

## **Cour de cassation de Belgique**

### **Arrêt**

N° C.19.0026.F

1. **I. M.,**
2. **F. M.,**
3. **D. M.,**

demandeurs en cassation,

représentés par Maître Patricia Vanlersberghe, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue des Quatre Bras, 6, où il est fait élection de domicile,

**contre**

1. **B. D. S.,** société anonyme,
2. **C. T.,**
3. **A. T.,**
4. **M. H.,**

défendeurs en cassation,

représentés par Maître Simone Nudelholz, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, boulevard de l'Empereur, 3, où il est fait élection de domicile.

## **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2018 par la cour d'appel de Mons.

Le 28 octobre 2019, l'avocat général Philippe de Koster a déposé des conclusions au greffe.

Le conseiller Marie-Claire Ernotte a fait rapport et l'avocat général Philippe de Koster a été entendu en ses conclusions.

## **II. Les moyens de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, les demandeurs présentent deux moyens.

## **III. La décision de la Cour**

**Sur le premier moyen :**

**Quant à la première branche :**

L'arrêt énonce que l'expert judiciaire a constaté qu'« il s'agit d'une très grande maison de cadre de charbonnage [...] subdivisée en deux habitations il y a 60 ans ; [que] de la cave au dernier étage où se trouvent les chambres de bonnes, les baies ont été bouchées de manière à reconstituer un mur mitoyen homogène [mais que] le comble n'a pas été subdivisé [et] suit la charpente en pyramide ; [que] depuis le numéro 98, un escalier de meunier permet l'accès technique à la partie

tronquée de la pyramide du toit [et que] via cet escalier, on a accès à quatre ‘cabanons’ ».

Il relève que « la possession utile pour prescrire est la possession *animus domini*, c’est-à-dire à titre de propriétaire, à l’exclusion des actes de pure faculté ou de simple tolérance [qui sont des] actes qu’un propriétaire tolère [...] par obligeance et par souci de bon voisinage [et qui] procurent un avantage à celui qui les accomplit sans causer de dommage véritable au propriétaire qui les laisse s’exercer ».

L’arrêt considère, d’une part, que, « eu égard aux liens familiaux existant entre les acquéreurs des immeubles numéros 96 et 98 (deux frères et leurs épouses), l’absence de séparation au niveau du petit grenier sous comble peut s’interpréter comme une simple tolérance en faveur des occupants de l’immeuble numéro 98 qui, au moment de la séparation physique des deux lots, disposaient seuls d’un accès au grenier », d’autre part, que, « eu égard à la surface réduite du cabanon litigieux (6 m<sup>2</sup>) et à la nécessité dans laquelle ils se seraient trouvés de prévoir un nouveau système pour y accéder depuis le numéro 96 (porte et escalier), [...] les propriétaires du numéro 96 n’ont pas jugé utile à l’époque de procéder à des dépenses disproportionnées au vu du peu d’avantage qu’ils en auraient retenu » en sorte qu’il y a eu un « accord tacite » portant sur une « simple tolérance ».

Il suit de ces énonciations qu’aux yeux de la cour d’appel, la tolérance concédée par les habitants du numéro 96 ne se limite pas à l’absence de séparation des combles, mais porte aussi sur leur usage par les seuls occupants du numéro 98 dès lors que les premiers renonçaient aux travaux requis leur permettant d’y avoir accès.

Le moyen, qui, en cette branche, repose sur une interprétation inexacte de l’arrêt, manque en fait.

**Quant à la seconde branche :**

Les considérations vainement critiquées par la première branche du moyen suffisent à fonder la décision de l'arrêt que les demandeurs ne peuvent se prévaloir, lors de la division de l'immeuble, d'une possession dans le chef des occupants du numéro 98.

Dirigé contre des énonciations surabondantes, le moyen, qui ne saurait entraîner la cassation, est dépourvu d'intérêt, partant, irrecevable.

### **Sur le second moyen :**

En vertu de l'article 2229 du Code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession publique à titre de propriétaire.

La possession est clandestine lorsque les actes de possession ne peuvent être connus de celui contre lequel le possesseur veut s'en prévaloir.

Il n'est en revanche pas requis que la clandestinité de la possession résulte d'une dissimulation du possesseur.

Dans la mesure où il soutient le contraire, le moyen manque en droit.

Pour le surplus, l'arrêt considère que, lors de la division de l'immeuble en 1956, il y a eu un « accord tacite entre les membres d'une même famille [s'analysant] comme un acte de simple tolérance », que, « par la suite, les deux immeubles furent cédés (dès 1993 pour le numéro 96) et il ne peut plus être question d'accord tacite entre les propriétaires des deux fonds ou d'actes de tolérance puisque le 'cabanon' litigieux était invisible depuis le numéro 96, étant caché par un faux plafond et inaccessible depuis ledit immeuble » et que « la possession du 'cabanon' litigieux par les propriétaires du numéro 98 [...] n'était pas matérialisée par des actes matériels visibles aux yeux des propriétaires du numéro 96 » en sorte que « ce n'est [...] que de manière fortuite et à l'occasion des travaux réalisés dans l'immeuble que [la première défenderesse] a pu s'apercevoir de la présence dudit 'cabanon' ».

Il suit de ces énonciations que, contrairement à ce que soutient le moyen, l'arrêt considère que la première défenderesse n'aurait pu s'apercevoir, avant l'entame des travaux, de l'existence de ce cabanon qui était invisible et inaccessible.

Dans cette mesure, le moyen manque en fait.

**Par ces motifs,**

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de mille cinq cent trente-huit euros vingt-huit centimes envers les parties demanderesse, y compris la somme de soixante euros au profit du Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le conseiller faisant fonction de président Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Sabine Geubel, Ariane Jacquemin et Maxime Marchandise, et prononcé en audience publique du quinze novembre deux mille dix-neuf par le conseiller faisant fonction de président Michel Lemal, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Lutgarde Body.

L. Body

M. Marchandise

A. Jacquemin

S. Geubel

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal