

L'année 2015 a été riche en droit des biens. Déjà, nous rappellerons que les actions possessoires ont été supprimées par une loi du 17 février 2015. Toutefois, cette question a été traitée, de manière anticipée, dans la précédente chronique. La présente livraison se concentre sur les décisions de la Cour de cassation qui contiennent des enseignements très intéressants pour la matière. Comme la précédente, cette revue d'actualité est construite de manière thématique. Nous envisagerons successivement la possession (I), la propriété (II), l'indivision (III) et les servitudes (IV).

1 - Possession

1. Seul le possesseur peut invoquer l'usucapion. – La propriété est avant tout une richesse pour son titulaire, de sorte que dans l'immense majorité des cas, l'usucapion est invoquée par le possesseur pour acquérir la propriété. Cependant, la propriété peut parfois constituer un fardeau dont on cherche par tous les moyens à se débarrasser. La possession est alors utilisée, en défense, pour prétendre que le bien appartient à autrui. Il en va ainsi notamment lorsque la chose dont on était propriétaire a causé un dommage à autrui. Tel était le cas dans une espèce ayant donné lieu à un arrêt du 5 novembre 2015 [1]. Une association immobilière acquiert, à la fin des années 50, un ensemble immobilier constitué de parcelles situées dans le Poitou. Il se trouve que l'une des parcelles, composée de rochers, est oubliée par erreur dans l'acte. Quarante ans plus tard, lors de la funeste tempête de 1999, un morceau de falaise provenant de ladite parcelle tombe dans un jardin situé en contrebas. Les propriétaires du jardin assignent l'association immobilière qui, en défense, fait valoir qu'elle n'a pas acquis la propriété de la parcelle litigieuse, faute de figurer dans l'acte translatif. Les propriétaires du jardin se retournent alors contre les héritiers du vendeur d'origine qui multiplient les arguments pour nier leur qualité de propriétaire. Ils font tout d'abord valoir que si la parcelle n'a pas été transférée par le contrat de vente, les acquéreurs en ont acquis la propriété par l'usucapion trentenaire. L'acquisition originaire de la propriété viendrait ainsi pallier l'absence d'acquisition dérivée. Ils prétendent ensuite qu'ils ont en tout état de cause abandonné leur droit de propriété sur la parcelle litigieuse. Aucun de ces deux moyens ne trouve grâce aux yeux de la troisième chambre civile.

2. S'agissant de l'usucapion, la Cour de cassation énonce que « seul celui qui revendique la propriété d'une parcelle peut invoquer la prescription acquisitive à son profit ». En d'autres termes, le vendeur ne peut invoquer l'usucapion de son acquéreur à son profit pour nier sa propre qualité de propriétaire. Cette solution nous semble très contestable. Elle méconnaît que l'usucapion est un effet légal attaché à une situation de fait. Dès lors que le possesseur réunit les conditions de la possession (corpus et animus) et que sa possession présente certains caractères, il devient propriétaire de l'immeuble. Ceci crée une situation juridique que les tiers doivent respecter, mais dont ils peuvent également se prévaloir. On peut ici faire un parallèle avec l'opposabilité du contrat. Au-delà des obligations, le contrat crée une situation juridique (transfert de propriété, création d'une personne morale ...) que les tiers doivent respecter, mais qu'ils peuvent aussi invoquer au soutien de leurs prétentions. La solution conduit en outre à des effets pervers, puisqu'elle permet une véritable instrumentalisation de l'usucapion. Selon que celle-ci lui est profitable ou au contraire nuisible, le possesseur, qui se sera comporté pendant plus de trente ans comme le propriétaire de l'immeuble, pourra tantôt s'en prévaloir, tantôt y renoncer. Pourtant, cet effet – l'acquisition de la propriété par l'effet de la possession – est indisponible : il ne saurait dépendre d'une quelconque ratification du possesseur.

3. S'agissant de l'abandon de propriété, la Cour régulatrice considère que « les consorts Y...ne s'étant prévalus d'aucun acte manifestant sans équivoque leur volonté de renoncer à leur droit de propriété et n'ayant pas invoqué les conditions dans lesquelles la falaise aurait pu, dans ce cas, devenir sans maître, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ». C'est donc pour des raisons de procédure que la question de l'abandon de la propriété n'est pas examinée par la Cour de cassation. Soit. Mais elle était pourtant au cœur du litige. Selon nous, le seul moyen qu'aurait été en droit d'invoquer le possesseur était précisément celui de l'abandon de sa propriété. Si le possesseur ne peut renoncer à l'usucapion une fois constituée, il peut abdiquer sa propriété, dès lors qu'elle se manifeste par des actes non dépourvus d'équivoque. En niant le droit du vendeur de se prévaloir de l'usucapion de son acquéreur, la Cour de cassation met sur ses épaules la charge de rapporter la preuve de l'abandon de sa propriété. Mais comment cette preuve pouvait-elle être rapportée, dès lors que la parcelle avait été omise dans l'acte par erreur ? Comment peut-on renoncer à une propriété dont on ignore l'existence ? Il y avait là une preuve impossible. En définitive, l'arrêt rendu par la Cour de cassation nous semble, pour toutes ces raisons, très contestable.

2 - Propriété

4. Bornage – Le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété. Tel est l'enseignement, classique mais utile, d'un arrêt rendu par la Cour de cassation le 10 juin 2015 (pourvois n° 14-14311 14-20428). En l'espèce, un bornage a été établi en 1927 pour établir la limite entre deux propriétés contiguës. Il se trouve que la frontière ainsi tracée entre les fonds n'est pas conforme aux plans annexés à deux actes de ventes, successivement conclus en 1926 et 1947. De nombreuses années plus tard, en 2007, l'un des propriétaires obtient en référé l'organisation d'une expertise aux fins de bornage des deux fonds. L'expert propose alors une alternative entre une limite conforme au procès-verbal de bornage 1927 et une limite conforme aux plans annexés aux actes de vente de 1926 et 1947. Dans le sillage de ce nouveau bornage, qui leur est favorable, les propriétaires de l'un des fonds assignent leurs voisins en revendication de la partie de la parcelle qui leur était déjà attribuée lors du bornage de 1927. La cour d'appel fait droit à cette demande, estimant que l'auteur des défendeurs avait, en signant le procès-verbal de bornage en 1927, accepté d'abandonner une partie de sa propriété.

La cassation est logiquement prononcée au visa de l'article 544 du code civil. Il est en effet constant que le bornage ne présume pas de l'appropriation des fonds bornés (Cass. 3e civ., 27 nov. 2002, n° 01-03.936 ; Bull. civ. 2002, III, n° 242) et que la décision de bornage n'a aucune autorité de chose jugée à l'encontre d'une action en revendication (Cass. 3e civ., 18 oct. 2006, n° 05-13.852, préc. - Cass. 3e civ., 10 nov. 2009, n° 08-19.756 : JurisData n° 2009-050249 ; JCP G 2010, doct. 336, n° 6 ; Dr. et patrimoine juin 2010, p. 90, obs. J.-B. Seube ; D. 2010, p. 2188, obs. N. Reboul-Maupin). Ainsi, le bornage, qui consiste dans la fixation matérielle des limites entre deux fonds, ne préjuge pas du fond du droit. Cela explique que action en bornage et action en revendication ressortissent à deux juridictions distinctes : juge d'instance pour la première et tribunal de grande instance pour la seconde. A l'heure où le législateur a supprimé les actions possessoires par une loi du 17 fév. 2015 (v. notre précédente chronique), on peut toutefois s'interroger sur la pérennité d'un tel dualisme : ne conviendrait-il pas de créer des liens entre le bornage et la propriété, afin que le droit coïncide avec la réalité matérielle ? (v. en ce sens, H. Perinet-Marquet, JCP 2016, n° 116, qui propose, qu'à l'occasion du bornage, les parties pourraient aller plus loin et s'abstenir de toute prétention sur l'immeuble au-delà de la limite ainsi fixée).

5. Accession immobilière – En l'absence de droit de superficie, le maître d'un terrain devient propriétaire, par accession, des constructions et des plantations réalisées sur son fonds. Lorsque les constructions ou plantations ont été réalisées par un tiers, ce dernier est exproprié des éléments (végétaux, matériaux ...) qu'il a incorporés sur le fonds d'autrui. On peut y voir la domination de l'immeuble sur le meuble, et plus encore, la supériorité du capital sur le travail. Mais le code civil, œuvre de compromis, ne sacrifie pas pour autant le tiers. Si le propriétaire décide de conserver les constructions ou plantations, celui-ci a droit à une indemnité, conformément à l'article 555 du code civil. Selon l'alinéa 3 de ce texte, « si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ». Qu'advient-il lorsque les constructions et plantations ont été réalisées dans le passé par l'auteur du tiers évincé ? C'est à cette délicate question qu'a eu à répondre la Cour de cassation dans un arrêt du 13 mai 2015 (pourvoi n° 13-26.680, P+B). En l'espèce, les propriétaires d'une parcelle entourée de terrains appartenant à un groupement forestier, découvrent après un bornage amiable que des arbres ont été plantés sur leur fonds par les auteurs du groupement. Ils assignent le groupement forestier en réparation du préjudice, constitué de l'abattage de quatre arbres anciens et le passage d'engins d'exploitation dégradant leur terrain. Le groupement demande reconventionnellement, sur le fondement de l'article 555 du code civil, le paiement d'une indemnité correspondant à la valeur des plantations subsistant sur la parcelle.

Pour accueillir ces demandes et ordonner la compensation, les juges du fond retiennent que les arbres plantés par les auteurs du groupement forestier au cours des années 1968-1969 ont été incorporés dès leur plantation à la parcelle acquise le 25 septembre 1976 par les demandeurs et qu'ultérieurement, la propriété forestière avoisinante a été cédée le 28 décembre 2006 au groupement forestier et ce, avec tous les droits et actions qui y sont attachés, et notamment la qualité de « tiers » prévue à l'article 555 du code civil. La décision est censurée au visa des articles 551 et 555 du code civil. Pour la Cour de cassation, « le droit à indemnisation du tiers évincé n'est pas attaché à la propriété d'un fonds mais à la personne qui a accompli l'acte de planter ». La solution est très intéressante, puisqu'elle révèle que la créance d'indemnisation à laquelle a droit le constructeur n'est pas transmise avec la propriété du fonds. Elle est en quelque sorte attachée à une prestation personnelle : planter ou construire. Il s'agit de rémunérer un travail qui a été réalisé. Ceci explique que cette créance ne soit pas transmise à l'acquéreur du fonds vendu par le constructeur. Cette solution a été critiquée, en ce qu'« économiquement, comme juridiquement, l'action peut difficilement réunir ou opposer un propriétaire actuel et un constructeur ancien » (H. Perinet-Marquet, chron. préc.). De fait, c'est l'actuel propriétaire du fonds qui devra indemniser, alors que c'est l'ancien constructeur, ou ses héritiers, qui recevra l'indemnité. Nous ne partageons pas cette critique. Cette différence provient de ce que propriétaire et constructeur ne sont pas débiteur et créancier au même titre. Le propriétaire, qui bénéficie de l'incorporation des matériaux ou des plantations sur son fonds, est débiteur en qualité de propriétaire. C'est ainsi par l'effet de l'accession immobilière qu'il devient propriétaire des arbres et qu'il doit, pour rétablir la justice commutative, indemniser l'auteur des plantations. Cela explique que cette dette se transmette avec la propriété du fonds. A l'inverse, la créance d'indemnisation est attachée à la qualité, non pas de propriétaire de la parcelle voisine, mais de constructeur. Par hypothèse, n'est constructeur que celui qui a réalisé la prestation. Cette qualité ne se transmet pas, puisqu'elle est attachée, non pas à une chose, mais à la personne qui l'a réalisée. La solution mérite donc selon nous une pleine et entière approbation.

3 - Indivision

6. Actes conservatoires accomplis par un seul indivisaire. L'indivision est une copropriété. Plusieurs personnes exercent, sur une même chose ou un patrimoine, des droits identiques et concurrents. Cette juxtaposition de propriétés rend délicate la question des pouvoirs sur le bien indivis. Faut-il que tous les indivisaires soient d'accord pour prendre la moindre décision ? La réforme du 23 juin 2006 a considérablement assoupli la gestion de l'indivision, en substituant, pour de nombreux actes, la majorité des 2/3 à l'unanimité. Mais il est des actes qui peuvent même être accomplis par un seul indivisaire. Il s'agit des actes conservatoires. L'article 815-2 du code civil dispose que « tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence ». Faute de critère très précis de l'acte conservatoire, il appartient à la jurisprudence d'apprécier si l'acte en question entre dans les prévisions du texte. Par un arrêt du 10 septembre 2015 (pourvoi n° 14-24690), la troisième chambre civile décide que « l'action en paiement d'une indemnité de résiliation, consécutive à la décision d'une commune de ne pas reconduire un contrat de concession, entre dans la catégorie des actes conservatoires que tout indivisaire peut accomplir seul ». La solution doit être approuvée, dans la mesure où l'action permet d'obtenir la compensation financière d'une position contractuelle qui était acquise par l'indivision. Il s'agit donc bel et bien de conserver la valeur patrimoniale d'un actif de l'indivision.

7. Pouvoirs du juge en matière d'indivision. – Par un arrêt du 10 juin 2015, la première chambre civile est en outre venue préciser les pouvoirs du président du tribunal de grande instance qu'il tient de l'article 815-6. Selon ce texte, « le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun ». L'alinéa 3 lui permet également de désigner un administrateur ou un séquestre. Dans ce cadre, la Cour régulatrice énonce « qu'il entre dans les pouvoirs que le président du tribunal de grande instance tient de l'article 815-6 du code civil d'autoriser un administrateur provisoire à accomplir un acte de disposition pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun » (Civ. 1re, 10 juin 2015, pourvois n° 14-18944 14-25420). En l'espèce, une indivision successorale comprend des actions d'une société. Une personne est désignée en qualité d'administrateur provisoire avec l'autorisation de céder toutes les actions de la société à une autre personne morale et de voter en faveur de la vente d'un immeuble dont une SCI dépendant de la succession est propriétaire. Cette large autorisation judiciaire est validée par la Cour de cassation. Au fond, il importe peu que l'acte de disposition soit requis par un indivisaire ou par un administrateur provisoire. Dans tous les cas, l'intérêt commun commande, parfois, d'accomplir des actes graves.

4 - Servitudes

8. Eviction du régime des servitudes en matière de chemins d'exploitation. – Aux termes de l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime, « les chemins et sentiers d'exploitation

sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public ». En l'espèce, le propriétaire d'un champ desservi par un chemin d'exploitation assigne ses voisins afin d'être autorisé à faire goudronner à ses frais la partie du chemin qui traverse leur parcelle ou, subsidiairement, de la faire aménager par la pose d'un empiérement. On se doute que le chemin devait être très cahoteux. Mais les voisins s'y opposent, en faisant valoir que le chemin était fondu dans un paysage bucolique. Pour bénéficier d'un tel droit, le propriétaire pouvait-il notamment invoquer l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage ? Selon ce texte, « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ». Pour la Cour de cassation, le régime des servitudes est inapplicable en l'espèce. Ainsi, la troisième chambre civile estime, par un arrêt du 24 juin 2015 (pourvoi n° 14-12999), que « la cour d'appel a retenu à bon droit que le régime des servitudes n'était pas applicable aux chemins d'exploitation et que M. X... ne pouvait imposer aux riverains un nouvel aménagement ». Est-ce à dire que le propriétaire est impuissant à exiger une modernisation du chemin d'exploitation ? Il n'en est rien. Simplement, il doit le faire en invoquant un défaut de viabilité du chemin commun, au sens des dispositions du code rural. Ainsi, l'article 162-2 du code rural et de la pêche maritime dispose que « tous les propriétaires dont les chemins et sentiers desservent les fonds sont tenus les uns envers les autres de contribuer, dans la proportion de leur intérêt, aux travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en état de viabilité ». C'était donc à l'aune de la viabilité du chemin – et non du régime des servitudes – que le propriétaire devait se placer, ce qu'il n'a pas fait. La Cour de cassation invite donc les plaideurs – et leurs conseils – à ne pas se tromper de chemin pour parvenir au résultat souhaité.

[1] Civ. 3^e, 5 nov. 2015, pourvoi n° 14-20.845, P+B+R+I.

-

-

-