

Le titre d'autrui et le bénéfice de l'usucapion abrégée

Florent Berthillon

ATER à l'université Jean Moulin Lyon 3

Dans le cadre d'une opération immobilière d'envergure, un même fonds était divisé, par deux cessions – datées respectivement de 1980 et 1984 – à deux SCI. Se plaçant toutes deux sous le régime de la copropriété, ces dernières cédaient à leur tour les voiries aux syndicats constitués à cet effet, ainsi qu'il est d'usage en matière de lotissement. C'est au sujet de la propriété d'une portion d'impasse que naît le présent litige, aboutissant, faute d'accord, à une assignation en 2012.

Le demandeur reprochait à l'autre syndicat d'avoir méconnu sa propriété en occupant ladite parcelle en y délimitant des places de parking privatives correspondant à certains lots de cette dernière, ainsi qu'en y apposant des boîtes aux lettres. Après avoir été débouté de ses prétentions en première instance, il avait vu ses demandes accueillies par la cour d'appel d'Aix-en-Provence en 2016. L'intimé, se prévalant de la prescription acquisitive abrégée, avait vu son argument rejeté en appel, au motif que ni l'acte d'achat ni le contrat de réservation qu'elle produisait n'étaient de nature à constituer le juste titre nécessaire au bénéfice de la prescription décennale.

C'était là sa seule issue, en ce que les actes de possession dont elle cherchait à se prévaloir ne pouvaient être antérieurs à 1985 – date de création du syndicat requérant – et furent contestés dès 2007, interdisant dès lors espoir de prescription trentenaire. C'est précisément sur ce point que l'intimé s'était alors pourvu en cassation (Cass. civ. 3^e, 7 déc. 2017, n° 16-23.182), obtenant le renvoi de l'affaire devant la juridiction lyonnaise. Celle-ci reprend, au mot près, un attendu désormais classique (Cass. civ. 3^e, 30 avr. 2003, n° 01-15.078) de la Cour de cassation, considérant l'acte de vente d'un lot de copropriété comme susceptible de constituer un juste titre au sens du second alinéa de l'article 2272 du Code civil. Pourtant, alors que ledit attendu se borne à évoquer la prescription de parties communes par les copropriétaires, l'arrêt commenté en étend sensiblement le champ puisqu'il s'agit ici, sur le même fondement, de reconnaître l'acquisition privative des voiries par le syndicat intimé.

Le bénéfice du second alinéa de l'article 2272 est, en principe, ouvert à l'acquérir qui croit tenir son bien du propriétaire légitime. En l'espèce, pourtant, la cour rappelle qu'il s'agit de « parcelles distinctes, précisément délimitées au cadastre de sorte qu'il n'y a pu y avoir aucune ambiguïté sur la volonté des parties quant aux biens objets de la vente ». Ainsi, selon les juges du fond, la parcelle litigieuse avait déjà été cédée à l'appelant à la date de l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'intimé. À s'en tenir là, l'affaire était entendue :

Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019

aucune vente *a non domino* ne semble être intervenue, que ce soit entre l’auteur des deux SCI et celles-ci, ou entre ces dernières et les syndicats de copropriété parties au litige. Pourtant, sur le fondement d’un acte d’achat d’un lot de copropriété datant de 2002, auquel l’intimé n’était vraisemblablement – sauf à ce qu’il le fût en tant que vendeur d’un lot, ce qui ne change rien à la situation – pas partie, la Cour considère que la prescription acquisitive est acquise à ce dernier, au motif que « ce document constitue un juste titre de la propriété de la place de stationnement constituant le lot n° 59 [...] située en bordure de la partie de l’impasse revendiquée ». Si l’acte de cession d’un lot de copropriété peut, par la description qu’il en fait, constitué le juste titre nécessaire à la prescription de parties communes, c’est davantage la capacité de l’intimé à s’en prévaloir qui interpelle.

En effet, sauf à considérer que les copropriétaires ont, par le jeu d’une possession *corpore alieno*, prescrit la portion d’impasse litigieuse pour le compte du syndicat de copropriétaire, on voit mal en quoi ce dernier serait fondé à avancer le titre d’autrui pour justifier une acquisition exclusive de celle-ci. Or, cette dernière hypothèse semble peu probable en l’espèce : sauf à ce que l’intimé ait lui-même cédé le lot comprenant ladite place de stationnement, rien n’indique qu’il ait lui-même mis l’acquéreur en possession ; ce dont, en toute logique, il faudrait déduire son incapacité à se prévaloir du titre d’autrui...

Sans doute s’est-on mépris, ici, sur la portée de l’arrêt de la Cour de cassation, qui, en définitive, n’avait fait que reprocher à l’arrêt rendu par la cour d’appel d’Aix-en-Provence d’avoir refusé de connaître de l’argument du juste titre. La Haute juridiction se serait alors contentée de rappeler sa jurisprudence, tout en laissant le soin aux juges du fond de juger de la conformité de l’espèce avec celle-ci, tâche dont la cour de renvoi ne s’est que partiellement acquittée.

Arrêt commenté : CA Lyon, 4 décembre 2018, n°18/01342
--