

COUR DE CASSATION

Audience publique du **22 septembre 2016**

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 957 F-P+B

Pourvoi n° P 15-14.861

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la collectivité territoriale de Saint-Martin, dont le siège est Hôtel de Ville de Marigot, Marigot, 97150 Saint-Martin,

contre l'arrêt rendu le 17 décembre 2014 par la cour d'appel de Basse-Terre (2^e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Philippe Carreau Gaschereau, domicilié château du Seuil Puyricard, 13090 Aix-en-Provence,

2°/ à la société Bauland-Carboni-Martinez et associés, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, venant aux droits de la société Segard-Carboni, société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est village Viva bas du Fort, 97190 Le Gosier, prise en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession Beauperthuy,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 28 juin 2016, où étaient présentes : Mme Batut, président, Mme Canas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Canas, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la collectivité territoriale de Saint-Martin, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. Carreau Gaschereau, de la SCP Spinosi et Sureau, avocat de la SELARL Bauland-Carboni-Martinez et associés, ès qualités, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les productions, que, suivant acte du 1^{er} septembre 1987, Mme Jeanne Beauperthuy a vendu à la commune de Saint-Martin une parcelle de terrain qu'elle tenait de son père, Charles Daniel Beauperthuy, et qui dépendait initialement de la succession du grand-père de ce dernier, Pierre Daniel Beauperthuy, laquelle n'avait jamais été partagée ; que, par acte du 6 juin 2000, la SELAS Segard-Carboni, aux droits de laquelle se trouve la SELARL Bauland-Carboni-Martinez et associés, prise en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession de Pierre Daniel Beauperthuy et de son épouse, Marie Desbonnes, et M. Carreau Gaschereau, l'un des cohéritiers, ont assigné la commune de Saint-Martin, devenue la collectivité territoriale de Saint-Martin, aux fins de voir constater la nullité ou, en tout cas, l'inopposabilité, à leur égard, de la vente et en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que ce moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1^{er} et 2 de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics ;

Attendu que le point de départ de la prescription quadriennale est le premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle s'est produit le fait générateur du dommage allégué ;

Attendu que, pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par la collectivité territoriale de Saint-Martin, l'arrêt

retient que la prescription quadriennale ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prescription a commencé à courir le premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle a été conclu l'acte de vente litigieux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu que la cassation ainsi prononcée entraîne la cassation par voie de conséquence des chefs de dispositif critiqués par les troisième et quatrième moyens ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par la collectivité territoriale de Saint-Martin, l'arrêt rendu le 17 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Fort-de-France ;

Condamne la SELARL Bauland-Carboni-Martinez et associés, ès qualités, et M. Carreau Gaschereau aux dépens ;

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

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux septembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la collectivité territoriale de Saint-Martin

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par la Collectivité territoriale de SAINT MARTIN en non-conformité des dispositions de l'article 74 du code de procédure civile et, partant, statué au fond sur le litige opposant la SELAS SEGARD-CARBONI, prise en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY et de Madame Marie DESBONNES, et Monsieur CARREAU GASCHEREAU à la Collectivité de SAINT MARTIN ;

Aux motifs, sur l'exception d'incompétence, que la Collectivité de Saint-Martin invoque le principe d'ordre public de la séparation des fonctions administratives et judiciaires déterminant la répartition des compétences et soulève l'exception d'incompétence de la juridiction civile au profit du tribunal administratif, d'une part, à titre subsidiaire, en raison des terrains litigieux aux services publics et, d'autre part, à titre très subsidiaire, en raison de l'existence d'une question préjudicielle tirée de la régularité de l'emprise de la commune sur le terrain litigieux ; elle fait valoir que les parcelles litigieuses sont affectées aux services publics, car y sont édifiés une gendarmerie, une école maternelle, des logements sociaux, un terrain de sport et une station d'épuration ; se prévalant de l'article 49 du code de procédure civile, elle soutient que la régularité de l'emprise relève exclusivement de la compétence du juge administratif et que le juge civil ne peut apprécier lui-même l'irrégularité qui est à l'origine de cette emprise ; M. CARREAU GASCHEREAU conclut à l'irrecevabilité de ce moyen au motif que la collectivité de Saint-Martin n'a pas soulevé l'exception d'incompétence en conformité avec les dispositions de l'article 74 du code de procédure civile aux termes duquel les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir ; l'appelant affirme en outre, que cette exception n'est pas justifiée, en invoquant la jurisprudence selon laquelle en cas d'atteinte à la propriété immobilière constituant une emprise irrégulière ou une voie de fait, les juridictions de l'ordre judiciaire sont seules compétentes pour statuer sur les conséquences dommageables en découlant ; la SELAS SEGARD CARBONI ès-qualités, ne conclut pas sur ce point ; la cour constate que dans ses conclusions, la Collectivité de Saint-Martin soulève à titre principal, le moyen tiré de la prescription qui est une fin de non-recevoir, et, à titre subsidiaire, l'exception d'incompétence ; dans ces conditions, au regard des dispositions de l'article 74 du code de procédure civile susvisé, dont se prévaut à juste titre, l'appelant, cette exception d'incompétence n'est pas

recevable, tant sur le fondement de l'existence d'immeubles affectés aux services publics que sur celui de la question préjudicielle ;

Alors que selon l'article 92 du code de procédure civile, l'incompétence peut être prononcée d'office en cas de violation d'une règle de compétence d'attribution lorsque cette règle est d'ordre public ; que devant la Cour de cassation, cette incompétence peut être relevée d'office si l'affaire relève de la compétence d'une juridiction répressive ou administrative ou échappe à la connaissance de la juridiction française ; qu'en l'espèce, le litige entre les parties portait sur l'indemnisation des conséquences d'une emprise susceptible d'être tenue pour irrégulière si l'acte intitulé « acte de vente en la forme administrative » en date du 1^{er} septembre 1987 par lequel Mademoiselle Jeanne BEAUPERTHUY avait vendu à la Commune de SAINT MARTIN, représentée par son maire, la parcelle de terrain litigieuse sur laquelle celle-ci avait notamment édifié différents bâtiments à usage public venait à être annulé ou déclaré inopposable aux autres héritiers de la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY ; qu'en application du principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires posé par l'article 13 de la loi des 16-24 août 1790 et par le décret du 16 fructidor an III, le juge administratif, qui dispose d'une compétence exclusive pour apprécier l'irrégularité d'une emprise, était seul compétent pour se prononcer sur la demande des héritiers de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY tendant à leur voir déclarer l'acte de vente inopposable et, au-delà, dire que l'emprise était irrégulière, sauf au juge judiciaire à statuer, ensuite, sur l'indemnisation des conséquences dommageables de l'occupation irrégulière de ladite parcelle ; qu'en retenant la compétence du juge judiciaire pour se prononcer sur la demande tendant à leur voir déclarer inopposable l'« acte de vente en la forme administrative » du 1^{er} septembre 1987 et, par là, sur l'irrégularité de l'emprise, quand il lui appartenait de renvoyer les parties à faire trancher par la juridiction administrative, exclusivement compétente, la question préjudicielle dont dépendait la solution du litige la Cour d'appel a violé les textes précités.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription soulevée par la Collectivité territoriale de SAINT MARTIN ;

Aux motifs, sur la fin de non recevoir tirée de la prescription, que l'article 1 de la loi du 31 décembre 1968 dispose que sont prescrites, au profit de l'Etat, des départements et des communes, sans préjudice des déchéances particulières et sous réserve des dispositions de cette même loi, toutes créances qui n'ont pas été payées dans le délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis ; le tribunal a relevé que suivant la jurisprudence constante de la Cour

de Cassation, le point de départ de la prescription du texte précité, court du premier jour de l'année au cours de laquelle s'est produit le fait générateur du dommage et non à partir de la date de la décision de justice portant condamnation et constatant la créance ; il a retenu que l'acte de vente constituait le fait générateur du dommage étant du 1er septembre 1987 et a donc considéré que l'assignation introductive d'instance étant du 06 janvier 2000, la prescription était acquise ; M. CARREAU GASCHEREAU et la SELAS SEGARD CARBONI, ès-qualités, contestent cette décision ; Sur les moyens de M. CARREAU GASCHEREAU : l'appelant soutient que le jugement querellé s'est totalement mépris quant aux conditions d'application de la prescription quadriennale prévue par les dispositions légales susvisées ; l'invocque plusieurs décisions judiciaires et fait valoir, d'une part, que l'application de la prescription quadriennale est limitée, par le fait même de la loi, aux créances proprement dites et qu'elle n'affecte pas les droits réels, d'autre part, qu'une cession ayant pour objet un droit réel en créance ne saurait se présumer ; M. CARREAU GASCHEREAU affirme que la prescription quadriennale ne peut jouer tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est à dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique ; il relève qu'en cas de voie de fait ou d'atteinte à la propriété, il appartient au juge judiciaire de transformer un droit réel en droit de créance et que la prescription ne pourra courir qu'à compter de ce jugement ; la collectivité de Saint-Martin réplique que le point de départ de la prescription prévue par la loi du 31 décembre 1968, qui s'appliquent en l'espèce, se situe bien à la date à laquelle la vente a été conclue et que dès lors aucune erreur n'a été commise par le tribunal ; elle précise qu'en tout état de cause, les demandeurs à l'instance ne réclament pas du juge judiciaire la revendication du bien vendu ; sur les moyens de la SELAS SEGARD CARBONI, ès-qualités : l'intimée soutient que, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, la prescription, n'a jamais commencé à courir à défaut d'opposabilité de l'acte de vente du 1er septembre 1987 ; elle invoque l'inopposabilité de la vente d'un bien en indivision par un seul co-indivisaire et fait valoir que l'arrêt rendu le 3 avril 1987 par la cour d'appel de Fort-de-France, lequel est exécutoire de plein droit, a, notamment, ordonné la licitation des actifs de la succession BEAUPERTHUY, dont la parcelle AW 42 fait partie, comme le confirme notamment, le rapport d'expertise judiciaire de M. PIVETTA ; la collectivité de SAINT-MARTIN, ne formule aucune observation sur ce point ; la SELAS SEGARD CARBONI soutient aussi que l'acte litigieux du 1er septembre 1987 intitulé "Acte de vente en la forme administrative" n'est en aucune manière un acte authentique, de sorte qu'il est inopposable à la succession BEAUPERTHUY et qu'il convient de constater, outre son inopposabilité aux tiers mais aussi la nullité de toute publication à la conservation des hypothèques en application de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 ; la collectivité de SAINT-MARTIN réplique qu'il n'y a aucune contradiction à avoir jugé que l'acte de vente litigieux était un contrat de droit privé et à avoir appliqué les dispositions de la loi du 31 décembre 1968 sur

