

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 14-10978

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

Cassation

Audience publique du mercredi 16 septembre 2015

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 21 novembre 2013), que la société des Propriétés famille X... (la société) a saisi le tribunal de première instance de Nouméa d'une demande tendant à voir dire que M. et Mme Y...occupent sans droit ni titre le lot n° 37 pie de la section L'Ermitage à (...) lui appartenant, ordonner leur expulsion et prononcer leur condamnation au paiement d'une certaine somme à titre d'indemnité d'occupation ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 544 du code civil ;

Attendu que pour rejeter les demandes l'arrêt retient que l'occupation des lieux par M. et Mme Y...avec l'autorisation expresse du propriétaire n'était ni illégitime ni abusive ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser la nature juridique du titre d'occupation de M. et Mme Y...tout en constatant que, par une sommation de libérer les lieux délivrée 14 avril 2010, le propriétaire avait manifesté l'intention de reprendre possession de son bien, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 novembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne M. et Mme Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société des Propriétés famille X... ;

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 par le président en son audience publique du seize septembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société des Propriétés famille X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les époux Y...ne sont pas occupants sans droit ni titre de la parcelle n° 37 pie de la section l'Ermitage commune de (...) appartenant à la société des Propriétés Famille X... et d'AVOIR en conséquence rejeté la demande d'expulsion formulée de ce chef ;

AUX MOTIFS QUE l'examen des pièces communiquées et les débats établissent que les époux Y...occupent une parcelle appartenant à la société appelante qui, d'après l'attestation du secrétaire général de la commune de (...) et les plans qui lui sont annexés, est classifiée « lot 37 pie, morcellement Joubert, section l'Ermitage » ; que cette parcelle est en « zone d'inondation d'aléas très forts inconstructibles », comme les parcelles qui l'entourent, lesquelles supportent néanmoins de nombreuses habitations particulières et lotissements ; que nonobstant les approximations entretenues par la société sur la numérotation de la parcelle sur laquelle sont domiciliés les époux Y...,

- dans le contrat de location à usage d'exploitation agricole » du 1er avril 2003 (lot 37 bis RT1 lieudit l'Ermitage »),

- en leur qualité de destinataires du commandement de payer du 8 février 2010 (au lieudit l'Ermitage, lot n° 581),

- ou de la sommation de déguerpir du 14 avril 2010 (« au lieudit l'Ermitage, lot n° 37pie ») ;

qu'il n'est pas sérieusement contesté que les intimés ont toujours occupé la même parcelle de terrain et n'ont pas migré d'une parcelle n° 37 ou 37 bis à la parcelle litigieuse n° 37 pie ; que c'est donc animée d'une volonté manifeste de travestir la réalité et de nier l'évidence que la société s'autorise à conclure que les époux Y...ont « quitté subrepticement le lot 67 donné en location à usage d'exploitation agricole » le 1er avril 2003 « pour occuper illégalement le lot n° 37 pie situé dans la zone inondable et inconstructibles », au mépris des termes particulièrement clairs dudit « contrat de location à usage exploitation agricole » qui domicilient au 1er avril 2003 les époux Y...« lot 37 bis RT1 lieudit l'Ermitage » ; que ce dont il se déduit que les locataires du bail agricole n'ont jamais résidé sur la parcelle objet de ce bail, lequel stipulait au surplus que « le terrain susdésigné objet de la présente location, devra servir exclusivement à l'exploitation agricole de culture maraîchère » tout autre usage, dont l'habitation, étant donc contractuellement prohibée » ; qu'outre qu'il résulte des développements qui précèdent que la société était informée en avril 2003 que les époux Y...occupaient une parcelle lui appartenant sans opposition de sa part, ceux-ci produisent une « attestation pour abonnement eau » établie par M. Maurice X..., gérant de la société, aux termes duquel le « propriétaire certifie que le locataire Y...Willy occupera RT1 Ermitage (...) » à la suite du précédent occupant M. Z..., ainsi que des reçus établis par la société Calédonienne des Eaux attestant du règlement des factures correspondant à la fourniture d'eau ; que le contrat établi avec la société Calédonienne des Eaux le 12 novembre 1998 au nom de M. Y...Willy mentionne plus précisément comme adresse du bénéficiaire de l'abonnement « lot 37 Ermitage, 533 route Territoriale 1 » ; que dans ces conditions, l'occupation

des lieux avec l'autorisation expresse du propriétaire n'apparaît ni illégitime ni abusive ; qu'il en résulte que les époux Y...ne sont pas « occupants sans droit ni titre » de la parcelle litigieuse et que la demande du propriétaire visant à obtenir leur expulsion de ce seul fait doit être rejetée ;

ALORS QUE la propriété est un droit inviolable et sacré ; qu'en l'espèce, il résultait des propres constatations de l'arrêt que les époux Y...occupaient-sans contrepartie de loyers ; une parcelle de terrain appartenant à la société propriétaire famille X...; qu'aussi, à supposer même que l'autorisation donnée par M. X..., en 1998, ait concerné la parcelle objet du litige-soit le lot 37 pie-le propriétaire pouvait y revenir à tout moment, cette autorisation ne pouvant être concédée à vie ; que la sommation de déguerpir délivrée le 14 avril 2010 à la requête de la société des propriétés famille X... confirmait que l'autorisation avait été remise en cause de sorte que l'occupation des lieux, à la supposer, en un temps, ni illégitime ni abusive, l'était devenue à compter de la sommation ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les époux Y...ne sont pas occupants sans droit ni titre de la parcelle n° 37 pie de la section l'Ermitage commune de (...) appartenant à la société des Propriétés Famille X... et d'AVOIR en conséquence rejeté la demande d'expulsion formulée de ce chef ;

AUX MOTIFS QUE l'examen des pièces communiquées et les débats établissent que les époux Y...occupent une parcelle appartenant à la société appelante qui, d'après l'attestation du secrétaire général de la commune de (...) et les plans qui lui sont annexés, est classifiée « lot 37 pie, morcellement Joubert, section l'Ermitage » ; que cette parcelle est en « zone d'inondation d'aléas très forts inconstructibles », comme les parcelles qui l'entourent, lesquelles supportent néanmoins de nombreuses habitations particulières et lotissements ; que nonobstant les approximations entretenues par la société sur la numérotation de la parcelle sur laquelle sont domiciliés les époux Y...,

- dans le contrat de location à usage d'exploitation agricole » du 1er avril 2003 (lot 37 bis RT1 lieudit l'Ermitage »),

- en leur qualité de destinataires du commandement de payer du 8 février 2010 (au lieudit l'Ermitage, lot n° 581),

- ou de la sommation de déguerpir du 14 avril 2010 (« au lieudit l'Ermitage, lot n° 37pie ») ;

qu'il n'est pas sérieusement contesté que les intimés ont toujours occupé la même parcelle de terrain et n'ont pas migré d'une parcelle n° 37 ou 37 bis à la parcelle litigieuse n° 37 pie ; que c'est donc animée d'une volonté manifeste de travestir la réalité et de nier l'évidence que la société s'autorise à conclure que les époux Y...ont « quitté subrepticement le lot 67 donné en location à usage d'exploitation agricole » le 1er avril 2003 « pour occuper illégalement le lot n° 37 pie situé dans la zone inondable et inconstructibles », au mépris des termes particulièrement clairs dudit « contrat de location à usage exploitation agricole » qui domicilient au 1er avril 2003 les époux Y...« lot 37 bis RT1 lieudit l'Ermitage » ; que ce dont il se déduit que les locataires du bail agricole n'ont jamais résidé sur la parcelle objet de ce bail, lequel stipulait au surplus que « le terrain susdésigné objet de la présente location, devra servir exclusivement à l'exploitation agricole de culture maraîchère » tout autre usage, dont l'habitation, étant donc contractuellement prohibée » ; qu'outre qu'il résulte des développements qui précèdent que la société était informée en avril 2003 que les époux Y...occupaient une parcelle lui appartenant sans opposition de sa part, ceux-ci produisent une « attestation pour abonnement eau » établie par M. Maurice X..., gérant de la société, aux termes duquel le « propriétaire certifie que le locataire Y...Willy occupera RT1 Ermitage (...) » à la suite du précédent occupant M. Z..., ainsi que des reçus établis

