Bornage et revendication

William Dross

▶ **To cite this version:**

William Dross. Bornage et revendication. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2013, 3. hal-02923444

HAL Id: hal-02923444
https://univ-lyon3.hal.science/hal-02923444

Submitted on 27 Aug 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Bornage et revendication

William Dross

Professeur à l'Université Jean Moulin Lyon 3

04-07-2013

Un propriétaire décide de céder une fraction de son terrain en 1972. Deux ans plus tard, un muret démarquant les deux propriétés est construit à son initiative. Le temps passe et, quelque vingt ans après, les deux voisins signent « une convention aux termes de laquelle la limite de propriété entre les parcelles 347 et 348 est matérialisée ce jour par une double rangée de moellons surmontée d'un grillage d'environ 1 mètre de haut » convention précisant « que cette limite mitoyenne ne pouvait être démolie qu'avec l'accord des deux parties ou leurs ayants droit ». En dépit de cet accord, le vendeur fait procéder en 2008 au bornage de sa propriété. Le géomètre expert mandaté établit à cette occasion que le muret construit en 1974 ne l'a pas été en limite séparative mais sur sa seule propriété, de telle sorte que l'acquéreur jouissait indument depuis cette date de 73 m^2 supplémentaires. Ce dernier ayant logiquement refusé de signer le procès-verbal de bornage, un procès s'ensuit, le vendeur revendiquant contre l'acquéreur la bande de terrain située entre le muret et la limite véritable des propriétés.

Le tribunal de grande instance donne raison à l'acquéreur, lequel prétendait être devenu propriétaire du terrain disputé par le biais de l'usucapion trentenaire, sa possession utile s'étant prolongée entre le début des années soixante-dix et 2010, date de l'assignation interruptive. L'appel articule différents moyens contre le jugement, que l'on peut distinguer selon qu'ils s'appuient ou non sur la convention signée en 1993.

La question principale que soulève l'arrêt est celle de l'impact de la convention signée en 1993 sur l'issue du différend. Celle-ci constitue manifestement un accord des parties portant délimitation de leurs propriétés. Certes, les magistrats de la cour d'appel de Lyon n'ont pas cette analyse et soulignent que « s'il est mentionné dans l'acte sous seing privé du 24 septembre 1993 : "la limite de propriété est matérialisée ce jour par une double rangée de moellons surmontée d'un grillage d'environ un mètre de hauteur", cette mention ne saurait valoir reconnaissance des limites de propriété puisqu'il est constant que le mur était préexistant pour avoir été construit par Monsieur B. [le vendeur] en 1974 », mais on peine à percevoir en quoi la préexistence du mur à la signature de la convention interdirait que les parties s'accordent pour en faire la ligne séparative de leurs fonds. Quoi qu'il en soit, l'argument était dispensable, car à admettre que l'accord valait bornage amiable, il n'aurait interdit à ce titre qu'une action en justice tendant aux mêmes fins. Il n'aurait donc rendu irrecevable l'action du vendeur que si celui-ci avait entendu faire établir judiciairement la limite exacte de sa propriété. Mais tel n'était pas le cas : la demande était une revendication et l'on sait que la Cour de cassation considère de manière constante que le bornage ne fait pas obstacle à l'exercice de la re-

vendication (Cas. Civ. 3e, 8 juill. 2009, n° 08-15042, *JCP G*, 2009, I, 337 n° 2 obs. H. Périnet-Marquet ; *D.* 2010 p. 2188 obs. N. Reboul-Maupin). Le demandeur croit néanmoins utile d'ajouter, pour conforter la recevabilité de sa demande, que la convention de 1993 n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques, elle ne lui était pas opposable. Il faut préciser ici, pour comprendre l'argument, que le terrain avait fait l'objet d'une transmission aux enfants du signataire de la convention, mais que cette transmission s'étant faite non par succession mais par donation-partage, ceux-ci ne pouvaient pas en être tenus en qualité d'ayants cause universels. L'argument n'était à nouveau d'aucune utilité dans le débat pour cette raison précédemment énoncée et fondamentale que l'accord sur le bornage n'est de toute façon pas propre à interdire l'exercice de la revendication. Les juges retiennent malgré tout au soutien de leur décision que « cette convention n'a pas été publiée et est inopposable aux consorts B., tiers à la convention en qualité d'ayant-droit à titre particulier, bénéficiaire de la donation-partage consentie par leur père ». C'est ici l'occasion de rappeler la jurisprudence de la Cour de cassation qui estime « qu'un procès-verbal de bornage n'est pas un acte constitutif ou translatif de propriété et n'est pas soumis à publicité » (Cass. civ. 3e, 9 avr. 2013, n° 12-13516). L'argument invoqué par le demandeur était donc à la fois inutile (*supra*) et inexact, car un accord de bornage amiable, en l'absence d'effet translatif, n'est pas soumis à la publication obligatoire à la conservation des hypothèques. Il est regrettable que la cour d'appel le reprenne à son compte.

Après avoir fait admettre la recevabilité de son action, le vendeur entendait écarter le jeu de l'usucapion en soulignant d'abord la mauvaise foi de l'acquéreur, celui-ci connaissant parfaitement, lors d'une demande de permis de construire déposée en 1974, les limites exactes de son fonds. Il invoque ensuite l'inexistence de la possession, faute que celle-ci puisse s'appuyer sur un *corpus* suffisant : en effet, d'après le vendeur, le seul acte de possession effectué par l'acquéreur sur la bande de terrain litigieuse consistait en l'édification d'un puits en 1994. En l'absence de toutes plantations ou autres constructions antérieures, la possession ne serait donc caractérisée que depuis cette date. Enfin, à retenir une possession véritable, celle-ci n'aurait pas le caractère d'utilité requise : la convention signée en 1993 établirait le caractère équivoque de sa possession. Aucun de ces arguments ne paraissait devoir emporter la conviction. Il est évident que seule l'usucapion abrégée par dix ans requiert la bonne foi du possesseur (C. civ., art. 2272 al. 2) : la mauvaise foi du défendeur était donc hors de propos. Il est clair ensuite que le fait d'avoir signé un accord de bornage, bien loin de rendre la possession équivoque, établit au contraire l'*animus domino* du possesseur, le bornage étant un acte de propriétaire. Enfin, exiger que le *corpus* possessoire se manifeste par des plantations ou des constructions sur le sol est très excessif : il suffit que le possesseur jouisse de son terrain comme un propriétaire le ferait et nombreux sont les propriétaires qui ne plantent ni ne construisent. Le fait que le muret rattache la bande de terrain litigieuse à son fonds tout en la coupant du sol voisin et que le défendeur l'ait toujours entretenue suffisait à établir sa possession. C'est donc de manière surprenante que la cour d'appel refuse de considérer que la possession ait pu débuter avant que le possesseur ne construise sur le fonds.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 1re ch. civ., sect. B, 9 avr. 2013, n° 12/04313