

suppose que celle-ci soit formée contre le Syndicat des copropriétaires et non contre les copropriétaires eux-mêmes (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 mars 2007 n° 06-11.269 : *JurisData* n° 2007-038031 : *Rev. loyers* 2007, p. 877. – CA Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 15 déc. 2009, n° 07/01855 : *JurisData* n° 2009-022163).

Réciproquement, si le bornage est requis pour le compte de l'immeuble soumis au statut de la copropriété, l'action doit normalement être engagée par le Syndicat des copropriétaires (CA Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 12 janv. 2005, n° 00/02513 : *JurisData* n° 2005-286851).

Un tempérament à ce principe a été posé au profit du copropriétaire ayant la jouissance privative d'une cour constituant une partie commune : celui-ci est alors recevable à intenter une action en bornage vis-à-vis du voisin, tiers à la copropriété (CA Paris, 13 févr. 2004, n° 2003-16091 : *JurisData* n° 2004-235734 ; *Constr.-Urb.* 2004, comm. 143, par N. Rousseau ; *AJDA* 2004, p. 405).

**S'agissant des limites internes à la copropriété.** – Il s'agit des limites divisaires entre copropriétaires, et entre les copropriétaires et le Syndicat des copropriétaires.

Pour leur détermination, l'action en bornage n'est pas admise par la jurisprudence.

À ce sujet, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans une décision du 5 mai 1998 (CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch., sect. B 5 mai 1998, n° 95-5703 : *RD imm.* 1998, p. 605, note J.-L. Bergel ; *RD imm.* 1999, p. 141, obs Cl. Giverdon) relève que :

« l'action en bornage qui suppose des fonds et des propriétaires distincts, ne peut être exercée entre différents lots d'une copropriété, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives, la propriété de l'entier immeuble demeurant commune entre tous les copropriétaires ».

La Cour de cassation a adopté une position similaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 avr. 2000, n° 98-17.693 : *JurisData* n° 2000-001572 ; *Constr.-Urb.* 2000, comm. 184, D. Sizaïre ; *RD imm.* 2000, p. 315, obs. J.-L. Bergel ; *RD imm.* 2000, p. 385, obs. Cl. Giverdon).

Il est ainsi considéré qu'au sein d'une même copropriété, la délimitation relève du règlement de copropriété au travers du classement qu'il opère entre les parties communes et parties privatives, ainsi que de l'état descriptif de division.

Toutefois, cette impossibilité de bornage au sein de la copropriété a pu être critiquée par la doctrine.

Au soutien de la validité de la réalisation d'un bornage, entre une partie privative et une partie commune, il a pu être invoqué le principe jurisprudentiel selon lequel « est recevable une action en bornage de deux fonds contigus dont l'un appartient privativement au demandeur et l'autre est indivis entre lui et d'autres personnes » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 1978, n° 77-13.211 : *JurisData* n° 1978-099374).

S'agissant du bornage entre les parties privatives, son refus a été longtemps justifié par la solution traditionnelle qui consistait à refuser que puissent être établies au sein d'une copropriété des servitudes entre deux parties privatives.

Toutefois, la jurisprudence étant revenue sur cette position (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 2004, n° 03-11.362 : *JurisData* n° 2004-024376) en admettant la possibilité d'établir des servitudes entre parties privatives de deux lots, cet argument n'est plus recevable.

Toutefois, dans l'arrêt ci-commenté, la Cour de cassation confirme sa position considérant que, dès lors que les deux parties étaient copropriétaires, l'action en bornage n'était pas recevable.

Christophe SIZAIRE

**Mots-Clés :** Construction - Propriété et autres droits réels sur le sol - Bornage - Action en bornage et recevabilité Immeuble en copropriété

**Textes :** C. civ., art. 646

**JurisClasseur :** Construction urbanisme, Fasc. 261-45 par S. Laporte-Leconte

## REVENDEICATION

### 9 La possession ne peut être démontrée à partir de simples actes juridiques

Viola les dispositions des articles 2255 et 2261 du Code civil, la cour d'appel, qui pour déclarer irrecevable la demande de validation du titre de propriété retient que la détention du bien a été contrariée par des faits de possession d'un tiers, en se fondant uniquement sur des actes juridiques sans relever l'existence de faits matériels de possession.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2015, n° 14-24.255, FJ-P+B, X.c/ Préfet de la Martinique : *JurisData* n° 2015-025757

**NOTE :** Dans cet arrêt qui sera publié, la Cour de cassation confirme que, dans un litige relatif à la propriété immobilière, la possession ne peut être invoquée, de manière utile, que si elle repose sur des faits matériels et non exclusivement sur la production ou l'accomplissement d'actes juridiques.

Il ressort de l'examen des faits, que cette décision a été rendue dans le contexte particulier de l'application des dispositions de l'article L. 5112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, dispositions particulières aux départements de Guadeloupe et Martinique, qui donnent pouvoir à la Commission départementale de vérification des titres, d'apprécier la validité de tous les titres établissant des droits de propriété acquis antérieurement à l'entrée en vigueur du décret n° 55-885 du 30 juin 1955, portant sur des biens situés sur le domaine de la zone des cinquante pas géométriques, dont la détention par la personne privée requérante n'est contrariée par aucun fait de possession émanant d'un tiers à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1995.

En l'espèce, les consorts X. avaient saisi la Commission pour obtenir la validation d'un acte notarié du 9 octobre 1944, portant sur une portion de terre située dans la zone des cinquante pas géométriques.

La cour d'appel de Fort-de-France, par arrêt rendu le 29 juillet 2014 a déclaré irrecevable cette demande au motif que la détention des consorts X aurait été contrariée par des faits de possession d'un tiers se prévalant d'une vente intervenue le 26 décembre 1986 entre l'État et la commune du François.

Avait également été pris en compte un plan cadastral du 19 janvier 1976 dans lequel l'État était mentionné comme propriétaire de la parcelle, mais aussi des extraits de matrices de taxe foncière, dont il ressortait que les consorts X. n'avaient été imposés qu'au titre des constructions bâties sur la parcelle et non sur le terrain lui-même.

Sur le visa tant de l'article L. 5112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, que sur les articles 2255 et 2261 du Code civil, la Cour de cassation a censuré cette décision aux motifs :

« qu'en statuant ainsi, sans relever l'existence de faits matériels de possession accomplis par l'État et la commune du François sur les parcelles, faisant l'objet du titre de propriété du 9 octobre 1944, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Ce faisant, la Cour de cassation s'attache à la vérification des conditions relatives à la possession invoquée.

En application de l'article 2255 du Code civil : « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom ».

Sous certaines conditions, fixées par les textes et la jurisprudence, la possession permet de prescrire contre un titre et donc de devenir propriétaire du bien litigieux.

Ces conditions sont notamment fixées par l'article 2261 (visé par la Cour de cassation en l'espèce) et 2272 du Code civil.

Il résulte de la combinaison de ces dispositions que :

– « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire » (C. civ., art. 2261) ;

– « Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans » (C. civ., art. 2272).

En dehors des conditions de durée et d'extériorité de la possession, les éléments constitutifs de celle-ci reposent sur la distinction entre le *corpus* et l'*animus*.

Pour pouvoir être pris en compte, la possession suppose en effet :

- d'une part l'accomplissement d'actes concrets traduisant l'exercice de la possession (*corpus*) ;
- d'autre part, l'intention qui anime le possesseur qui correspond à l'*animus*.

## 1. Sur les actes d'exercice de la possession

MM. Plagnol et Ripert, définissaient la possession comme l'exercice de tous les « actes matériels de détention, d'usage, de jouissance, de transformation accomplis sur une chose » (M. Plagnol et G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, t. 3, *Les biens* par M. Picard : LGDJ, 1<sup>re</sup> éd. 1926, n° 146).

Pour pouvoir être établie et démontrée, la possession suppose, à titre principal, la réalisation d'actes matériels et, de manière subsidiaire ou complémentaire, la réalisation d'actes juridiques.

La détention matérielle du bien, son occupation, ou même la réalisation d'actes de jouissance, peuvent être de nature à caractériser le *corpus*.

La possession doit être extériorisée au moyen d'actes matériels à l'égard du bien. À défaut d'actes matériels, aucune possession ne saurait être invoquée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 oct. 1975, n° 74-11.044 : *JurisData* n° 1975-098289 ; D. 1975, *inf. rap.* p. 255. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2011, n° 09-10.831 : *JurisData* n° 2011-007969 ; JCP G 2011, n° 47, 1298 n° 5, obs. H. Périnet-Marquet. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 févr. 2013, n° 11-25.398 : *JurisData* n° 2013-002850 ; JCP N 2013, n° 181118, n° 2, obs. H. Périnet-Marquet).

Les juges sont tenus de caractériser les actes d'exercice du droit (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janv. 1999, n° 96-18.436. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2011, n° 10-17.771 : *JurisData* n° 2011-010921. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 déc. 2012, n° 11-27.004 : *JurisData* n° 2012-029269. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avr. 2013, n° 01-03.941 : *JurisData* n° 2003-018679. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2013, n° 12-25.488 : *JurisData* n° 2013-029862).

Encourt la cassation, l'arrêt qui accueillerait la prétention du propriétaire d'un terrain d'avoir acquis par prescription les constructions édifiées sur celui-ci, alors que le propriétaire n'avait accompli aucun acte matériel sur ces constructions, les seuls actes dont il était l'auteur consistant en des actions juridiques intentées à l'encontre des occupants des constructions (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 janv. 1999, n° 96-22.188 : *JurisData* n° 1999-000120 ; Bull. civ. 1999, III, n° 12 ; JCP G 1999, IV, 1388).

En effet, le seul accomplissement d'actes juridiques ne peut constituer l'élément matériel de la possession (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2002, n° 00-20.861 : *JurisData* n° 2002-014442 ; JCP G 2002, I, 176, n° 2, obs. H. Périnet-Marquet) et peut seulement venir en complément d'actes matériels.

Il a ainsi été jugé que le paiement des impôts fonciers et la représentation cadastrale ne représentaient pas des actes matériels de possession (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 oct. 2012, n° 11-24.325).

Réciproquement, les juges ne peuvent refuser de considérer que le demandeur a qualité de possesseur au motif qu'il n'a pas payé l'impôt foncier, sans rechercher s'il n'a pas accompli des actes d'usage matériel sur le fond (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2002, Rodde c/ Chachat : JCP G 2002, I, 176, obs. H. Périnet-Marquet).

De même, l'existence d'un acte de notoriété constatant une acquisition par usucapion est insuffisante à établir celle-ci (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juin 1992, n° 90-16.439 : *JurisData* n° 1992-001240 ; D. 1993, *somm.* p. 36, obs. A. Robert).

Le titre invoqué n'est également pas suffisant (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 1999, n° 98-11.097) de même que les mentions cadastrales (CA Poitiers, 5 mai 1993 : *JurisData* n° 1993-050257).

Ainsi, la jurisprudence ne prend en compte les actes juridiques que lorsqu'ils complètent l'accomplissement d'actes matériels ou fondent l'accomplissement de ces actes par un tiers. En revanche les actes juridiques ne suffisent pas à eux seuls à établir la possession, comme le confirme, en l'espèce, la Cour de cassation.

## 2. Sur l'exercice de la possession en qualité de propriétaire

Pour pouvoir invoquer utilement la possession en vue d'une prescription acquisitive, il est également nécessaire que soit démontrée l'intention du possesseur de se comporter en tant que propriétaire du bien : il s'agit là de l'*animus*.

L'article 2256 du Code civil présume cet *animus*.

Il peut pourtant arriver que malgré l'accomplissement d'actes matériels sur la chose, il soit démontré que son possesseur n'entendait pas se comporter en qualité de propriétaire.

Il en est ainsi en matière d'indivision dans laquelle il est considéré que l'exercice conjoint de prérogatives sur une chose interdit de considérer que l'auteur des actes puisse avoir agi avec l'*animus domini*.

Il en est ainsi également du simple usufruitier, mais aussi du simple détenteur d'une chose (locataire). Sont également visés les bénéficiaires d'actes de simple tolérance ou de pure faculté (exemple : autorisation d'une tierce personne à exercer des activités sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire).

Christophe SIZAIRE

**Mots-Clés :** Construction - Propriété et autres droits réels sur le sol - Revendication - Possession

**Textes :** CGPPP, art. L. 5112-3. – C. civ., art. L. 2255 et 2261

**JurisClasseur :** Construction urbanisme, Fasc. 9-20 par H. Coulombié

# Assurances construction

## ASSURANCE EN GÉNÉRAL

### 10 Article R. 112-1 et précisions quant aux causes ordinaires d'interruption de la prescription

Est cassé l'arrêt d'une cour d'appel qui a retenu que la police remplissait les exigences de l'article R. 112-1 du Code des assurances alors même que le contrat ne précisait pas les causes ordinaires d'interruption de la prescription.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 nov. 2015, n° 14-23.863 : *JurisData* n° 2015-026575

**NOTE :** En l'espèce, des particuliers, à la suite de désordres affectant leur maison située dans une commune visée par un arrêté de catastrophe naturelle, pour des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, se voient opposer un refus de garantie de leur assureur multirisques.

Ces derniers sollicitent alors au contradictoire de leur assureur en mai 2008, la désignation d'un expert judiciaire. Après désignation d'un expert suivant ordonnance du 29 mai 2008, ils assignent au fond leur assureur le 8 septembre 2010, soit plus de deux ans après.