

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

19 janvier 2010
n° 08-18.093
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 19 janvier 2010 N° 08-18.093

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la vente ayant été précédée d'un arpentage, le titre notarié de M. A... X... était particulièrement clair en ce que la parcelle AI 317 d'une superficie de 6 a 94 ca qui lui a été vendue provenait de la division de la parcelle AI 28 et non de la parcelle AI 18 et qu'il était établi par les actes notariés des 12 mars 1928 et 27 août et 30 septembre 1981 que la parcelle AI 18 d'une superficie cadastrale de 1 ha 25 a 60 ca était la propriété des consorts Y..., la cour d'appel qui, se fondant sur les titres des parties et les indications cadastrales dont elle a souverainement apprécié la portée, a retenu que les parcelles 317 et AI 18 se trouvant l'une et l'autre de chaque côté d'un chemin ou d'une rue, ainsi que cela résultait du document d'arpentage produit, M. A... X... ne pouvait de bonne foi occuper et avoir occupé une autre parcelle que la sienne, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. A... X... aux dépens ;

Vu les articles 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991 et 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. A... X... ; le condamne à payer à Mme Léa Y... la somme de 307 euros et à la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano la somme de 2 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Brouchet, avocat aux Conseils, pour M. A... X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur A... X... à cesser l'occupation illicite de la portion de parcelle cadastrée commune de Sainte Suzanne section AI n° 18 appartenant aux consorts Y..., à libérer cette portion de parcelle et en tant que de besoin à démolir toutes constructions y édifiées et ce dans le délai de 30 jours de la signification de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QUE pour contester le jugement entrepris, les consorts Marcel, Gisèle, Léa, Carmen, Céliane et Henri Y... font essentiellement valoir que si Monsieur René A... X... occupe à bon droit la parcelle située commune de Sainte Suzanne section AI n° 317 qui lui a été vendue par eux et qui provient de la division de la parcelle AI n° 28, en revanche il est indiscutable qu'il occupe indûment, en l'utilisant comme dépôt, une portion de la parcelle AI n° 18 qui ne lui a jamais été vendue et dont ils sont eux-mêmes propriétaires en vertu d'actes notariés des 12 mars 1928 et 27 août et 30 septembre 1981 ; que s'il résulte du jugement entrepris que les consorts Y... ont été déboutés de leurs demandes faute, selon le premier juge, de preuve suffisante de l'occupation par l'intimé de la portion dont s'agit, il y a lieu pour la Cour de considérer qu'il résulte à suffire des documents produits par les consorts Y... que la preuve de cette occupation induite imputée à Monsieur A... X... est rapportée ; qu'il est en effet tout d'abord indiscutable et indiscuté que si Monsieur René A... X... est propriétaire en vertu de son titre notarié de la parcelle AI n° 317 d'une superficie de 6 ares 94 ca, celle-ci provient, et le titre est particulièrement clair à cet égard, la vente ayant notamment été précédée d'un arpentage, de la division de la parcelle AI n° 28 et aucunement de la parcelle AI n° 18 ; qu'il est tout autant incontestable pour être établi par les actes notariés des 12 mars 1928 et 27 août et 30 septembre 1981 versés aux débats que la parcelle cadastrée AI n° 18 d'une superficie cadastrale de 1 ha 25 a 60 ca, est la propriété des consorts Y..., à l'exclusion de l'intervenant forcé Madame Marie Aline Y... ; que ceci posé et les titres des parties étant sans ambiguïté aucune, il ne peut davantage y avoir dans les faits une quelconque confusion quant aux occupations des parcelles AI n° 317 et AI n° 18 qui se trouvent l'une et l'autre de chaque côté d'un chemin ou d'une rue ainsi que cela résulte clairement du plan cadastral produit, de sorte que Monsieur René A... X... ne peut de bonne foi avoir occupé et occuper encore une autre parcelle que la sienne ; qu'il ne peut être discuté par Monsieur René A... X..., qui n'en disconvient d'ailleurs pas dans les faits et qui évoque la garantie de l'article 1625 du Code civil que lui doivent les appelants, ses vendeurs, qu'ainsi que cela ressort clairement du constat d'huissier en date du 10 septembre 2003 celui-ci occupe effectivement une partie de la parcelle AI n° 18, alors que, sommé par l'huissier lors de ce constat de

justifier de son titre d'occupation de la portion de la parcelle AI n° 18, il a par erreur si ce n'est de mauvaise foi répondu qu'il avait un titre de propriété ; que cette occupation est confirmée et précisée par l'attestation de Monsieur B... géomètre expert qui indique qu'elle s'étend sur 191 m² ; qu'il s'ensuit que Madame Marie Aline Y... intervenant forcé dont Monsieur René A... X... ne justifie pas la qualité de propriétaire indivis doit être mise hors de cause et que le jugement entrepris doit être infirmé en toutes ses dispositions et Monsieur René A... X... condamné à cesser cette occupation illicite et à libérer la parcelle indûment occupée et en tant que de besoin de démolir toutes constructions y édifiées, et ce dans le délai de 30 jours de la signification de l'arrêt, délai au-delà duquel les consorts Y... pourront faire exécuter avec l'assistance de la Force Publique et sauf à eux, à défaut avéré de cette assistance, à saisir le Juge de l'exécution ;

ALORS QUE les indications du cadastre dotées d'une valeur limitée ne sauraient prévaloir sur les mentions d'un titre de propriété ; que pour infirmer le jugement qui avait conclu que Monsieur René A... X... avait rapporté, par son acte authentique, la preuve de sa propriété de la parcelle litigieuse revendiquée par les consorts Y..., la Cour d'appel s'est fondée sur les indications cadastrales pour faire droit à l'action en revendication de ces derniers ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 544 et 545 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Lacabarats (président), Me Brouchet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano
Décision attaquée : Cour d'appel la Réunion 2008-01-11 (Rejet)

COPYRIGHT 2018 - EDITIONS LEGISLATIVES - TOUS DROITS RÉSERVÉS.