

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/185

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 31 mars 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 19 Mars 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 16 Avril 2007

Ordonnance de clôture : 11 septembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTS

1 - M. X né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98810 MONT DORE

2 - Mme Y née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98810 MONT DORE

3 - M. A né le ... à THIO (98829) demeurant ... 98810 MONT DORE

4 - Mme B née le ... à SAINT LOUIS demeurant ... 98810 MONT DORE

Tous représentés par la SELARL PELLETTIER-FISSELIER- CASIES, avocats

INTIMÉE

LA SOCIETE SUNSET PROMOTION représentée par son représentant légal en exercice, 6, rue Jules Garnier - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

Débats : le 28 février 2008 en audience publique où Christian MESIERE, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, la Présidente a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 31 mars 2008 en application de l'article 451 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le dossier avec l'arrêt a été remis au greffe à la date susdite et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Par un arrêt avant dire droit rendu le 08 novembre 2007 auquel il est renvoyé pour l'exposé de l'objet du litige, le rappel des faits et de la procédure, les prétentions et les moyens des parties, la Cour d'appel de NOUMEA a :

- ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture en date du 11 septembre 2007,
- donné injonction à la société SUNSET PROMOTION d'avoir à conclure sur les demandes subsidiaires faites par les appelants avant le 06 décembre 2007,
- donné injonction aux consorts X/Y et A/B de répondre le cas échéant aux conclusions déposées par la société SUNSET PROMOTION avant le 17 janvier 2008,
- ordonné la clôture de la procédure au 24 janvier 2008,
- renvoyé la cause et les parties à l'audience du 28 février 2008 à 8 heures,
- réservé les droits des parties et les dépens.

Dans ses conclusions du 12 septembre 2007, la société SUNSET PROMOTION sollicite la confirmation du jugement entrepris sauf en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de recours à la force publique.

Elle forme un appel incident sur ce point.

Elle sollicite la somme de 150.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Elle soutient que l'usucapion suppose une possession véritable, à titre de propriétaire, impliquant le "corpus" et "l'animus domini".

Elle fait valoir que les actes de tolérance, mêmes accomplis avec la permission du propriétaire, s'interprètent non dans le sens d'une renonciation mais dans celui d'une complaisance, d'une politesse faite à titre de bons rapports.

Elle affirme que jusqu'à la vente intervenue, c'est monsieur C qui avait la propriété du lot et qui s'est toujours comporté en cette qualité.

Elle soutient que les consorts X/Y et A/B ne peuvent prétendre au bénéfice d'une possession continue et non interrompue, publique, paisible, non équivoque et à titre de propriétaire pendant trente ans.

Elle conteste le droit à indemnisation des consorts X/Y et A/B, faisant valoir qu'elle subit déjà un préjudice important du fait de l'impossibilité de démarrer la promotion immobilière prévue.

Par conclusions datées du 22 janvier 2008, les époux X/Y et les époux A/B déclarent reprendre leurs écritures précédentes.

Ils rappellent que monsieur C, propriétaire d'un terrain de plus de 29 hectares situé sur la commune du MONT DORE, y a créé une exploitation avicole puis a décidé de lotir l'autre partie du terrain située à proximité de la route principale.

Il a fait établir les plans de ce lotissement par un géomètre puis a attribué des lots à son cousin X (lots 11 à 16) et d'autres (17 et 18) à monsieur A, un fidèle et ancien salarié.

C'est ainsi que depuis les années 1968/1970, tous deux ont pris possession de ces lots et y ont effectué différents travaux de construction en attendant de signer l'acte réitérant l'accord d'acquisition.

Ils font valoir que celui-ci n'a pas eu lieu en raison de la saisie de la propriété de monsieur C qui lui a fait perdre le pouvoir juridique et financier de réaliser le lotissement.

Ils soutiennent que depuis cette même époque, ils se sont effectivement comportés en propriétaires.

Ils ajoutent que cet "animus" se révèle par les différents actes matériels entrepris.

Sur ce point, ils rappellent les travaux et constructions décrits par un constat d'huissier du 24 mai 2007, ainsi que les nombreux témoignages recueillis, dont celui de C.

Ils font valoir que ces éléments ont été physiquement constatés par la société SUNSET PROMOTION lors de son acquisition en 1996, qu'ils n'ont pas fait l'objet de contestations durant les dix années qui ont suivi et que la possession trentenaire n'est pas contestée par la société SUNSET PROMOTION.

Ils ajoutent que pendant plus de trente ans, aucun de ceux qui avaient qualité pour agir à leur encontre, après monsieur C, n'est venu contester cet "animus".

Ils soulignent qu'à la suite de l'arrêt rendu le 08 novembre 2007, la société SUNSET PROMOTION n'a pas conclu dans le délai imparti et ne paraît pas décidée à les indemniser, contrairement aux propos tenus il y a quelques mois par son gérant, conscient de la réalité juridique.

La société SUNSET PROMOTION a déposé des conclusions le 13 février 2008.

Elle soutient que les consorts X/Y et A/B n'ont jamais possédé à titre de propriétaire, qu'ils ne peuvent être considérés comme possesseurs de bonne foi et ne peuvent solliciter le bénéfice de l'indemnisation prévue par l'article 550 du Code civil.

Elle indique qu'elle opte pour la destruction des plantations, constructions et ouvrages mais précise qu'elle se fera à ses frais.

Lors de l'audience du 28 février 2008, les parties ont renoncé à tout incident pouvant résulter du fait que leurs conclusions respectives n'ont pas respecté le calendrier fixé par la Cour dans son arrêt avant dire droit.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1) Sur la recevabilité des appels

Attendu que l'appel principal et l'appel incident, formés dans les délais légaux, doivent être déclarés recevables ;

2) Sur les demandes relatives à la prescription trentenaire

Attendu qu'aux termes de l'article 2228 du Code civil, la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit qu'une personne tient ou exerce par elle-même, ou par un tiers qui la tient ou l'exerce en son nom ;

Qu'aux termes de l'article 2229, la prescription suppose une possession continue et non interrompue, paisible, publique, et à titre de propriétaire ;

Attendu qu'aux termes de l'article 2262 du Code civil, toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans ;

Que la jurisprudence précise que l'usucapion ou prescription acquisitive n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2229 ;

Qu'elle rappelle que pour retenir que la prescription est acquise par une possession trentenaire, les juges doivent relever des actes d'occupation réelle ou des actes matériels de nature à caractériser la possession ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées et des débats que dans les années 1968/1970, monsieur C, propriétaire d'un terrain d'une superficie de 29 hectares 56 centiares situé dans la commune du MONT DORE, a formé le projet de créer un lotissement sur une partie de ce terrain donnant sur la route principale ;

Qu'un plan a été établi, comportant dix lots (1 à 10) longeant ladite route et huit lots (11 à 18) perpendiculaires aux premiers, les deux ensembles étant séparés par une route de 15 mètres de largeur ;

Que monsieur C a autorisé son neveu, monsieur X, à occuper une parcelle de terrain correspondant aux lots portant les numéros 11 à 16 du plan pour y installer son entreprise ;

Qu'il a autorisé un de ses employés, monsieur A, à occuper une parcelle de terrain correspondant aux lots portant les numéros 17 et 18 du plan pour y construire une maison d'habitation ;

Que ces deux autorisations d'occupation ont été délivrées par monsieur C dans la perspective d'une cession ultérieure de ces lots ;

Qu'à ce jour, force est de constater que le lotissement n'a jamais été réalisé et que la cession de ces lots n'a jamais été effectuée ;

Qu'il convient de relever que ni l'un ni l'autre des occupants ne fait état d'un paiement intervenu dans le cadre de la cession projetée ;

Attendu qu'il convient de s'intéresser à l'origine de propriété du terrain litigieux ;

Qu'il apparaît en effet que celui-ci appartenait à la Société Avicole du MONT DORE (société civile particulière), par suite de l'apport fait à ladite société, partie par monsieur C et partie par son épouse, aux termes de l'acte constitutif de la société établi le 11 décembre 1967 par Maître ROLLAND, Notaire à NOUMEA ;

Que par un acte établi le 05 mars 1982 par Maître DARRE, Notaire à NOUMEA, la Société Avicole du MONT DORE, en liquidation judiciaire, a vendu cette propriété connue sous le nom de "...", à la Société Calédonienne Avicole la Ferme du MONT DORE dite SOCAVI ;

Que par un acte établi le 03 avril 1996 par Maître DARRE, Notaire à NOUMEA, la Société Calédonienne Avicole la Ferme du MONT DORE, dite SOCAVI, a vendu cette propriété à la SARL SUNSET PROMOTION ;

Attendu que par actes d'huissier délivrés au mois de novembre 2002, la SARL.SUNSET PROMOTION a fait sommation à de nombreuses personnes occupant ce terrain d'avoir à déguerpir;

Que par une décision rendue le 28 avril 2004, le juge des référés a ordonné l'expulsion d'un certain nombre d'occupants sans droit ni titre, à l'exception des conjoints X/Y et A/B, considérant qu'à leur égard, la demande se heurtait à une contestation sérieuse du fait de la prescription trentenaire invoquée ;

Que par un arrêt du 13 décembre 2004, la Cour statuant sur l'appel formé par la SARL SUNSET PROMOTION a confirmé cette décision ;

Que la requête au fond a été introduite le 24 novembre 2005 ;

Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments, qu'au cours des années 1968/1970, les conjoints X/Y et A/B ont été autorisés par monsieur C à occuper les parcelles litigieuses pour y construire les bâtiments destinés à l'exploitation d'une entreprise pour l'un et une maison d'habitation pour l'autre ;

Qu'il convient de relever qu'à cette époque, la propriété n'appartenait plus aux époux C mais à la Société Avicole du MONT DORE qui en était propriétaire depuis le 11 décembre 1967, élément que messieurs X/Y et A/B ignoraient sans doute ;

Que ces autorisations d'occupation ont été données dans le cadre de la réalisation future d'un lotissement ;

Qu'il n'est donc pas contestable qu'à compter de leur installation, les conjoints X/Y et A/B, futurs acquéreurs des lots 11 à 16, d'une part, et 17 et 18, d'autre part, du lotissement C, ont pris possession des parcelles concernées, y ont réalisé des travaux et des constructions en

fonction de la destination qu'ils entendaient donner aux dites parcelles, y ont vécu, y ont travaillé, bref, se sont comportés en propriétaires ;

Qu'il n'est pas davantage contestable que leur possession a été continue et non interrompue, qu'elle a été paisible et publique, la mairie du MONT DORE en a attesté ;

Qu'il est établi que leur possession est non équivoque ;

Qu'en effet, la jurisprudence considère que la possession n'est équivoque que si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en propriétaire ;

Qu'elle précise en outre que ce vice est sans relation avec la mauvaise foi, l'équivoque supposant le doute dans l'esprit des tiers mais non dans celui du possesseur ;

Qu'en l'espèce, il n'est pas fait état d'un doute dans l'esprit d'un tiers quelconque ;

Qu'il est également établi que leur possession s'étend sur plus de trente ans, soit des années 1968/1970 au mois de novembre 2002, date de la délivrance des sommations de déguerpir par la SARL SUNSET PROMOTION ;

Attendu qu'il est donc établi que les consorts X/Y et A/B ont été autorisés à occuper les parcelles litigieuses, fût-ce par un propriétaire apparent, qu'ils ont accompli des actes matériels et que dès leur installation ils se sont comportés en propriétaires ;

Qu'en revanche, les pièces versées aux débats démontrent qu'ils n'ont pas conservé cet état d'esprit, cette croyance légitime, pendant trente ans ;

Qu'en effet, l'autorisation d'occupation qui leur a été donnée en 1968/1970, non formalisée puisque verbale, présentait un caractère provisoire ;

Qu'une fois passée la période d'attente correspondant à leurs premières années d'occupation, il leur appartenait, en qualité de futurs propriétaires du lotissement C, de se tenir informés de l'évolution de ce projet de lotissement, de s'inquiéter du retard pris dans sa réalisation et, au regard de la précarité de leur situation, de l'absence de garantie et de protection juridique, de tout mettre en œuvre pour clarifier la situation, notamment en sollicitant par voie amiable ou judiciaire la réitération de la vente ;

Qu'au lieu de cela, ils se sont maintenus sur les lieux sans rien faire, murés dans le silence et l'attentisme ;

Que ce comportement est d'autant plus surprenant au regard des relations de proximité, neveu pour l'un, employé pour l'autre, qu'ils entretenaient avec monsieur C ;

Qu'en effet, en raison de l'existence de ces liens de proximité, ils ont nécessairement été informés des difficultés rencontrées par la Société Avicole du MONT DORE, placée en liquidation judiciaire, et de la vente de la propriété connue sous le nom de "..." réalisée le 05 mars 1982 au profit de la Société Calédonienne Avicole la Ferme du MONT DORE dite SOCAVI ;

Que cet événement a définitivement contrarié leurs projets et mis fin à leurs espoirs de régularisation ;

Qu'il marque la frontière entre la période initiale, au cours de laquelle ils se sont comportés en propriétaires, et la suivante, au cours de laquelle ils ont pris conscience du caractère éminemment précaire de leur situation ;

Attendu qu'au vu de ces éléments, les défendeurs à l'action initiale, à savoir les époux X/Y et les époux A/B, qui invoquent l'usucapion ou prescription acquisitive, ne démontrent pas l'existence d'une possession faite à titre de propriétaire pendant trente ans, preuve dont la charge leur incombe ;

Qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté leur demande d'usucapion ou prescription acquisitive, les a déclarés occupants sans droit ni titre et a ordonné leur expulsion dans un délai de six mois ;

3) Sur l'appel incident formé par la SARL SUNSET PROMOTION

Attendu que la SARL SUNSET PROMOTION reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande relative à l'autorisation de recourir à la force publique pour faire exécuter la décision d'expulsion ;

Attendu qu'au regard des développements qui précèdent, aboutissant au constat selon lequel les époux X/Y et les époux A/B sont occupants sans droit ni titre ce qui justifie leur expulsion, il n'existe pas de motif sérieux permettant de refuser ce point de la demande ;

Qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement entrepris sur ce point et de faire droit à cette demande ;

Attendu que l'appel incident formé par la SARL SUNSET PROMOTION porte également sur l'expulsion des consorts X/Y et A/B de tout occupant des lieux ;

Qu'en effet, le premier juge a fait droit à la demande d'expulsion présentée à l'encontre de monsieur X, mais l'a rejeté en ce qui concerne son épouse, madame Y, au motif que son intervention volontaire à la procédure ne suffisait pas à considérer que la société SUNSET PROMOTION avait formulé une demande de libération des lieux à son encontre ;

Attendu qu'il n'est pas contestable que la requête introductive d'instance du 24 novembre 2005 ne vise que monsieur X ;

Que toutefois, force est de constater que madame Y est intervenue volontairement à la procédure et ce, dès les premières conclusions en réplique datées du 28 décembre 2005 ;

Que dans ces conditions, les décisions prises par le premier juge lui étaient opposables ;

Que c'est à tort que le premier juge a ordonné l'expulsion du seul monsieur X et dit que cette mesure ne pouvait s'appliquer à son épouse ;

Qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement entrepris sur ce point et de dire que la mesure de libération des lieux ou d'expulsion concerne les époux X/Y,

4) Sur les demandes subsidiaires présentées par les époux X/Y et les époux A/B aux fins d'indemnisation

Attendu qu'il résulte des pièces versées et des débats, qu'au cours des années 1968/1970, monsieur René C a autorisé les consorts X/Y et A/B à occuper les parcelles litigieuses pour y construire les bâtiments destinés à l'exploitation d'une entreprise pour l'un et une maison d'habitation pour l'autre, dans l'attente de la réalisation du projet de lotissement ;

Que la jurisprudence considère que l'autorisation de solliciter un permis de construire donnée par le propriétaire d'un terrain à une personne désirant l'acquérir peut constituer un titre putatif pour le bénéficiaire qui a cru, de bonne foi, avoir un titre l'autorisant à bâtir en qualité de propriétaire avant même que l'acte de vente soit signé ;

Que tel est bien le cas en l'espèce, monsieur René C ayant autorisé les consorts X/Y et A/B à occuper les parcelles litigieuses et à construire sur les lots qu'ils devaient acquérir par la suite ;

Que c'est donc de bonne foi qu'ils ont réalisé divers travaux et notamment des constructions en fonction de la destination qu'ils entendaient donner aux dites parcelles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 551 du Code civil, tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ;

Qu'il résulte de ces dispositions, que les constructions édifiées par les consorts X/Y et A/B appartiennent au propriétaire du sol, en l'espèce, la SARL. SUNSET PROMOTION ;

Que toutefois, la jurisprudence précise que le propriétaire ne peut bénéficier des améliorations faites par le possesseur évincé sans lui tenir compte de ces impenses ;

Que l'alinéa 4 de l'article 555 du Code civil vient préciser les conditions de l'indemnisation de ces impenses ;

Qu'il résulte de ce texte, que si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'a pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent ;

Que celui-ci, prévoit deux possibilités : soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ;

Attendu qu'ils convient en conséquence de faire droit à la demande d'indemnisation présentée par les consorts X/Y et A/B ;

Que pour permettre au propriétaire d'exercer l'option prévue par l'article 555 du Code civil, il convient de désigner un expert qui sera chargé d'estimer l'augmentation de la valeur du fonds apportée par les plantations, constructions et ouvrages réalisés par les possesseurs évincés et le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre desdites constructions, plantations et ouvrages estimés à la date du remboursement ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Vu l'arrêt avant dire droit rendu le 08 novembre 2007 ;

Déclare l'appel principal et l'appel incident recevables en la forme ;

Confirme le jugement rendu le 19 mars 2007 par le Tribunal de Première Instance de NOUMEA en ce qu'il a :

- rejeté les demandes d'acquisition par prescription trentenaire présentées par les époux X/Y, d'une part, et par les époux A/B, d'autre part,

- dit que les époux A/B devront libérer les lieux qu'ils occupent sans droit ni titre sur la propriété formée de la réunion des lots n° 216, 218, 219, 220 et 221 de la section de Boulari, commune du MONT DORE, dans un délai de six mois,

- dit que monsieur X devra libérer les lieux qu'il occupe sans droit ni titre sur la propriété formée de la réunion des lots n° 216, 218, 219, 220 et 221 de la section de Boulari, commune du MONT DORE, dans un délai de six mois ;

- débouté les époux X/Y et les époux A/B du surplus de leurs demandes et notamment de celles formulées au titre des frais exposés,

- débouté la SARL SUNSET PROMOTION du surplus de ses demandes et notamment de celles formulées au titre des frais exposés et non compris dans les dépens,

- condamné monsieur X et les époux A/B aux dépens de l'instance avec distraction ;

Y ajoutant,

que le délai de six mois susmentionné commencera à courir à compter de la signification de la présente décision ;

Infirmes le jugement sur le rejet de la demande de libération des lieux concernant madame Y et sur le rejet de la demande de recours à la force publique ;

Statuant à nouveau sur ces points :

Dit que Y devra libérer les lieux qu'elle occupe sans droit ni titre sur la propriété formée de la réunion des lots n° 216, 218, 219, 220 et 221 de la section de Boulari, commune du MONT DORE, dans un délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt ;

Fait droit à la demande de recours à la force publique présentée par la SARL SUNSET PROMOTION ;

AVANT DIRE DROIT sur la demande d'indemnisation présentée par les époux X/Y, d'une part, et par les époux A/B, d'autre part,

Ordonne une mesure d'expertise ;

Désigne pour y procéder monsieur D, 140 rue Bénébig - Haut Magenta - BP. 2093 - 98846 NOUMEA CEDEX, avec pour mission, après avoir convoqué régulièrement toutes les parties et leurs conseils et s'être fait remettre tous documents utiles :

De se rendre sur les lieux, de les visiter, aux fins de procéder aux estimations prévues par l'article 555 du Code civil à savoir :

1) l'évaluation de l'augmentation de valeur du fonds apportée par les constructions, plantations et ouvrages réalisés par les possesseurs :

a) sur les parcelles occupées par les époux X/Y,

b) sur les parcelles occupées par les époux A/B,

2) l'évaluation du coût des matériaux et du prix de la main d'œuvre des constructions, plantations et ouvrages réalisés par les possesseurs, estimés à la date du remboursement (actualisation en 2008), compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages :

a) sur les parcelles occupées par les époux X/Y,

b) sur les parcelles occupées par les époux A/B,

Fixe à la somme de deux cent mille (200.000) FCFP la consignation à valoir sur les honoraires de l'expert que la SARL SUNSET PROMOTION devra verser au secrétariat-greffe de la Cour au plus tard le 30 avril 2008 ;

Dit que l'expert devra déposer son rapport au secrétariat-greffe de la Cour, en quatre exemplaires, dans un délai de trois (3) mois à compter de sa saisine ;

Renvoie l'affaire devant le magistrat chargé de la mise en état de la procédure ;

Réserve les dépens et les frais irrépétibles.

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT