

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 14-11302

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP
Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mardi 19 mai 2015

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 28 novembre 2013), que la commune de (...), reprochant à Mme X... d'occuper sans droit ni titre une terrain appartenant au domaine privé de la commune, l'a assignée devant le juge des référés pour obtenir son expulsion ; que la Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) est intervenue à l'instance en qualité de propriétaire, à la suite d'une rétrocession du lot occupé pas Mme X... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que Mme X... occupait une maison en bois sous tôle située sur une parcelle empiétant pour partie sur le lot appartenant à la commune et pour l'autre partie sur le lot de la SECAL, qu'elle ne justifiait d'aucune autorisation ni titre pour l'occupation de ce terrain ni du règlement d'un quelconque loyer et retenu, par un motif non critiqué, que le conseil coutumier ne disposait d'aucun droit au regard des terres non coutumières, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions et a apprécié, en vertu de son pouvoir discrétionnaire, l'opportunité d'un sursis à statuer non prévu par la loi, en a déduit à bon droit que le maintien dans les lieux de Mme X... était constitutif d'un trouble manifestement illicite auquel elle devait mettre un terme en ordonnant son expulsion ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf mai deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu de surseoir à statuer, ordonné à Mme X... de quitter et rendre libres les lieux dont elle est occupante sans droit ni titre, sur les lots 261 et 273 de la section (...) sur la commune de (...) dans les deux mois suivant la signification de l'ordonnance à défaut de quoi elle en sera expulsée à ses frais, risques et périls de corps et de biens ainsi que tout occupant de son chef pour toutes voies et moyens de droit et même avec l'assistance de la force publique, et d'avoir dit en outre qu'elle encourra une astreinte de 10. 000 F CFP par jour de retard pendant trois mois passé lequel délai il pourra de nouveau être fait droit,

AUX MOTIFS QU'il résulte du procès-verbal de constat du 25 octobre 2012 et du relevé topographique du géomètre Y..., en date du 18 décembre 2012, que Mme X... occupe avec son concubin, une maison en bois sous tôle, située sur une parcelle empiétant pour partie sur le lot 273 de la commune de (...) et pour l'autre partie, sur le lot 261 de la SECAL, situés tous deux au centre urbain de (...) sis sur la commune de (...) ; que Mme X... n'a justifié d'aucune autorisation ni de titre pour cette occupation d'une partie du lot 273 issu du lot 125 section (...) et du lot 261 issu du lot 125 commune de (...) alors que l'habitation a été édifée sans autorisation ; que le fait que la commune de (...) ait acquis ce terrain en 2004 n'implique nullement une acceptation de cette situation de squat et d'occupation sans droit ni titre ; qu'en outre Mme X... ne justifie pas du règlement d'un quelconque loyer même symbolique ; que par ailleurs le Conseil Coutumier ne dispose d'aucun droit de regard sur des terres non coutumières et n'est donc pas compétent pour intervenir en l'espèce ; que dans ces conditions, il convient de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a dit que l'occupation des lieux par Mme X... est constitutive d'un trouble manifestement illicite auquel il importe de mettre un terme en ordonnant l'expulsion de l'intéressée sous peine d'astreinte ;

ALORS D'UNE PART QUE ne constitue pas un trouble manifestement illicite, l'occupation par Mme X... de la parcelle litigieuse, dès lors qu'elle durait depuis plus de dix ans à la date de son acquisition par la commune en 2004, que celle-ci ainsi que par la suite la SECAL ont acquis cette parcelle en connaissance de cause de l'occupation de Mme X..., qu'ils ne l'ont pas contestée avant 2012 date de l'assignation, que la commune avait même au contraire accepté voire facilité cette occupation, en mettant en place au profit de l'occupante, en collaboration avec l'association de familles mal logées, des commodités telles que l'alimentation en eau courante et que Mme X... avait sollicité la médiation du Conseil Coutumier pour trouver une issue au conflit ; qu'en énonçant qu'une telle occupation serait constitutive d'un trouble manifestement illicite, la Cour d'appel a violé l'article 809 du Code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en ne répondant pas aux conclusions de Mme X... qui faisait valoir qu'elle occupait la parcelle litigieuse depuis 1993, que la commune de (...) avait acquis la parcelle litigieuse en connaissance de cause de cette occupation ancienne et de celle des autres familles et que pour faciliter la vie des familles qui occupent la parcelle depuis plus de 20 ans, la

commune avait mis en place, en collaboration avec l'association des familles mal logées, des commodités telles que l'alimentation en eau potable, circonstances exclusives de l'existence d'un trouble manifestement illicite de nature à justifier la compétence du juge des référés, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