par la société Calédonienne des Eaux attestant du règlement des factures correspondant à la fourniture d'eau ; que le contrat établi avec la société Calédonienne des Eaux le 12 novembre 1998 au nom de M. Y...Willy mentionne plus précisément comme adresse du bénéficiaire de l'abonnement « lot 37 Ermitage, 533 route Territoriale 1 » ; que dans ces conditions, l'occupation des lieux avec l'autorisation expresse du propriétaire n'apparaît ni illégitime ni abusive ; qu'il en résulte que les époux Y...ne sont pas « occupants sans droit ni titre » de la parcelle litigieuse et que la demande du propriétaire visant à obtenir leur expulsion de ce seul fait doit être rejetée ;

1°) ALORS QU'au surplus, les époux Y...soutenaient expressément avoir quitté le lot n° 67 (conclusions d'appel p. 2) pour s'installer sur le lot n° 37 pie ; qu'en conséquence, en énonçant que pour s'autoriser « à conclure que les époux Y...ont quitté subrepticement le lot 67 donné en location à usage d'exploitation agricole le 1er avril 2003 pour occuper illégalement le lot n° 37 pie... », la société était « animée d'une volonté manifeste de travestir la réalité et de nier l'évidence » quand cette circonstance de fait était expressément admise par les époux Y...eux-mêmes, la cour d'appel a encore méconnu les termes du litige, et derechef violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige dont il est saisi ; qu'en l'espèce, les époux Y...demandaient expressément la confirmation du jugement en ce qu'il avait dit que M. X...les avait autorisés à occuper le lot 37 ou 37 bis depuis 1998 ; qu'en énonçant dès lors que les locataires du bail agricole n'ont jamais résidé sur le lot 37 bis, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE : la mention du bail agricole selon laquelle « le terrain sus désigné, objet de la présente location, devra servir exclusivement à l'exploitation agricole de culture maraîchère » prohibant ainsi l'usage d'habitation concernait exclusivement le terrain objet du contrat de location à usage d'exploitation agricole, soit la « partie du lot n° 67 située à gauche de la route territoriale n° 1 au lieudit l'Ermitage sur la commune de (...) » et non pas le terrain objet de la domiciliation des époux Y..., soit le « lot 37 bis RT 1 lieudit l'Ermitage » ; qu'en énonçant dès lors que les époux Y...n'ont jamais résidé sur la parcelle 37 bis, motif pris que l'habitation était contractuellement prohibée quand cette interdiction ne concernait que la parcelle à vocation agricole (partie du lot n° 67), la cour d'appel a statué par un motif inopérant et, partant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS QUE le silence ne vaut pas acceptation ; qu'en l'espèce, en déduisant l'existence d'une « autorisation expresse du propriétaire » de l'absence d'opposition de sa part à l'occupation par les époux Y...d'une parcelle lui appartenant dès 2003, la cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ;

5°) ALORS QUE la société des propriétés famille X... faisait expressément valoir que tant dans l'attestation d'abonnement à la Calédonienne des eaux en 1998 que dans le contrat de bail, il n'était pas fait mention du lot 37 pie par la seule raison que les époux Y...ne l'avaient illégalement occupé qu'après avoir été contraints de partir en 2007 ; qu'elle soulignait ainsi que cette attestation ne pouvait valoir autorisation d'occuper la parcelle litigieuse sur le lot 37 pie : ; qu'en se fondant dès lors sur cette attestation d'abonnement établi en 1998 pour en déduire qu'en 2013, les époux Y...occupaient les lieux avec l'autorisation expresse du propriétaire de sorte que cette occupation n'était ni illégitime, ni abusive, sans répondre aux conclusions de la société des propriétés famille X... , la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.