légal à la prescription trentenaire invoquée par la demanderesse en cassation ;

Attendu, d'autre part, que des faits constatés par l'arrêt ne résulte pas la preuve, que le pourvoi prétend y trouver, d'une contradiction opposée au droit du propriétaire au cours de cette possession, et ayant ainsi produit l'interversion de titre prévue par l'article 2239 du Code civil ; que, dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a ni violé, ni faussement interprété les articles du Code civil visés au moyen ;

Sur le deuxième moyen pris de la violation et de la fausse interprétation des articles 2241 et 2262 du Code civil, en ce que l'arrêt attaqué a refusé de déclarer éteinte par la prescription trentenaire, l'action en délivrance des parcelles litigieuses, sous prétexte que cette action ne peut se perdre par le non-usage, alors que toute action, dès le moment où elle est ouverte, se prescrit par un délai de trente ans :

Attendu que, malgré la généralité des termes de l'article 2262 du Code civil, qui décide que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, ce texte ne s'applique pas à l'action en revendication intentée par le propriétaire dépossédé de son immeuble; que la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication, qui sanctionne et protège ce droit, peut être exercée aussi longtemps que le défendeur ne justifie pas être lui-même devenu propriétaire de l'immeuble revendiqué par le résultat d'une possession contraire, réunissant tous les caractères exigés pour la prescription acquisitive; d'où il suit, qu'après avoir reconnu que la prescription opposée par la demanderesse en cassation était entachée de précarité, la cour de Rennes, en refusant de déclarer prescrite l'action en revendication fondée sur un titre remontant à plus de trente années, loin de violer

et de faussement interpréter les articles 2241 et 2262 du Code civil visés au moyen, en a, au contraire, fait une exacte application;

Par ces motifs, rejette... »

Arrêt n°2

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 2 juin 1993, 91-10.971 90-21.982 91-10.429 91-12.013, Publié au bulletin

« Joint les pourvois n°s 91-10.971, 90-21.982, 91-10.429 et 91-12.013 en raison de leur connexité ;

Attendu, qu'Erich C..., étudiant de nationalité Yougoslave, s'est trouvé, au cours de l'année 1939, en possession d'une importante collection d'objets et de tableaux de valeur, provenant de la galerie d'Ambroise E... ; qu'après le décès de ce dernier, survenu le 22 juillet 1939, il a déposé une partie de cette collection dans un coffre à la Société générale, et transporté l'autre partie en Yougoslavie où elle a été exposée à Zagreb en novembre 1940 ; qu'Erich C... a disparu au cours de la seconde guerre mondiale ; que la Société Générale a fait procéder le 24 octobre 1946 à l'ouverture du coffre, puis conservé son contenu dans une caisse à Nantes jusqu'en 1977 ; qu'elle a alors fait inventorier les objets renfermés dans cette caisse par un commissaire-priseur, puis obtenu, par ordonnance de référé, la désignation d'un séquestre avec mission de faire procéder à la vente publique de ces objets ; que deux commissaires priseurs, mandatés par le séquestre pour organiser la vente, ont réalisé une large publicité pour la vente publique fixée aux 19 et 20 mars 1981 ; qu'informée par cette publicité, Mme Assunta X... veuve A..., aux droits de laquelle se trouve actuellement son neveu et héritier M. Louis D..., a revendiqué, en sa qualité d'ayant-cause d'Ambroise E..., la propriété de la majeure partie des objets trouvés dans le coffre de la Société générale ; qu'à cette instance sont intervenus en leur qualité d'héritiers d'Erich C..., d'une part les consorts Z..., ses cousins en ligne maternelle, d'autre part, Mme Zdenka C..., sa parente en ligne paternelle ; qu'un premier arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 26 février 1987 a reconnu à Mme veuve A... qualité pour agir, déclaré recevable comme non prescrite son action en revendication et ordonné, une expertise ; qu'ensuite du dépôt du rapport de l'expert, la cour d'appel de Paris, a, par un deuxième arrêt du 3 octobre 1990, déclaré M. D... propriétaire de certains lots, dit que les autres lots faisaient partie de la succession d'Erich C..., dont la dévolution s'opérait, conformément à la loi française, par moitié entre, d'une part, les consorts Z..., d'autre part, Mme Zdenka C... ; qu'elle a condamné, à proportion de leurs droits héréditaires, les consorts Z... et B... Zdenka C... à payer à la Société Générale les sommes de 30 894 francs et 400 216,64 francs, et débouté toutes les parties de leurs demandes de dommages-intérêts ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches du pourvoi n° 91-10.971 dirigé par les consorts Y... contre l'arrêt du 26 février 1987 :

Attendu, que les consorts Y... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable parce que non prescrite l'action en revendication exercée par Mme A... et poursuivie par M. D..., au motif que la prescription n'avait couru à son encontre qu'à compter de la vente publique de 1981, alors, d'une part, qu'il n'établissait pas que l'ignorance dans laquelle se trouvait Mme A... de l'existence des biens litigieux jusqu'en 1981 présentait pour elle un caractère irrésistible, et alors, d'autre part, qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que Lucien E..., frère d'Ambroise E... et auteur de Mme A... connaissait l'existence des oeuvres et ouvrages en

possession d'Erick C... qui les avait exposés à Zagreb en 1940, sans que Lucien E... ait jamais cherché à reprendre possession de ces oeuvres ;

Mais attendu que la propriété ne s'éteignant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive ; que, par ce moyen de pur droit, substitué aux motifs de la cour d'appel, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

(...)

