

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 15-24931

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot,
SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 15 décembre 2016

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

Sur le moyen unique ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 25 juin 2015), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 19 novembre 2013, pourvoi n° 12-15. 037), que la SCI Plage de Poé (la SCI), constituée par Mme X...et M. Y..., a acquis une propriété sur la commune de Bourail, lot n° 40 Pie, cadastrée n° 125 ; que, la commune revendiquant la propriété de ce lot, la SCI, Mme X... et M. Y... l'ont assignée en expulsion de cette parcelle ;

Attendu que la SCI, Mme X... et M. Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande ;

Mais attendu qu'ayant constaté que, de 1944 à 1975, soit pendant trente ans au moins, la commune de Bourail avait occupé la parcelle pour y construire et y faire fonctionner une école publique, au vu et au su de tous les habitants et sans objection, et qu'en 1971 et 1973, l'école de Guaro avait été utilisée comme bureau de vote, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, a souverainement retenu que la commune s'était comportée comme le véritable propriétaire de cette parcelle, et en a exactement déduit que la commune de Bourail en avait acquis par prescription la propriété ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Plage de Poé, Mme X... et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Plage de Poé, de Mme X... et de M. Y... et les condamne à payer à la commune de Bourail la somme de 3 000 euros ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour la société Plage de Poé et autres

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR :

. débouté la société Plage de Poé, Mme Élisabeth X... et M. André Y... de l'action en déguerpissement qu'ils formaient contre la commune de Bourail ;

. décidé que ladite commune de Bourail est propriétaire de la parcelle n° 125, dite de l'école de Gouaro, formant le lot Pie de la section de Gouaro, sise sur le territoire de la commune de Bourail, Nouvelle-Calédonie ;

AUX MOTIFS QUE « l'usucapion n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2229 [ancien du code civil], laquelle suffit à rendre le possesseur propriétaire à l'expiration du délai légal, qu'il ait ou non acquis ses droits du même auteur que le revendiquant » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 1er alinéa) ; qu'« il est constant et expressément reconnu par les intimés qu'en 1944 M. Z... mettait à la disposition de la commune de Bourail un terrain devenu par la suite la parcelle n° 125 dite de " l'école de Gouaro ", formant le lot Pie de la section Gouaro » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 2e alinéa) ; que « c'est ainsi que les trois filles de M. Z... attestent le 20 avril 2009, sans que ce témoignage ne soit critiqué, que " Dès 1944 notre père avait cédé à la commune un lot de 40 a environ, afin d'y construire une école de proximité pour les enfants des environs. Nous confirmons la forte volonté de notre père de voir cette parcelle rester dans le domaine foncier de la commune de Bourail. " » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 3e alinéa) ; qu'« il est tout aussi constant et reconnu qu'une école communale a effectivement été construite sur cette parcelle, sous forme d'un bâtiment en " dur ", que des instituteurs y ont été nommés et que des enfants y ont été scolarisés entre 1944 et 1960 » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 4e alinéa) ; qu'« il résulte par ailleurs des arrêtés pris par le haut-commissaire de la République les 2 février 1971, 20 août 1971 et 6 février 1973 que l'école de Gouaro était utilisée comme bureau de vote pour les élections qui ont eu lieu à ces périodes, ces décisions confortant l'utilisation publique des lieux » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 5e alinéa) ; qu'« enfin la délibération du conseil municipal de la commune de Bourail, " séance ordinaire du 27 février 1975 ", indique : " Le maire donne lecture d'une lettre de M. Honoré A... qui demande à louer l'école de Gouaro. Également une lettre du vice-rectorat qui autorise la location de l'école à un particulier. Le conseil municipal est opposé à la location de l'école de Gouaro tant que cette affaire ne sera pas réglée avec M. Félicien B... et de plus elle n'est pas habitable à la suite des dégradations causées par le personnel de M. C.... " » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 6e alinéa) ; que « ces éléments suffisent à établir que de 1944 à 1975, soit pendant trente ans au moins la commune a occupé la parcelle litigieuse pour y construire et faire fonctionner un équipement public qui a été effectivement utilisé conformément à son objet au vu et au su de tous les habitants de Bourail, et qu'elle s'est pendant toute cette période comportée comme le véritable propriétaire de cette parcelle sans que cette occupation n'ait jamais soulevé la moindre objection ni fait l'objet de la moindre critique » (cf. arrêt attaqué, p. 9, 7e alinéa) ; que « la commune justifie par ailleurs que, malgré un certain délaissement des bâtiments pendant plusieurs années pour les raisons indiquées dans la délibération reproduite ci-dessus, la commune a, le 12 décembre 1981, autorisé la mise à disposition de l'école de Gouaro au profit de l'Alep (Annexe du lycée d'enseignement

