

CONSTRUCTION



Christophe SIZAIRE,
professeur à l'ICH-Paris,
avocat à la cour de Paris



Marie-Laure PAGÈS-DE VARENNE,
docteur en droit, professeur à l'ICH-Paris,
avocat à la cour de Paris

PROPRIÉTÉ ET AUTRES DROITS RÉELS SUR LE SOL

DROIT DE PROPRIÉTÉ

121 Usucapion et construction édifiée dans le non-respect des règles d'urbanisme

Solution. – Le non-respect de règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle, en l'absence d'actes de possession illicites pour être contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription.

Impact. – Cette décision publiée se situe dans le prolongement d'un arrêt commenté rendu le 21 avril dernier (*Cass. 3^e civ., 21 avr. 2022, n° 21-12.240, FS-B : JurisData n° 2022-006246 ; Constr.-Urb. 2022, comm. 82*) dans lequel la Cour de cassation a considéré que l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation de travaux par assemblée générale de la copropriété ne faisaient pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin. En l'espèce, la Cour de cassation applique le même principe à propos de la prescription acquisitive applicable à une parcelle de terrain sur laquelle des constructions auraient été irrégulièrement construites.

Cass. 3^e civ., 21 sept. 2022, n° 21-17.409, FS-B, [U] c/ [J] : JurisData n° 2022-015309

NOTE : Madame [W] et monsieur [V], propriétaires d'une parcelle de terrain occupé par monsieur [E] et madame [D], les ont assignés en expulsion. À titre reconventionnel, les défendeurs ont revendiqué la propriété de la parcelle et des constructions édifiées par application de la prescription acquisitive.

La cour d'appel de Basse-Terre, selon arrêt rendu le 31 mars 2021, a fait droit à cette revendication et rejeté la demande d'expulsion formée à l'encontre des défendeurs.

À l'appui de sa décision, elle a relevé : « *qu'à l'égard des administrations fiscale et administrative, la construction de bâtiments sur un terrain agricole n'ayant pas fait l'objet d'un reclassement n'entache la possession d'aucune équivoque, lesdits manquements et omissions n'étant pas de nature à contredire la volonté de leur auteur de se considérer comme propriétaire exclusif.* »

Invoquant la violation des dispositions de l'article 2261 du Code civil, madame [W] a formé un pourvoi à l'encontre de cette décision. Celui-ci a été rejeté par la Cour de cassation selon la motivation suivante :

Le non-respect de règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle, en l'absence d'actes de possession illicites pour être contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription.

La Cour d'appel a, d'abord, souverainement retenu que les consorts [K] justifiaient d'actes de possession du terrain agricole en litige depuis 1969 par Madame [E] [R] épouse [K] qui s'était comportée en qualité de propriétaire exclusif de cette parcelle en la cultivant, avant d'y faire construire deux maisons d'habitation qu'elle a occupées avec ses enfants.

Elle a, ensuite, exactement énoncé que les manquements aux règles d'urbanisme dénoncés par les demandeurs n'excluaient pas l'intention du possesseur de se comporter comme propriétaire, faisant ainsi ressortir qu'ils n'entaient pas la possession retenue d'équivoque.

Elle en a exactement déduit, sans retenir une possession résultant d'actes illicites, que l'absence de déclassement préalable du terrain agricole ne faisait pas obstacle à ce que le possesseur en acquiert la propriété par prescription.

Pour pouvoir se prévaloir de la prescription acquisitive, il suffit de démontrer que les conditions prévues par l'article 2261 du Code civil sont remplies, sans y ajouter de conditions complémentaires liées au caractère régulier des travaux accomplis.

1. Sur les conditions fixées par l'article 2261 du Code civil

Par applications des dispositions de l'article 2258 du Code civil :

« *La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.* »

La prescription acquisitive, que l'on appelle aussi usucapion, est un mode d'acquisition de la propriété par la possession prolongée d'un bien. En l'absence de juste titre, la durée de la possession est trentenaire, pour pouvoir revendiquer le bénéfice de l'usucapion.

Celle-ci peut trouver application tant en vue de la revendication de la propriété d'un bien immobilier, mais également en vue de la revendication d'un droit réel, tel que l'acquisition d'une servitude. Ce dernier principe est rappelé par l'article 690 du Code civil qui dispose que : « *Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.* »

Pour pouvoir valablement prescrire la possession invoquée doit répondre à certaines caractéristiques, fixées par l'article 2261 du Code civil.

Aux termes de ses dispositions : « *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.* »

Pour pouvoir valablement prescrire, il faudra donc démontrer l'exercice effectif d'un droit (*corpus*) caractérisant une intention de se comporter en propriétaire exclusif de la chose (*animus*).

L'exercice d'un droit se traduit par l'application d'actes matériels ou juridiques, s'exerçant sur la chose elle-même. Il caractérise la possession du bien. Pour permettre de prescrire celle-ci doit répondre aux caractéristiques prévues par l'article 2261 précité du Code civil.

Elle doit tout d'abord être continue sans avoir été interrompue par le fait d'un tiers, ou du propriétaire initial. La dépossession par un tiers entraîne ainsi la perte de la possession. En matière immobilière il faut que cette interruption dure plus d'un an, par application des dispositions de l'article 2271 du Code civil.

Il faut ensuite que la possession soit paisible. Ainsi, rend non paisible la possession invoquée pour la prescription, la possession d'une parcelle de terre conservée au moyen de voies de fait, accompagnées de violence matérielle ou morale (Cass. 3^e civ., 15 févr. 1995, n° 93-14.149 : RDI 1995, p. 284, obs. Bergel).

Enfin, il faut que la possession soit publique, et donc exercée au vu et au su de tous. La clandestinité est un vice de la possession (Cass. 3^e civ., 9 juill. 2020, n° 19-14.368 : JurisData n° 2020-010480).

S'agissant de l'*animus*, il exige que le possesseur se soit comporté en propriétaire unique de la chose. Cette intention est présumée par l'article 2256 du Code civil aux termes duquel : « On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, [...] ».

La possession peut être viciée lorsqu'elle est équivoque ; l'équivocité traduit un doute sur la volonté du possesseur d'exercer un droit sur la chose (Cass. 3^e civ., 12 janv. 2017, n° 15-20.428). Il en est ainsi lorsque la possession résulte d'une convention, ou d'actes de simple tolérance, qui ne peuvent alors fonder ni possession, ni prescription.

2. Sur l'absence de conditions complémentaires

Dès lors qu'il est établi le *corpus* et l'*animus*, dans le respect des conditions de l'article 2261 du Code civil, il n'est pas exigé de conditions complémentaires pour reconnaître l'effet de la prescription acquisitive.

Notamment, il ne peut être exigé de la part du possesseur que celui-ci établisse que la possession ne repose pas sur des actes illicites ou irréguliers.

Cette condition complémentaire a été en son temps retenue par la jurisprudence. Ainsi, dans un arrêt rendu par la 3^e chambre civile le 13 novembre 1969 (Cass. 3^e civ., 13 nov. 1969 : Bull. civ. III, n° 729), il avait été jugé que : « nul ne peut prescrire en vertu d'une possession s'établissant sur des actes illicites ou irréguliers. Ainsi, l'exploitation dans un lotissement d'un atelier en contravention avec la législation ne permet pas d'acquérir par prescription le droit de faire fonctionner cette installation prohibée par le cahier des charges. »

Toutefois, il est aujourd'hui considéré par la jurisprudence que l'irrégularité des travaux exécutés ne fait pas obstacle à la prescription acquisitive.

Ce principe a été appliqué par la Cour de cassation à propos de l'acquisition d'une servitude de vue par prescription (Cass. 3^e civ., 21 avr. 2022, n° 21-12.240, FS-B : JurisData n° 2022-006246, préc.).

La Cour de cassation avait considéré que l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement du mur extérieur d'un immeuble, soumis au statut de la copropriété, par l'assemblée générale des copropriétaires, ne font pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin.

Une solution comparable est rendue ici par la Cour de cassation qui considère que le non-respect des règles d'urbanisme applicables aux travaux de construction ne fait pas obstacle à la revendication de la prescription acquisitive.

Cette jurisprudence apparaît cohérente.

En effet, par application des dispositions de l'article 2258 du Code civil, la prescription acquisitive peut être invoquée sans qu'on puisse opposer au possesseur une exception déduite de sa mauvaise foi.

Par ailleurs, comme le relève le professeur Périnet-Marquet (H. Périnet-Marquet, *Chronique droit des biens* : JCP E 2022, n° 38) : « le caractère paisible [de la possession] n'exclut pas une prise de possession illégale ou violente dès lors que la violence initiale a cessé. La possession n'exige donc pas une situation légale, faute de quoi, d'ailleurs, elle perdrait tout intérêt. »

Au regard de cette jurisprudence, on ne peut donc considérer qu'une possession, reposant sur un acte irrégulier, faute d'obtention d'une autorisation administrative ou d'une autorisation de la copropriété, puisse traduire une possession non paisible ou encore équivoque, de nature à faire obstacle à l'usucapion.

Une seule limite est toutefois fixée par la Cour de cassation dans le présent arrêt, concernant l'hypothèse où la possession reposerait sur des actes de possession contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Christophe SIZAIRE

Mots-Clés : Construction - Propriété et autres droits réels sur le sol - Usucapion - Prescription acquisitive et acte irrégulier

Textes : C. civ., art. 2257 et s.

Autres publications LexisNexis : Notarial Formulaire, Synthèse 1110 : Propriété