la prescription quadriennale ; la cour relève que les dispositions de l'article 1 de la loi du 31 décembre 1968, ci-dessus relatées, s'appliquaient à toutes les créances y compris la créance indemnitaire née de l'emprise irrégulière par une collectivité publique sur le terrain d'autrui, qu'il s'agisse ou non d'une voie de fait ; par ailleurs, la prescription quadriennale prévue par le texte précité, d'une part, n'affecte pas les droits réels et, d'autre part, ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique ; en l'espèce, il résulte du jugement entrepris, que par conclusions du 18 novembre 2002, les demandeurs ont renoncé à leur action en revendication de la parcelle litigieuse qu'ils avaient formulée dans leur assignation du 06 juin 2000, puisque la commune de SAINT-MARTIN y avait fait édifier plusieurs bâtiments à usage public et qu'ils ont sollicité la condamnation de cette dernière au paiement d'une indemnité ; en outre, au vu des éléments et décisions judiciaires (arrêt de la cour d'appel de Fort-de-France du 03 avril 1987 et arrêt de la Cour de Cassation du 20 juillet 1989) versés aux débats, il n'est pas contestable que la collectivité de Saint-Martin a fait construire sur le terrain d'autrui, et, au demeurant, en connaissance de cause, comme indiqué dans l'acte de vente de la parcelle litigieuse du 1er septembre 1987 ; dans ces conditions, les droits immobiliers des héritiers de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY subsistent et faute de créance substituée aux droits réels litigieux, la prescription quadriennale prévue par l'article 1 de la loi du 31 décembre 1968 susvisée, n'a pas commencé à courir, de sorte que la Collectivité de Saint-Martin ne peut valablement opposer cette fin de non-recevoir à la demande indemnitaire formulée par M. CARREAU GASCHEREAU ainsi que par la SELAS SEGARD CARBONI ès-qualités ; au vu des éléments et décisions judiciaires (arrêt de la cour d'appel de Fort-de-France du 03 avril 1987 et arrêt de la Cour de Cassation du 20 juillet 1989) versés aux débats, il n'est pas contestable que la parcelle objet de la vente du 1er septembre 1987 est un bien indivis entre les héritiers BEAUPERTHUY, de sorte, qu'en vertu des dispositions de l'ancien article 815-3 du code civil, cette vente consentie seulement par l'une des héritiers de M. Daniel BEAUPERTHUY, Mlle Jeanne BEAUPERTHUY, est inopposable aux autres coindivisaires et, par conséquent, le délai de la prescription quadriennale ne peut courir à compter de la date de l'acte de vente susvisé ; s'agissant de la nature de l'acte de vente litigieux, le tribunal a considéré qu'il devait être qualifié de contrat de droit privé, en retenant qu'il avait été conclu entre une personne publique et une personne privée, qu'il n'avait pour objet l'exécution d'un service public par le cocontractant de la commune et qu'il ne contenait aucune clause exorbitante du droit commun ; la cour estime que les premiers juges ont fait une juste appréciation de la nature de l'acte de vente du 1er septembre 1987 et relève, au demeurant, qu'en dépit de son intitulé, ne remplit pas les conditions légales de forme, pour avoir la qualification d'acte authentique ; en effet, il convient de constater que cet acte n'a pas été reçu et authentifié par le maire de la commune de SAINT-MARTIN, que ladite

commune est représentée par le maire personnellement et non par un adjoint désigné par l'organe délibérant de la collectivité, alors que le maire ne peut avoir la double qualité et, en l'espèce, n'est pas intervenu comme autorité administrative procédant à l'authentification de cet acte ; il s'agit donc d'un acte sous seing privé, qui comme s'en prévaut à juste titre, la SELAS SEGARD CARBONI, ne pouvait, en cette forme, être publié à la conservation des hypothèques en vertu des dispositions relatives à la publicité foncière et est, dès lors, inopposable aux tiers ; dans ces conditions, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré prescrite l'action introduite par Me Didier SEGARD et M. Philippe CARREAU GASCHEREAU et de rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par la Collectivité de Saint-Martin ;

Alors, d'une part, que le point de départ de la prescription quadriennale est non la décision de justice constatant la créance, mais la date du fait générateur de cette créance ; qu'en retenant que « la prescription quadriennale... ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique » et que « par conséquent, le délai de la prescription quadriennale ne peut courir à compter de la date de l'acte de vente », quand la date du fait générateur de la créance était celle de la conclusion du contrat de vente du terrain litigieux, laquelle constituait donc le point de départ de la prescription quadriennale, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de la loi du 31 décembre 1968 ;

Alors, d'autre part, subsidiairement, que le point de départ de la prescription quadriennale est non la décision de justice constatant la créance, mais la date du fait générateur de cette créance ; qu'en retenant que « la prescription quadriennale... ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique » et que « les droits immobiliers des héritiers de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY subsistent et, faute de créance substituée aux droits réels litigieux, la prescription quadriennale... n'a pas commencé à courir », quand la date du fait générateur de la créance était celle de la prise de possession par la commune de SAINT MARTIN du terrain litigieux, laquelle constituait donc le point de départ de la prescription quadriennale, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de la loi du 31 décembre 1968 ;

Alors, de troisième part, en toute hypothèse, que le point de départ de la prescription quadriennale est non la décision de justice constatant la créance, mais la date du fait générateur de cette créance ; qu'en retenant que « la prescription quadriennale... ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique » et que « les droits immobiliers des héritiers de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY subsistent et, faute de créance

substituée aux droits réels litigieux, la prescription quadriennale... n'a pas commencé à courir », quand la date du fait générateur de la créance d'indemnité ne pouvait de toute façon qu'être fixée à celle à laquelle le terrain litigieux n'était plus restituable, pour avoir donné lieu à la construction de bâtiments affectés à un service public (gendarmerie, école, logements sociaux, terrain de sport, station d'épuration), laquelle constituait donc le point de départ de la prescription quadriennale, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de la loi du 31 décembre 1968 ;

Alors, de quatrième part, en toute hypothèse, que le point de départ de la prescription quadriennale est non la décision de justice constatant la créance, mais la date du fait générateur de cette créance ; qu'en retenant que « la prescription quadriennale... ne court pas tant que les droits réels n'ont pas été remplacés par une créance, c'est-à-dire tant que l'autorité judiciaire n'a pas fixé l'indemnité due par la collectivité publique » et que « les droits immobiliers des héritiers de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY subsistent et, faute de créance substituée aux droits réels litigieux, la prescription quadriennale... n'a pas commencé à courir », quand la date du fait générateur de la créance d'indemnité ne pouvait de toute façon qu'être fixée à celle à laquelle le terrain litigieux n'était plus restituable, pour avoir été vendu à des tiers de bonne foi, ainsi que l'exposait Monsieur CARREAU GASCHEREAU, laquelle constituait donc le point de départ de la prescription quadriennale, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de la loi du 31 décembre 1968.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit l'acte de vente du 1er septembre 1987 intitulé « acte de vente en la forme administrative » en date du 1^{er} septembre 1987 conclu entre Madame Jeanne Denise BEAUPERTHUY et la Commune de SAINT MARTIN portant sur une parcelle de terre située à SAINT MARTIN, au lieudit Spring, cadastrée section AW n° 42, d'une contenance de 13 hectares et 40 ares inopposable à la SELAS SEGARD-CARBONI, prise en sa qualité d'administrateur à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY et de Madame Marie DESBONNES, et condamné la Collectivité territoriale de SAINT MARTIN à payer une indemnité à titre de dommages-intérêts à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY, représentée par la SELAS SEGARD-CARBONI, dont le montant serait fixé après expertise ordonnée aux fins d'évaluation de la parcelle de terre objet de l'acte de vente précité;

Aux motifs, sur l'acte de vente du 1er septembre 1987, que M. CARREAU GASCHEREAU sollicite la nullité de l'acte de vente litigieux sur le fondement de l'article 1599 du code civil, au titre de la vente de la chose d'autrui ; or, d'une part, seul l'acquéreur peut se prévaloir des dispositions de l'article 1599 précité et, d'autre part, en l'espèce, il ne s'agit

pas de la vente de la chose d'autrui mais de la cession d'un bien indivis qui n'a pas été consenti par tous les indivisaires, laquelle cession n'est pas nulle mais inopposable aux autres indivisaires, comme le soutient, à juste titre la SELAS SEGARD CARBONI ; en conséquence, la cour déboutera l'appelant de sa demande en nullité de l'acte de vente du 1er septembre 1987 et constatera son inopposabilité à l'égard de la succession BEAUPERTHUY ;

Et aux motifs, sur la demande de dommages et intérêts, que M. CARREAU GASCHEREAU demande à la cour de remplacer la revendication du terrain objet de la vente litigieuse par une indemnité de 11.000.0000 euros correspondant à la valeur dudit bien immobilier, dont sera redevable la collectivité de SAINT-MARTIN ; l'appelant soutient que sa demande d'indemnité est fondée en son principe, en l'état des décisions de justice définitives desquelles il résulte que la parcelle AW 42 appartient à l'indivision successorale et non à Mme Jeanne BEAUPERTHUY seule, et que la collectivité de SAINT-MARTIN a procédé à cette acquisition en connaissance de cause, engageant ainsi sa responsabilité envers les héritiers spoliés ; pour justifier le montant de l'indemnité réclamée, il produit une estimation faite le 31 mars 2009, par l'agence immobilière ORPI, sur la base de 70 euros le mètre carré du terrain nu, majoré de la valeur des constructions édifiées par la collectivité ; la SELAS SEGARD CARBONI soutient qu'il est incontestable et incontesté que la commune de SAINT-MARTIN exploite, occupe et/ou a concédé des droits sur la parcelle AW 42 appartenant à la succession BEAUPERTHUY, le tout en parfaite connaissance ; elle affirme que la succession BEAUPERTHUY qu'elle représente, a subi un "préjudice continu" résultant de cette occupation puisque la parcelle dont s'agit n'a jamais quitté le patrimoine de la succession et ne pourra jamais être vendue pour le montant de valeur réelle ; elle estime que le préjudice subi ne peut être inférieur à 11.000 000 euros correspondant à la différence entre la valeur normale du terrain et le prix qui pourrait être aujourd'hui en escompter ; de son côté, la Collectivité de SAINT-MARTIN estime ces demandes fantaisistes et fait valoir qu'une estimation de complaisance d'une seule agence immobilière ne permet pas d'établir la valeur réelle des terrains ; elle relève que les demandeurs sollicitent à la fois une indemnisation sur la base d'une valeur actualisée du mètre carré et réclament le versement d'intérêts au taux légal depuis le 1er septembre 1987 ; elle affirme qu'ils ne justifient d'aucun préjudice ; l'analyse des éléments et pièces versés aux débats établit, d'une part, que la parcelle litigieuse dépend de la succession BEAUPERTHUY et, d'autre part, notamment au vu des indications figurant portées dans l'acte de vente de la parcelle litigieuse du 1er septembre 1987, que la commune de SAINT-MARTIN avait connaissance de cette situation, lors de son acquisition ; par ailleurs, il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement

prétendre à être indemnisés ; il convient en conséquence, de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI ; en ce qui concerne la demande de M. CARREAU GASCHEREAU portant sur les intérêts de cette indemnité au taux légal depuis le 1er septembre avec capitalisation annuelle, sur le fondement des articles 549 et 550 du code civil, la cour relève que ces dispositions sont applicables dans le cadre du "droit d'accession sur ce qui est produit par la chose", or, en l'espèce, il s'agit d'une demande indemnitaire qui a été substituée à l'action initiale en revendication, de sorte que les intérêts devront courir à compter de la date du présent arrêt ; sur le montant de l'indemnité due par la Collectivité de Saint-Martin, la seule évaluation de l'agence immobilière ORPI produit par l'appelant, au demeurant qualifiée de complaisante par ladite collectivité, est insuffisante pour permettre à la cour d'avoir une parfaite connaissance de la valeur actuelle de la parcelle de terre litigieuse, il convient de recourir à expertise à cet effet ;

Alors, d'une part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire n'est inopposable aux coïndivisaires, au-delà de la quote-part de son auteur, que pendant la durée de l'indivision, jusqu'au partage, son efficacité étant subordonnée au résultat du partage ; qu'en déclarant l'acte de vente du 1er septembre 1987 radicalement inopposable à la SELAS SEGARD-CARBONI, prise en sa qualité d'administrateur à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY et de Madame Marie DESBONNES, afin d'accueillir la demande d'indemnisation formée par celle-ci, cependant que cette inopposabilité n'était que temporaire et conditionnelle, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause ;

Alors, d'autre part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire est opposable aux coïndivisaires à concurrence de la quote-part de son auteur ; qu'en déclarant l'acte de vente du 1er septembre 1987 inopposable en son entier à la SELAS SEGARD-CARBONI, prise en sa qualité d'administrateur à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY et de Madame Marie DESBONNES, afin d'accueillir la demande d'indemnisation formée par celle-ci, cependant que la vente était opposable aux coïndivisaires à concurrence de la quote-part de la venderesse, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la Collectivité territoriale de SAINT MARTIN à payer une indemnité à titre de

dommages-intérêts à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY, représentée par la SELAS SEGARD-CARBONI, dont le montant serait fixé après expertise ordonnée aux fins d'évaluation de la parcelle de terre objet de l'acte de vente précité ;

Aux motifs, sur la demande de dommages-intérêts, que M. CARREAU GASCHEREAU demande à la cour de remplacer la revendication du terrain objet de la vente litigieuse par une indemnité de 11.000.0000 euros correspondant à la valeur dudit bien immobilier, dont sera redevable la collectivité de SAINT-MARTIN ; l'appelant soutient que sa demande d'indemnité est fondée en son principe, en l'état des décisions de justice définitives desquelles il résulte que la parcelle AW 42 appartient à l'indivision successorale et non à Mme Jeanne BEAUPERTHUY seule, et que la collectivité de SAINT-MARTIN a procédé à cette acquisition en connaissance de cause, engageant ainsi sa responsabilité envers les héritiers spoliés ; pour justifier le montant de l'indemnité réclamée, il produit une estimation faite le 31 mars 2009, par l'agence immobilière ORPI, sur la base de 70 euros le mètre carré du terrain nu, majoré de la valeur des constructions édifiées par la collectivité ; la SELAS SEGARD CARBONI soutient qu'il est incontestable et incontesté que la commune de SAINT-MARTIN exploite, occupe et/ou a concédé des droits sur la parcelle AW 42 appartenant à la succession BEAUPERTHUY, le tout en parfaite connaissance ; elle affirme que la succession BEAUPERTHUY qu'elle représente, a subi un "préjudice continu" résultant de cette occupation puisque la parcelle dont s'agit n'a jamais quitté le patrimoine de la succession et ne pourra jamais être vendue pour le montant de valeur réelle ; elle estime que le préjudice subi ne peut être inférieur à 11.000 000 euros correspondant à la différence entre la valeur normale du terrain et le prix qui pourrait être aujourd'hui en escompter ; de son côté, la Collectivité de SAINT-MARTIN estime ces demandes fantaisistes et-fait valoir qu'une estimation de complaisance d'une seule agence immobilière ne permet pas d'établir la valeur réelle des terrains ; elle relève que les demandeurs sollicitent à la fois une indemnisation sur la base d'une valeur actualisée du mètre carré et réclament le versement d'intérêts au taux légal depuis le 1er septembre 1987 ; elle affirme qu'ils ne justifient d'aucun préjudice ; l'analyse des éléments et pièces versés aux débats établit, d'une part, que la parcelle litigieuse dépend de la succession BEAUPERTHUY et, d'autre part, notamment au vu des indications figurant portées dans l'acte de vente de la parcelle litigieuse du 1er septembre 1987, que la commune de SAINT-MARTIN avait connaissance de cette situation, lors de son acquisition ; par ailleurs, il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés ; il convient en conséquence, de condamner la

Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI ; en ce qui concerne la demande de M. CARREAU GASCHEREAU portant sur les intérêts de cette indemnité au taux légal depuis le 1er septembre avec capitalisation annuelle, sur le fondement des articles 549 et 550 du code civil, la cour relève que ces dispositions sont applicables dans le cadre du "droit d'accession sur ce qui est produit par la chose", or, en l'espèce, il s'agit d'une demande indemnitaire qui a été substituée à l'action initiale en revendication, de sorte que les intérêts devront courir à compter de la date du présent arrêt ; sur le montant de l'indemnité due par la Collectivité de Saint-Martin, la seule évaluation de l'agence immobilière ORPI produit par l'appelant, au demeurant qualifiée de complaisante par ladite collectivité, est insuffisante pour permettre à la cour d'avoir une parfaite connaissance de la valeur actuelle de la parcelle de terre litigieuse, il convient de recourir à expertise à cet effet ;

Alors, d'une part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire n'est inopposable aux coïndivisaires, au-delà de la quote-part de son auteur, que pendant la durée de l'indivision, jusqu'au partage, son efficacité étant subordonnée au résultat du partage ; qu'en accueillant d'ores et déjà, dans son principe, la demande d'indemnisation formée par la SELAS SEGARD-CARBONI, prise en sa qualité d'administrateur à la succession de Monsieur Pierre Daniel BEAUPERTHUY, cependant que le droit à indemnisation des coïndivisaires de la venderesse, Madame Jeanne BEAUPERTHUY, était subordonné au résultat du partage, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil ;

Alors, d'autre part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire est opposable aux coïndivisaires à concurrence de la quote-part de son auteur ; qu'en retenant qu'« il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés » et qu'« il convient en conséquence de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI », quand la vente de ce bien immobilier leur était opposable à concurrence de la quote-part de la venderesse, ce qui excluait qu'ils puissent être indemnisés pour n'avoir pas pu disposer du bien immobilier dans sa totalité, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction

antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil ;

Alors, de troisième part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire est opposable aux coindivisaires à concurrence de la quote-part de son auteur ; qu'en retenant qu'« il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés » et qu'« il convient en conséquence de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI », quand la vente de ce bien immobilier leur était opposable à concurrence de la quote-part de la venderesse, de sorte que le préjudice tenant à ce qu'ils n'avaient pu en jouir ne pouvait être réparé qu'à concurrence des quotes-parts de ses coindivisaires, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil ;

Alors, de quatrième part, que le préjudice hypothétique ne donne pas lieu à réparation ; qu'en retenant qu'« il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés » et qu'« il convient en conséquence de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI », quand la SELAS SEGARD CARBONI et Monsieur CARREAU GASCHEREAU n'ont jamais prétendu qu'ils auraient entendu vendre la parcelle de terrain considérée, la Cour d'appel, qui a ainsi indemnisé un préjudice hypothétique, a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil ;

Alors, de cinquième part, qu'en retenant qu'« il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés » et qu'« il convient en conséquence de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de

M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI », cependant que les héritiers de Pierre Daniel BEAUPERTHUY ne pouvaient vendre ladite parcelle, en totalité au moins, puisqu'une telle vente requerrait le consentement unanime des indivisaires et que Madame Jeanne BEAUPERTHUY en avait déjà vendu sa quote-part, cette vente leur étant opposable, dans cette limite, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil ;

Alors, de sixième part, que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire est opposable aux coïndivisaires à concurrence de la quote-part de son auteur ; qu'en retenant qu'« il n'est pas contestable que les héritiers BEAUPERTHUY, à l'exception de Mme Jeanne BEAUPERTHUY qui a vendu ladite parcelle, n'ont pu disposer de ce bien immobilier, ils n'ont pu ni en jouir, ni le vendre, de sorte qu'ils ont été lésés et ont, par conséquent, subi un préjudice, en réparation duquel, en l'espèce, ils peuvent valablement prétendre à être indemnisés » et qu'« il convient en conséquence de condamner la Collectivité de SAINT-MARTIN à payer une indemnité au titre de dommages et intérêts à la succession de M. Pierre Daniel BEAUPERTHUY représentée par la SELAS SEGARD CARBONI », quand la vente de ce bien immobilier leur était opposable à concurrence de la quote-part de la venderesse, de sorte que le préjudice tenant à ce qu'ils n'avaient pu le vendre ne pouvait être réparé qu'à concurrence des quotes-parts de ses coïndivisaires, la Cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause, et 1382 du code civil.