professionnel) de Bourail, l'établissement faisant ensuite l'objet de mises à dispositions successives au profit d'établissements scolaires en 1989, 1994, 2005, ce qui démontre une continuité dans l'utilisation à des fins d'intérêt général et pédagogique de cette école » (cf. arrêt attaqué, p. 98e alinéa) ; que « contrairement à ce que soutiennent les intimés, la période de délaissement entre 1975 et 1980, non seulement n'a pu interrompre une prescription déjà acquise, mais au surplus n'a pas fait disparaître les bâtiments en dur manifestant la continuité de l'occupation des lieux par la commune » (cf. arrêt attaqué, p. 10, 1er alinéa) ; que, « de la même façon, ils ne peuvent fonder sur la lettre du maire de Bourail du 21 juillet 2004 une quelconque renonciation à la prescription acquise dès lors que ce magistrat revendique dans ce courrier la propriété de la parcelle litigieuse, fût-ce sur des fondements juridiques et sur la base de croyances erronées » (cf. arrêt attaqué, p. 10, 2e alinéa) ; qu'« il apparaît enfin, comme le souligne la commune, que les descriptions successives de la parcelle en litige et de ses limites dans les différents actes notariés s'inscrivent dans la logique de la cession de cette parcelle par M. Z..., ce qui explique que l'expert puisse affirmer (p. 8 de son rapport) : " Encore une fois les titres sont clairs, il n'y a aucune ambiguïté. En effet la limite est du lot présentement décrit fait limite commune avec l'école de Gouaro, cela signifie bien que l'école ne fait pas partie du lot décrit " », pour en déduire à tort, suivi en cela par le premier juge, que puisqu'elle " n'appartient ni à Mme X..., ni à M. D..., celle-ci fait toujours partie du patrimoine de la sci Plage de Poé " » (cf. arrêt attaqué, p. 10, 4e alinéa) ; qu'« il y a lieu en conséquence, infirmant le jugement déféré, de rejeter la revendication de la sci Plage de Poé, de rejeter les demandes de Mme X... et de M. Y... et de faire droit à la reconnaissance de propriété de la commune de Bourail » (cf. arrêt attaqué, p. 10, 6e alinéa) ;

1. ALORS QUE, l'usucapion trentenaire nécessite, pour avoir lieu, que celui qui s'en prévaut ait accompli, sur le bien dont il se prétend propriétaire, des actes de maître à titre de propriétaire, ce qui a pour conséquence d'exclure les détenteurs précaires ou encore les bénéficiaires d'acte de simple faculté ou de pure tolérance, tous ceux qui possèdent pour autrui autrement dit, du bénéfice de cette usucapion ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur le titre en vertu duquel la commune de Bourail a commencé d'occuper, puis a construit une école sur, le lot Pie de la section de Gouaro, la cour d'appel, qui évoque successivement et sans mieux s'en expliquer l'hypothèse d'une « mise à disposition » et d'une « cession », dont on ne sait pas si elles auraient été la conséquence d'un prêt à usage, d'un projet de vente qu'on n'aurait jamais pris le soin de souscrire ou d'une impossible libéralité, puisque les immeubles ne peuvent pas faire l'objet d'un don manuel, a privé sa décision de base légale sous le rapport des articles 2229 ancien (2261 actuel), 2232 ancien (2262 actuel) et 2266 actuel du code civil ;

2. ALORS QUE la société Plage de Poé, Mme Élisabeth X... et M. André Y... ne se prévalaient de la lettre du maire de Bourail en date du 21 juillet 2004 pour soutenir que la commune de Bourail aurait renoncé au bénéfice de l'usucapion, mais pour faire valoir que la commune de Bourail « affirmait à Mme X... avoir bénéficié d'un don de cette parcelle [le lot Pie de la section Gouaro] alors même qu'elle savait que cela était faux », donc pour soutenir que la commune de Bourail n'a jamais possédé ce bien à titre de propriétaire ; que la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile.