

LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT parcours public et privé

3^{ème} NIVEAU – SEMESTRE 5

GROUPE DE COURS N° 2

DROIT CIVIL

MERCREDI 14 DECEMBRE 2016

9 H – 12 H

L'utilisation du Code civil n'est pas autorisée.**Commentez l'arrêt suivant, rendu par la Cour de Cassation, Troisième Chambre civile, le 10 décembre 2015 :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 novembre 2013), que, le 19 janvier 2007, Mathilde X...a vendu un appartement à la société PACA Invest, un certificat de mesurage « Loi Carrez », daté du 11 octobre 2006, annexé à l'acte de vente, mentionnant une superficie de 159, 40 m² ; que, le 10 décembre 2007, la société PACA Invest, faisant valoir que la surface réelle des parties privatives était en réalité de 101, 25 m², a assigné Mathilde X...en restitution d'une partie du prix de vente ; que, le 17 décembre 2007, la société PACA Invest a revendu l'appartement à la société civile immobilière Dharma (la SCI), avec un nouveau certificat indiquant une superficie de 163, 91 m² ; que Mathilde X...a appelé en garantie le syndicat des copropriétaires, la SCI, M. Y..., notaire rédacteur de l'acte de vente, et Mme Z..., qui a établi le certificat de mesurage du 11 octobre 2006 ; que les procédures ont été jointes ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que MM. Claude et Jean-Pierre X..., venant aux droits de leur mère décédée, font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de constat de la prescription acquisitive, alors selon le moyen, que le juge ne peut se prononcer par voie de simple affirmation, si bien qu'en considérant que la possession des consorts X se serait établie sur des actes irréguliers sans autorisation du syndic ou de l'assemblée générale de la copropriété (...), la cour d'appel, qui s'est prononcée par voie de simples affirmations, sans relever les pièces desquelles elle déduisait l'absence d'autorisation du syndic, a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, selon les termes de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, le propriétaire du lot litigieux était autorisé à fermer la véranda sur la terrasse commune dont il avait la jouissance privative, ce dont il résulte que la possession était équivoque, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : rejette le pourvoi.

NB :

- Article 455 CPC : (...) Le jugement doit être motivé (...)
- Civ 3, 13 Novembre 1969 (Bull civ 3, n° 729) : Nul ne peut prescrire en vertu d'une possession s'établissant sur des actes illicites ou irréguliers ; La possession n'est alors pas constituée. 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.