

**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](mailto:agathe.salines@hotmail.com)



## Séance 8 – L'USUCAPION

**Prendre connaissance des arrêts.**

**Commenter l'arrêt du 12 mars 2008**

\*\*\*

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 mars 2008, 07-10.164, Publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 30 octobre 2006), que les époux X... ont assigné la société Clairsienne d'HLM afin de voir juger qu'ils ont acquis par prescription trentenaire une servitude de surplomb du fait d'une corniche construite sur leur immeuble et de voir ordonner la suspension des travaux envisagés par cette société y portant atteinte ;

Attendu que la société Clairsienne d'HLM fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui ; qu'en décidant que les époux X... bénéficient d'une servitude de surplomb acquise par prescription sur le fonds voisin appartenant à la société Clairsienne du fait de la corniche intégrée à leur immeuble, tout en constatant que la corniche surplombe le fonds voisin, la cour a violé les articles 544 et 637 du code civil ;

2°/ qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage ou l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; que le simple élément décoratif d'un immeuble ne peut être un élément utile du fonds justifiant une servitude sur un autre fonds ; qu'en jugeant que la corniche intégrée à l'immeuble des époux X... justifiait la reconnaissance d'une servitude de surplomb sur le fonds de la société Clairsienne au motif que cette corniche "faisait partie de l'architecture même de l'immeuble", sans constater l'avantage de cet élément pour l'utilité et l'usage du fonds des époux X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 637 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la corniche avait été édiflée il y a plus de trente ans avec l'immeuble, lequel, de type "chartreuse", ancien et de caractère, formait un tout sur le plan architectural dans lequel elle s'intégrait pour être surmontée d'une balustrade en pierre dans laquelle était intégré un fronton et souverainement retenu qu'elle présentait un avantage pour l'usage et l'utilité du fonds des époux X..., en ce qu'elle faisait partie de l'architecture même de leur immeuble, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'agrément, en a exactement déduit que le fonds des époux X..., qui pouvaient se prévaloir d'une possession utile, bénéficiait d'une servitude de surplomb sur le fonds voisin acquise par prescription ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 6 juillet 1995), que M. Y... a assigné les époux X... afin de faire constater qu'il avait acquis, par prescription acquisitive, la propriété de la parcelle de 7 ares à prendre sur la parcelle inscrite au Livre foncier de la commune de Walscheid, cadastrée anciennement section B n° 288 p, de 31 ares 60, inscrite au nom de M. et Mme X... et d'obtenir la transcription de ce droit au Livre foncier de la même commune ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, 1° que seule la possession exclusive est susceptible de fonder une prescription acquisitive ; qu'en décidant que M. Y... avait acquis la propriété de la parcelle litigieuse par la voie de la prescription acquisitive fondée sur une possession dénuée de vices à compter de l'année 1938 tout en constatant, au profit des propriétaires en titre, l'existence d'un certificat de possession trentenaire de la parcelle en cause datant de 1952, la cour d'appel a violé les articles 2229 et 2262 du Code civil ; 2° que la première inscription au Livre foncier de la propriété d'un immeuble est subordonnée à la preuve par le titulaire d'une possession commencée avant le 1er janvier 1900, non interrompue et à titre de propriétaire, en joignant, le cas échéant, à sa possession celle de son auteur ; que cette possession bénéficie de la présomption d'exactitude attachée aux mentions du Livre foncier ; que la cour d'appel, en ne renversant pas cette présomption qui s'attachait à l'inscription au Livre foncier dont bénéficient M. et Mme X... par des éléments de nature à contredire leur possession, a violé les articles 41 et 44 de la loi du 1er juin 1924 ; 3° que la possession nécessite la volonté de se comporter en tant que véritable propriétaire du bien concerné ; que cette intention se traduit notamment par l'intégration de la chose dans le partage de l'ensemble de ses biens par celui qui se prétend propriétaire ; qu'en s'abstenant de répondre aux conclusions de M. et Mme X... qui déduisaient de l'absence de mention au partage total de leurs biens des auteurs de M. Y... et dont il invoquait la possession, le défaut d'animus domini entachant leur possession sur la parcelle litigieuse, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 4° que les mentions du Livre foncier priment celles du cadastre ; qu'en se fondant sur les limites de propriété résultant d'un plan cadastral provisoire pour déclarer acquise la propriété par M. Y... de la parcelle litigieuse, la cour d'appel a fait prévaloir les indications du cadastre sur celles du Livre foncier et, ainsi, violé les dispositions de l'article 58 du décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du Livre foncier dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ; 5° que des actes de simple tolérance ponctuels ne sont pas susceptibles de caractériser la possession ; qu'en se bornant à relever comme seuls éléments susceptibles de fonder la possession trentenaire au profit de M. Y..., les autres éléments relevés étant, par leur date, insusceptibles de fonder une prescription trentenaire, le fait d'avoir planté des arbres, fauché de l'herbe et cueilli des cerises, sans rechercher, comme l'y invitaient les conclusions des époux X..., si ces actes

ne relevaient pas de la simple tolérance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la possession utile pour prescrire devait se manifester par des actes matériels effectifs et ayant constaté qu'il résultait de l'audition des témoins que les parents de M. Y... avaient toujours exploité la parcelle objet du litige, y plantant des arbres, fauchant l'herbe, cueillant des fruits, installant une caravane sur une plate-forme située sur ce terrain durant les travaux de réparation de leur maison, la limite des parcelles étant matérialisée par une clôture en fil de fer posée entre 1963 et 1964, un escalier d'entrée existant depuis cette parcelle, et de nombreuses attestations confirmant, en outre, les actes de possession effectués, à la vue de tous, de façon paisible, continue et non équivoque de la part de M. Y... et de ses parents depuis au moins l'année 1938, sans que le paiement des impôts fonciers par les époux X... ou les propriétaires précédents de la parcelle B 288 p, dont les deux parties n'étaient pas individualisées, rende la possession de M. Y... équivoque, la cour d'appel qui, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, par ces seuls motifs, caractérisé une possession utile trentenaire, a pu retenir que M. Y... avait détruit la présomption de propriété attachée à l'inscription au Livre foncier dont bénéficiaient les époux X... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.