Mais sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu que, pour écarter le caractère équivoque de la possession de ces tableaux par Erick C..., la cour d'appel retient que les documents soumis à son appréciation n'apportent pas la preuve que C... ait exercé des fonctions de courtier pour le compte d'Ambroise E... ou ait été son préposé ; qu'en faisant uniquement porter son examen sur deux hypothèses relatives à l'origine possible de cette possession, en omettant d'ailleurs celle d'un mandat occasionnel ayant pu porter sur tout ou partie des oeuvres qui lui avaient été remises, et sans rechercher si, pris en eux-mêmes, les actes du possesseur révélaient sans ambiguïté son intention de se comporter en propriétaire de ces oeuvres, et cela dans des circonstances qui n'étaient pas de nature à faire douter de cette qualité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu que la cassation de l'arrêt attaqué du 3 octobre 1990 sur le pourvoi de M. D... rend éventuel l'intérêt qui s'attache aux griefs articulés par les consorts Y... et par Mme Zdenka C... ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi de M. D... ni sur les pourvois des consorts Z... et de Mme Zdenka C... ;

REJETTE le pourvoi n° 91-10.971 dirigé par les consorts Y... contre l'arrêt du 26 février 1987 ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, à l'exception de celles relatives aux demandes de dommages-intérêts formées par M. D... contre les héritiers d'Erick C... d'une part, et contre la Société générale, d'autre part l'arrêt rendu le 3 octobre 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens. »

Arrêt n°3

Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 5 juin 2002, 00-16.077, Publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble les articles 545 et 2262 du même Code ;

Attendu que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ;

Attendu que pour déclarer prescrite l'action de Mme Z... en démolition de la construction de M. X... empiétant sur sa propriété, l'arrêt attaqué (Bourges, 15 mars 2000) retient que

l'attestation rédigée par M. Y... établit suffisamment que les ouvrages dont Mme Z... demande la suppression ont été construits plus de trente ans avant l'assignation introductive d'instance et que son action est par conséquent prescrite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mars 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Limoges.

Arrêt n°4

Cass. 3ème civ., 7 janv. 2009,

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 20 juin 2007), que le groupement foncier agricole de Mazerettes (le GFA) et les consorts X..., qui en sont les associés, ont assigné la commune de Mirande aux fins de voir juger que le chemin d'accès au domaine de Mazerettes, dit chemin de Peyrabelles, est la propriété du GFA ;

Attendu que la commune de Mirande fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que la décision d'incorporation à la voirie communale d'un chemin est définitive en l'absence d'exercice d'un recours devant la juridiction administrative ; dès lors en affirmant, pour déclarer recevable l'action en revendication intentée par le GFA de Mazerettes et les consorts X..., que le classement du chemin de Peyrabelle effectué par la commune en 1991, qui n'est pas un acte translatif de propriété, est sans incidence sur l'action en revendication intentée par le GFA de Mazerettes et les consorts X..., qui est une action réelle, pétitoire, imprescriptible, du seul ressort des juridictions judiciaires protectrices de la propriété privée, la cour d'appel, qui a elle-même relevé qu'aucun recours n'a été exercé contre la décision de classement par la commune dans la voirie publique en 1991 du chemin de Peyrabelle, a violé les articles L. 141-1 et L. 141-3 du code de la voirie routière ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le classement de ce chemin en voirie communale n'était pas un acte translatif de propriété et que l'action des consorts X... était une action réelle pétitoire imprescriptible, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen, ci après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu, sans dénaturation, que la commune de Mirande était parfaitement informée du fait qu'elle ne pouvait accéder à la chapelle de Mazerettes par le chemin de Peyrabelles, propriété du GFA, qu'elle avait missionné un géomètre-expert pour établir une convention de servitude de passage avec le GFA qui était prêt à l'accepter, qu'elle avait donc défendu avec une particulière mauvaise foi à la présente action, refusé toute solution transactionnelle avec les consorts X... alors que la solution proposée s'avérait "

simple et courtoise pour mettre un terme au litige " selon les termes de l'expert, et fait condamner pénalement le propriétaire du chemin pour entrave à la circulation sur une voie publique, la cour d'appel a pu en déduire que la commune de Mirande avait commis une faute ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune de Mirande aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Mirande à payer au GFA de Mazerettes et aux consorts X..., ensemble, la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la commune de Mirande ;