

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE 3

N° de pourvoi: 08-18657

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Lacabarats (président), président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SCP Monod et Colin, SCP Waquet, Farge et
Hazan, avocat(s)

Audience publique du 5 janvier 2010

Cassation

Non publié au bulletin

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 910-21 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Attendu qu'en application de ce texte, les demandes de révocation de l'ordonnance de
clôture doivent être formées par conclusions ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Nouméa, 8 novembre 2007 et 31 mars 2008) que par
lettre du 12 septembre 2007, la société Sunset promotion a demandé le rabat de l'ordonnance de
clôture du 11 septembre 2007 et l'admission de ses conclusions en date du 10 septembre 2007,
enregistrées au greffe le 17 septembre 2007, postérieurement à l'ordonnance de clôture du 11
septembre " par suite d'un croisement de courrier " ; que la cour d'appel a accueilli ces
demandes qu'elle considérait justifiées par une cause grave ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande de révocation de l'ordonnance de clôture
faite par lettre n'était pas régulière, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes leurs dispositions, les arrêts rendus les 8 novembre 2007 et 31 mars 2008, 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 lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne la société Sunset promotion aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Sunset promotion ; la condamne à payer aux époux X... Dît C... et aux époux Y..., ensemble, la somme de 2 500 euros ;

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 des arrêts cassés ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils pour les époux X... Dît C... et les époux Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION dirigé contre l'arrêt du 8 novembre 2007

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt avant dire droit attaqué d'avoir rabattu l'ordonnance de clôture en date du 11 septembre 2007, donné injonction à la société SUNSET PROMOTION de conclure sur les demandes subsidiaires formées par les consorts X... DIT C... et Y..., et à ces derniers de répondre, le cas échéant, aux conclusions déposées par la société SUNSET PROMOTION et d'avoir ordonné la clôture de la procédure à une date ultérieure ;

AUX MOTIFS QUE dans sa lettre en date du 12 septembre 2007, la société SUNSET PROMOTION a déclaré que ses conclusions en date du 10 septembre 2007 et enregistrées au greffe le 17 septembre 2007, n'étaient parvenues à la cour que postérieurement à l'ordonnance de clôture du 11 septembre 2007 « par suite d'un croisement de courrier », en sous-entendant par voie de conséquence qu'elle n'avait pas encore eu connaissance de la date de clôture au moment de l'envoi de ses conclusions ; que ses explications, dont il n'est pas rapporté la preuve de la fausseté et qui peuvent se justifier par un retard dans l'acheminement du courrier, inclinent la cour à considérer qu'une cause grave résulte de cette situation, puisque, intimée en la cause et ayant tout intérêt à conclure au plus vite au fond, cette société se verrait privée de toutes possibilités de se défendre si ses seules conclusions déposées après la clôture de la procédure étaient tout simplement rejetées alors que cette situation ne résulterait pas de son fait ou de sa faute ;

ALORS, d'une part, QUE les demandes de révocation de l'ordonnance de clôture doivent être formées par conclusions ; qu'en faisant droit à la demande de la société SUNSET PROMOTION de rabat de l'ordonnance de clôture du 11 septembre 2007, formulée par un simple courrier du 12 septembre 2007, la cour d'appel a violé les articles 910-21 et 910-22 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

ALORS, d'autre part, QUE, dans sa lettre du 12 septembre 2007, l'avocat de la société SUNSET PROMOTION, qui indiquait ne pas savoir si ses conclusions avaient été déposées

avant ou après l'ordonnance de clôture de la veille, se bornait à demander à la cour d'appel de rabattre, le cas échéant, cette ordonnance « pour accepter ses écritures », en expliquant que, dans l'attente d'une pièce de sa cliente, il n'avait pas pu respecter le premier délai qui lui avait été imparti, et en faisant seulement état de l'intérêt d'une « bonne administration de la justice » ; qu'il n'invoquait aucune cause grave postérieure à l'ordonnance de clôture ; qu'en retenant d'office l'existence d'une telle cause grave sans inviter les parties à présenter leurs observations contradictoires, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

ALORS, enfin, QUE le conseiller chargé de la mise en état fixe, au fur et à mesure, les délais nécessaires à l'instruction de l'affaire, eu égard à la nature, à l'urgence et à la complexité de celle-ci, après avoir provoqué l'avis des avocats ; que l'ordonnance de clôture, qui peut être prononcée en l'absence de conclusions de l'intimé et sans information préalable, ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; que la cause grave pouvant entraîner le rabat de l'ordonnance de clôture s'entend d'une cause survenant après l'ordonnance, mais ne peut résulter des circonstances de la clôture ; qu'en l'espèce, il ressort de la procédure, ainsi que la société SUNSET PROMOTION l'admettait dans la lettre de son avocat du 12 septembre 2007, que cette société s'était vu octroyer, pour conclure, un délai qu'elle n'avait pas respecté ; qu'en se fondant, pour retenir que l'absence de conclusions de l'intimée constituait une cause grave de révocation de l'ordonnance de clôture sur la circonstance inopérante que la société SUNSET PROMOTION n'aurait pas été avertie de sa survenance, sans caractériser l'existence d'un événement nouveau survenu postérieurement à la clôture de l'instruction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 910-22 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

SECOND MOYEN DE CASSATION dirigé contre l'arrêt du 31 mars 2008

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt prononçant au fond attaqué d'avoir rejeté la demande tendant à ce que les époux X... DIT C... et Y... soient reconnus propriétaires par usucapion des parcelles litigieuses et d'avoir, en conséquence, déclaré les exposants occupants sans droit ni titre et ordonné leur expulsion dans un délai de six mois ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il résulte des pièces versées et des débats que dans les années 1968-1970, M. René Z..., 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 10 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 M. Z... a autorisé son neveu, M. Serge X... DIT C..., 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, M. Y..., 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 M. Z... 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 ; 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 M. Z... et partie par son épouse, aux termes de l'acte constitutif de la société établi le 11 décembre 1967 par Maître A..., notaire à NOUMEA ; que par acte établi le 5 mars 1982 par Maître B..., notaire à NOUMEA, la société AVICOLE DU MONT DORE, en liquidation

judiciaire, a vendu cette propriété connue sous le nom de « Ferme du Coq d'Or » à la société calédonienne AVICOLE LA FERME DU MONT DORE dite SOCAVI ; que par un acte établi le 3 avril 1996 par Maître B..., notaire à NOUMEA, la société calédonienne avicole La Ferme du MONT DORE, dite SOCAVI, a vendu cette propriété à la SARL SUNSET PROMOTION ; 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 consorts X... DIT C... et Y..., 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 ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'au cours des années 1968 / 1970, les consorts X... DIT C... et Y... ont été autorisés par M. Z... 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 Z... mais à la société AVICOLE DU MONT DORE qui en était propriétaire depuis le 11 décembre 1967, élément que MM. X... DIT C... et Y... 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 consorts X... DIT C... et Y..., futurs acquéreurs des lots 11 à 16, d'une part, et 17 et 18, d'autre part, du lotissement Z..., ont pris possession des parcelles concernées, y ont réalisé des travaux et des constructions en fonction de la destination qu'ils entendaient donner auxdites 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 ; qu'il est donc établi que les consorts X... DIT C... et Y... 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 propriétaire ; 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 aux premières années d'occupation, il leur appartenait, en qualité de futurs propriétaires du lotissement Z..., 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 oeuvre 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 M. Z... ; 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 « Ferme du Coq d'Or » réalisée le 5 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 ; qu'au vu de ces éléments, les défendeurs à l'action initiale, à savoir les époux X... DIT C... et les époux Y..., 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 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les consorts X... DIT C... et Y... occupent les lots après y avoir été autorisés par René Z..., qui entendait alors les leur céder ; que le lotissement ne s'est finalement pas fait mais qu'il leur en a laissé la possession ; qu'ainsi, c'est à titre de futur propriétaire que René Z... les a autorisés à occuper ces terrains et le fait qu'il les ai laissé construire les bâtiments, actes contraires aux droits du propriétaire, démontre que d'une possession à titre de futurs propriétaires, ils sont passés à une possession à titre de propriétaires, à laquelle René Z... ne s'est pas opposé malgré la non-réalisation du lotissement et des ventes ; que le fait qu'il n'était plus propriétaire de ces terrains depuis le 11 décembre 1967, date de l'apport qu'ils en avaient fait, avec son épouse, à la Société AVICOLE DU MONT DORE, qui résulte de l'acte de vente de 1996, est ici sans incidence ; que cependant c'est aux défendeurs, qui invoquent l'usucapion, de prouver la possession à titre de propriétaire pendant trente ans ; qu'or ils ne produisent aucun élément permettant au tribunal de connaître l'époque à laquelle, malgré la non-réalisation du lotissement, ils sont restés sur place et ont pu par la suite se comporter comme propriétaires de ces terrains ;

ALORS, de première part, QUE pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ; qu'en constatant, d'une part, que les consorts X... DIT C... et Y... ont, à compter de leur installation en 1968-1970, pris possession des parcelles concernées, y ont réalisé des travaux, y ont vécu et y ont travaillé, se comportant en propriétaires pendant plus de trente ans avant la délivrance d'une sommation de déguerpir et, d'autre part, que les exposants ne démontraient pas l'existence d'une possession faite à titre de propriétaire pendant trente ans, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

ALORS, de deuxième part, QUE le titulaire d'un droit de propriété n'étant pas tenu de l'exercer, la propriété ne se perdant pas par le non-usage, les juges du fond qui constatent l'existence d'actes suffisants à caractériser la possession utile à l'usucapion ne peuvent reprocher au possesseur sa passivité ; qu'en retenant que les exposants ne s'étaient pas comportés pendant trente ans en propriétaires dès lors qu'ils avaient été autorisés à occuper les parcelles par le propriétaire initial mais n'avaient pas ensuite, comme ils l'auraient dû, cherché à s'informer, lors de la vente des parcelles à la société SOCAVI, de la précarité de leur situation, la cour d'appel a violé l'article 2229 du code civil ;

ALORS, de troisième part, QU'est équivoque la possession qui ne traduit pas chez le possesseur la volonté d'exercer un droit ; que ce vice est sans relation avec la mauvaise foi, l'équivoque supposant le doute dans l'esprit des tiers et non dans celui du possesseur ; qu'en reprochant aux exposants de ne produire aucun élément permettant de connaître l'époque à laquelle, malgré la non-réalisation du lotissement, ils ont continué à se comporter en propriétaires, la cour d'appel a exigé des exposants qu'ils démontrent leur bonne foi en se renseignant sur l'étendue de leur droit, et a violé ainsi l'article 2229 du code civil ;

ALORS, de quatrième part, QU'on est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre ; qu'en retenant, pour

débouter les exposants de leur demande d'usucapion, que l'animus domini aurait cessé en 1982 et qu'il leur appartenait de démontrer l'existence d'une possession pendant trente ans à titre de propriétaire, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et ainsi violé l'article 1315 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 31 mars 2008