

21 mai 2026

Cour de cassation

Pourvoi n° 23-23.911

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2026:C300306

Titres et sommaires

PRESCRIPTION ACQUISITIVE

La nullité d'un acte de notoriété acquisitive ne saurait résulter de son absence de valeur probante

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

Arrêt du 21 mai 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 306 FS-B

Pourvois n°
R 23-23.911
V 25-13.021 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 MAI 2026

Mme [P] [Y], domiciliée [Adresse 1], a formé les pourvois n° R 23-23.911 et V 25-13.021 contre un arrêt rendu le 26 septembre 2023 rectifié le 23 janvier 2024 par la cour d'appel de Fort-de-France (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [H] [Y],

2°/ à M. [D] [Y],

3°/ à M. [Z] [Y],

4°/ à M. [T] [Y],

tous quatre domiciliés [Adresse 2], et venant aux droits de [N] [Y],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de ses pourvois n° R 23-23.911 et V 25-13.021, respectivement, trois et un moyens de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de Mme [Y], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 17 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mmes Aldigé, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° R 23-23.911 et V 25-13.021 sont joints.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon les arrêts attaqués (Fort de France, 26 septembre 2023, rectifié le 23 janvier 2024), Mme [P] [Y] a assigné [N] [Y], aux droits duquel sont venus Mme [H] [Y] et MM. [D], [Z] et [T] [Y] (les consorts [Y]), en revendication de la propriété d'une parcelle cadastrée section H n° [Cadastre 1], expulsion, enlèvement d'une clôture érigée pour rattacher cette parcelle à la parcelle cadastrée section H n° [Cadastre 2], et paiement d'une certaine somme à titre de dommages et intérêts.

3. A titre reconventionnel, les consorts [Y] ont demandé l'annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 septembre 2015 dont se prévalait Mme [P] [Y] et revendiqué la propriété de la parcelle.

Moyens

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi n° R 23-23.911

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi n° R 23-23.911 et sur le moyen du pourvoi n° V 25-13.021, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

5. Mme [P] [Y] fait grief à l'arrêt du 26 septembre 2023 rectifié le 23 janvier 2024 d'annuler l'acte de notoriété acquisitive du 17 septembre 2015 concernant la parcelle cadastrée section H n° [Cadastre 1], alors « que la nullité d'un acte de notoriété acquisitive ne saurait résulter de son absence de valeur probante ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que l'exposante ne prouvait pas une possession paisible, continue et non équivoque de la parcelle H [Cadastre 1] dont elle revendiquait la propriété, au motif qu'une attestation d'un géomètre-expert contredisait les déclarations contenues dans l'acte de notoriété acquisitive qu'elle invoquait et que la possession avait été troublée, au moins à partir de 2013, du fait de la revendication de la même parcelle par les consorts [X] et M. [N] [Y] qui avaient mandaté le géomètre-expert pour procéder au bornage de celle-ci ; qu'en décidant que la nullité de l'acte de notoriété acquisitive du 17 septembre 2015 concernant la parcelle H [Cadastre 1] résultait de l'absence de valeur probante de cet acte, la cour d'appel a violé les articles 1369 et 1382 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1317 et 1353 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

6. Aux termes du premier de ces textes, l'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises. Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
- 7 Aux termes du second, les présomptions qui ne sont point établies par la loi, sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet les preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol.
8. Il s'en déduit que la nullité d'un acte de notoriété acquisitive ne saurait résulter de son absence de valeur probante.
9. Pour annuler l'acte de notoriété acquisitive, l'arrêt retient que les témoignages qu'il contient sont contredits par les constatations du géomètre-expert mandaté le 25 juillet 2013 pour borner la parcelle litigieuse, selon lesquelles ce fonds était alors revendiqué par les consorts [X] mais aussi, pour une portion, par [N] [Y], de sorte que Mme [P] [Y] ne rapporte pas la preuve d'une possession trentenaire, paisible, continue et non équivoque de la parcelle cadastrée section H n° [Cadastré 1] avant le 25 juillet 2013, et que celle-ci ne pouvait ignorer ces revendications quand elle a saisi le notaire pour établir l'acte de notoriété acquisitive, ayant été convoquée par le géomètre-expert.
10. En statuant ainsi, par des motifs fondés sur l'absence de valeur probante du contenu de l'acte de notoriété acquisitive, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il annule l'acte de notoriété du 17 septembre 2015 en ce qu'il a établi la prescription acquisitive de Mme [P] [Y] sur la parcelle cadastrée section H n° [Cadastré 1], l'arrêt rendu le 26 septembre 2023 rectifié le 23 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ces arrêts et les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France, autrement composée ;

Condamne Mme [H] [Y] et MM. [D], [Z] et [T] [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par Mme [P] [Y] ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite des arrêts partiellement cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt et un mai deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de fort de france
26 septembre 2023 (n°22/00367)

Textes **appliqués**

Articles 1317 et 1353 du code civil, dans leur rédaction antérieure a celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Les **dates clés**

- Cour de cassation CIV.3 21-05-2026
- Cour d'appel de Fort de France 23-01-2024
- Cour d'appel de Fort de France 26-09-2023