

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du 18 février 2009
N° de pourvoi: 08-10973
Publié au bulletin

Cassation

M. Peyrat (conseiller doyen faisant fonction de président), président
M. Philippot, conseiller rapporteur
M. Giarizzo (premier avocat général), avocat général
SCP Tiffreau, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu l'article 2282 du code civil ;

Attendu que la possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace ; que la protection possessoire est pareillement accordée au détenteur contre tout autre que celui duquel il tient ses droits ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 mai 2007), que par acte notarié du 26 septembre 1977, les époux X... ont vendu un fonds de commerce d'hôtel-restaurant aux époux Y... et les ont autorisés à utiliser pour eux et leurs clients l'aire de stationnement de la station service fermée située sur la parcelle contiguë n° 107, leur appartenant ; qu'en 2001, cette parcelle a été vendue aux époux Z... A... qui, après l'avoir divisée en plusieurs parcelles, ont cédé, en 2004, la parcelle n° 112, comprenant l'aire de stationnement à Mme B... ; que cette dernière a planté des piquets métalliques autour de l'aire, puis installé une clôture et trois poteaux en béton empêchant tout accès aux véhicules ; que les époux Y... ont assigné Mme B... en réintégration devant le tribunal d'instance aux fins de la faire condamner à remettre l'aire de stationnement dans son état antérieur ; que Mme B... a assigné en intervention forcée et en garantie les époux Z... A... et demandé de les condamner au paiement de dommages et intérêts ;

Attendu que pour accueillir l'action en réintégration, l'arrêt retient que les époux Y... disposent d'un titre justifiant leur détention, que l'acte notarié du 26 septembre 1977 les autorise à utiliser pour eux et leurs clients l'emplacement de la station service, et que les époux Z... A... et Mme B... sont des tiers par rapport aux époux Y..., qui n'eurent de rapports juridiques qu'avec les époux X... et qui n'ont aucun lien de droit avec les époux Z... A... et Mme B..., les époux Y... n'ayant pas été appelés aux actes successifs de vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en cas de vente d'un immeuble dont le propriétaire avait conventionnellement accordé la détention à un tiers, l'ayant cause acquéreur devient celui de qui le détenteur tient ses droits, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier, autrement composée ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne les époux Y... à payer à la SCP Waquet, Farge et Hazan la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux 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 de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du dix-huit février deux mille neuf, par M. Peyrat, conseiller doyen, conformément à l'article 452 du code de procédure civile.