ALORS ENFIN QU'en se bornant à énoncer que le Conseil Coutumier ne dispose d'aucun droit de regard sur des terres non coutumières et n'est donc pas compétent pour intervenir en l'espèce, sans rechercher si le recours au Conseil Coutumier, sollicité en qualité de médiateur pour tenter de trouver une solution amiable au conflit, n'était pas exclusif du trouble manifestement illicite, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 du Code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu de surseoir à statuer, ordonné à Mme X... de quitter et rendre libres les lieux dont elle est occupante sans droit ni titre, sur les lots 261 et 273 de la section de (...) sur la commune de (...) dans les deux mois suivant la signification de l'ordonnance à défaut de quoi elle en sera expulsée à ses frais, risques et périls de corps et de biens ainsi que tout occupant de son chef pour toutes voies et moyens de droit et même avec l'assistance de la force publique, et d'avoir dit en outre qu'elle encourra une astreinte de 10. 000 F CFP par jour de retard pendant trois mois passé lequel délai il pourra de nouveau être fait droit,

AUX MOTIFS QU'il résulte du procès-verbal de constat du 25 octobre 2012 et du relevé topographique du géomètre Y..., en date du 18 décembre 2012, que Mme X... occupe avec son concubin, une maison en bois sous tôle, située sur une parcelle empiétant pour partie sur le lot 273 de la commune de (...) et pour l'autre partie, sur le lot 261 de la SECAL, situés tous deux au centre urbain de (...) sis sur la commune de (...) ; que Mme X... n'a justifié d'aucune autorisation ni de titre pour cette occupation d'une partie du lot 273 issu du lot 125 section (...) et du lot 261 issu du lot 125 commune de (...) alors que l'habitation a été édifée sans autorisation ; que le fait que la commune de (...) ait acquis ce terrain en 2004 n'implique nullement une acceptation de cette situation de squat et d'occupation sans droit ni titre ; qu'en outre Mme X... ne justifie pas du règlement d'un quelconque loyer même symbolique ; que par ailleurs le Conseil Coutumier ne dispose d'aucun droit de regard sur des terres non coutumières et n'est donc pas compétent pour intervenir en l'espèce ; que dans ces conditions, il convient de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a dit que l'occupation des lieux par Mme X... est constitutive d'un trouble manifestement illicite auquel il importe de mettre un terme en ordonnant l'expulsion de l'intéressée sous peine d'astreinte ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS DE L'ORDONNANCE ATTAQUÉE QU'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer dans l'attente d'une hypothétique négociation avec le conseil de l'aire coutumière de (...) dont il n'est pas justifié qu'il possède un quelconque droit sur les lots dont s'agit ;

ALORS D'UNE PART QUE toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale et de son domicile ; que l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée et du domicile doit être proportionnée au but légitime poursuivi ; qu'en refusant de surseoir à statuer sur l'expulsion de Mme X... qui occupait la parcelle litigieuse depuis plus de dix ans et qui avait sollicité le Conseil Coutumier en qualité de médiateur pour tenter de trouver une solution amiable au conflit,

nonobstant les négociations en cours, la Cour d'appel a violé l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme ;

ALORS D'AUTRE PART, EN TOUTE HYPOTHÈSE, QU'en se bornant à écarter la compétence du Conseil Coutumier faute de droit de regard sur les terres, au lieu d'apprécier l'opportunité d'une expulsion immédiate compte tenu de la médiation en cours et de l'ancienneté de l'occupation de Mme X..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 378 du Code de procédure civile et 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme.