Interprétation extensive de la notion d'action en revendication

Florent Berthillon

▶ **To cite this version:**

Florent Berthillon. Interprétation extensive de la notion d'action en revendication. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2018, 10. hal-02922676

HAL Id: hal-02922676
https://univ-lyon3.hal.science/hal-02922676

Submitted on 26 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.

Interprétation extensive de la notion d'action en revendication

Florent Berthillon

Doctorant à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Le 9 juillet 1965, le propriétaire d'un immeuble cède à son frère une partie de celui-ci. Est inséré, dans l'acte notarié, un état descriptif de division. La répartition est faite de telle sorte que le cédant conserve la propriété du rez-de-chaussée et du deuxième étage de l'immeuble, communiquant par un escalier intérieur, tandis que l'accès au lot de l'acquéreur se fait par un escalier extérieur.

Après plus de quarante ans de cohabitation pacifique, un désaccord nait au sein de la fratrie concernant l'escalier intérieur et le rez-de-chaussée. Le cédant, estimant n'avoir jamais cédé la propriété de ces biens, assigne son frère, afin que soit reconnue sa propriété exclusive sur le local et l'escalier litigieux. Son adversaire prétend, quant à lui, qu'ils relèvent des parties communes d'un immeuble soumis au régime impératif et rétroactif de la loi du 10 juillet 1965. En première instance, les parties litigieuses n'en sont pas moins déclarée appartenir en propre au demandeur.

Insatisfait, le défendeur interjette appel, estimant que l'action de son frère était prescrite par application de l'article 2227 du Code civil, pris en sa seconde phrase : il succombe à nouveau, les juges du fond grenoblois considérant que c'est bien davantage sa propre action – visant à la reconnaissance du caractère commun des parties en cause – qui est prescrite.

Contestant ce dernier point, l'appelant se pourvoit en cassation, qu'il obtient. Vraisemblablement, la Haute juridiction a considéré que l'action tendant à faire reconnaître le caractère commun de certaines parties d'un fonds divisé en lots devait être assimilée à une action en revendication, et par conséquent imprescriptible.

À nouveau appelant, mais cette fois devant la cour d'appel de Lyon, il demande que soit constatée, sur le même fondement, la prescription de l'action de son frère. Si l'on s'en tient à la jurisprudence antérieure, la revendication est « l'action par laquelle le demandeur, invoquant sa qualité de propriétaire, réclame à celui qui le détient la restitution de son bien » (Cass. civ. 3^{e}, 16 avril 1973, n° 72-13.758). Était-ce le cas des différentes prétentions en l'espèce ?

Sur la demande du propriétaire initial, qui demandait la confirmation de son droit, le doute était pourtant permis. Son but n'était pas, *stricto sensu*, la restitution d'un bien, sa possession n'étant en rien contrariée. Ainsi, cette approche consistait à considérer que la revendication s'étend au cas où le revendiquant est l'actuel possesseur du bien, à rebours de la jurisprudence citée. Elle paraît également large au regard du texte même de l'article 2227 du Code civil, qui semble faire de l'imprescriptibilité une solution exceptionnelle, une « réserve » au principe de la prescription trentenaire. L'exégèse rejoint d'ailleurs l'interprétation téléologique du texte, puisque l'on perçoit aisément les difficultés pratiques qui pourraient naître d'une interprétation extensive de la notion de revendication. Pour autant, si l'on admet que l'exclusivité constitue le trait saillant de la propriété (V° en ce sens F. Zenati-Castaing et T. Revet, *Les biens*, PUF, 3e éd., 2008, n° 193 et s., p. 315), alors faut-il admettre que l'action tendant à la reconnaissance de cette exclusivité procède de la défense du droit de propriété en tant que tel, et non d'un simple droit réel immobilier.

Par suite, cette interprétation extensive de la revendication semble avoir inspiré la cour d'appel de Lyon qui, par symétrie, a conclu à l'imprescriptibilité de la demande de l'intimé : par une formule lapidaire – qui semble d'ailleurs adressée aux deux camps – elle renvoie les parties dos-à-dos en considérant l'exception d'irrecevabilité soulevée à l'encontre de son action en requalification des biens litigieux en parties communes d'une copropriété « mal fondée ». Fort de cette vision large de l'action en revendication, la demande de l'appelant devait facilement bénéficier de la même mansuétude que celle de son adversaire.

En prétendant que la propriété des parties en cause n'était pas exclusive mais commune, il s'éloignait pourtant encore un peu plus de ce que l'on serait intuitivement enclins à considérer comme une action en revendication, destinée à « permettre au propriétaire de recouvrer la jouissance exclusive de sa chose » (W. Dross, *Les choses*, LGDJ, 2012, n° 43, p. 86). Il n'était, en l'espèce, aucunement question d'exclure son adversaire, mais tout au contraire de s'immiscer à ses côtés. En matière de copropriété, la jurisprudence semble pourtant avoir toujours conclu à l'application d'une prescription – décennale – lorsqu'il s'agissait de faire cesser l'empiètement sur les parties communes (Cass. civ. 3e, 19 juin 2013, n° 12-11.791). Ainsi, le bienfondé de cette extension de la notion d'action en revendication n'apparaît pas incontestable, d'autant que l'argumentation du plaideur maintenait une certaine ambiguïté. De manière surprenante, celui-ci prétend en appel ne pas chercher à se prévaloir d'un quelconque droit privatif mais « demande seulement que soit appliqué le statut impératif de la copropriété à la parcelle

revendiquée par son frère ». Nul doute que si tel avait réellement été le fondement de sa demande, celle-ci eut été prescrite en vertu de l'article 42 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1985, qui fixe le délai pour agir à dix ans…

Arrêt commenté :
CA Lyon, 1re chambre civile B, 31 Janvier 2017, n° 15/06649