

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 mars 2017

N° de pourvoi: 15-21790

ECLI:FR:CCASS:2017:C300377

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Delvolvé et Trichet, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 544 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 6 juin 2014), qu'en 2003 M. François X...a acquis une propriété bâtie de M. Y..., qui l'avait achetée en 1990 de M. Z..., qui la tenait, depuis 1981, de M. A... ; que l'acte de 1981 précisait que les bâtiments avaient été édifiés par M. A... selon un permis de construire du 11 mars 1974, ayant donné lieu à un certificat de conformité délivré le 8 décembre 1980 ; qu'estimant que ces bâtiments avaient été construits sur une parcelle dépendant de la zone des cinquante pas géométriques, l'Office national des Forêts a assigné M. François X... en expulsion et démolition des ouvrages, ainsi qu'en dommages-intérêts ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt, après avoir rappelé que, dans l'acte authentique de la vente consentie en 2003 à M. François X..., la mention marginale selon laquelle le bien et les constructions vendues dépendaient « pour partie de la zone des cinquante pas » avait été biffée, que les actes notariés antérieurs précisait que la parcelle vendue était bordée par la réserve des cinquante pas et que le propriétaire initial avait édifié les bâtiments en vertu d'un permis de construire de 1974 précisant que les

constructions autorisées seraient implantées à cinq mètres de la limite des cinquante pas et qu'un certificat de conformité avait été délivré en 1980, retient que M. François X... avait mentionné, à l'occasion d'un contrôle des agents de l'Office national des Forêts, qu'il savait que sa maison était pour partie édifiée sur la réserve des cinquante pas et qu'il ne pouvait dès lors invoquer sa bonne foi ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, lors de son acquisition, M. François X... était de bonne foi et pouvait ainsi se prévaloir d'une erreur commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

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

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; 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 Basse-Terre ;

Condamne l'Office national des forêts 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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré qui avait dit que M. François X... exerce légalement son droit de propriété sur les constructions et de

jouissance sur la parcelle de terre de 1 ha 17 a 48 ca sur laquelle elles sont édifiées et d'avoir ordonné à M. Chantal François X... la démolition et l'enlèvement de toutes les constructions et tous aménagements présents sur la parcelle V 43 sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt, autorisé l'ONF à procéder elle-même à ces démolitions et enlèvements passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt aux frais de M. François X... en cas d'inexécution de ce dernier, et d'avoir condamné M. Chantal François X... à verser à l'ONF la somme de 20. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il ressort de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1983 et du procès-verbal de remise à l'ONF de parcelles dépendant de la réserve des cinquante pas du 26 octobre 1983 que la parcelle sise au Vauclin quartier Mallevant, cadastré V 43 est incorporée au domaine privé de l'Etat et appartient à la réserve domaniale des cinquante pas ; que la propriété de cette terre est donc imprescriptible ;

ALORS QUE seuls les biens des personnes publiques relevant du domaine public sont imprescriptibles ; qu'il résulte de l'arrêté du 19 mai 1983 visé par l'arrêt attaqué que la parcelle litigieuse V 43 qui faisait partie de la réserve domaniale des 50 pas géométriques a été incorporée au « domaine forestier privé de l'Etat » ; qu'en excluant la possibilité de prescrire la propriété de la parcelle V 43, la Cour d'appel a violé les articles L 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques et 2258 et suivants du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré qui avait dit que M. François X... exerce légalement son droit de propriété sur les constructions et de jouissance sur la parcelle de terre de 1 ha 17 a 48 ca sur laquelle elles sont édifiées et d'avoir ordonné à M. Chantal François X... la démolition et l'enlèvement de toutes les constructions et tous aménagements présents sur la parcelle V 43 sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt, autorisé l'ONF à procéder elle-même à ces démolitions et enlèvements passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt aux frais de M. François X... en cas d'inexécution de ce dernier, et d'avoir condamné M. Chantal François X... à verser à l'ONF la somme de 20. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE vu les articles 550 et 555 du code civil, il ressort de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1983 et du procès-verbal de remise à l'ONF de parcelles dépendant de la réserve des cinquante pas du 26 octobre 1983 que la parcelle sise au Vauclin quartier Mallevant, cadastré V 43 est incorporée au domaine privé de l'Etat et appartient à la réserve domaniale des cinquante pas ; que la propriété de cette terre est donc imprescriptible ;

qu'il est également démontré par les procès-verbaux dressés par les agents de l'ONF les 6 novembre 1993, 1er mars, 23 juin et 26 décembre 2005 et par les conclusions de l'expertise ordonnée par le tribunal que M. X... occupe une partie de ladite parcelle et que diverses installations et constructions y sont érigées ; que M. X... a acquis des consorts Y... par acte authentique du 7 octobre 2003, deux parcelles contiguës, cadastrées V 394

et V 405 ; que selon le plan cadastral, la dernière parcelle est limitrophe de la V 43 ; qu'il est intéressant de noter que dans l'acte de vente ont été biffés les mots suivants : « dépendant pour partie de la zone des cinquante pas » ; que M. X... a pu à l'occasion d'un contrôle des agents de l'ONF mentionner qu'il savait que sa maison était pour partie sur la réserve des cinquante pas ; que dès lors il ne saurait invoquer sa bonne foi pour défendre son occupation ; qu'il est certain qu'un propriétaire précédent de la parcelle attenante à la V 43 a obtenu, le 11 mars 1974, un permis de construire ; qu'en dépit de la prescription y figurant et selon laquelle l'implantation de l'immeuble projeté devait être à cinq mètres en retrait de la limite des cinquante pas, un certificat de conformité a été délivré le 8 décembre 1980, alors qu'il était manifeste que l'habitation empiétait sur la zone interdite ; que pourtant les actes notariés de vente successifs spécifiaient bien que la parcelle vendue était bordée à l'est par la réserve des cinquante pas et ne mentionnait pas l'empiètement ; que cependant, M. X... dont la connaissance de son occupation irrégulière d'une partie de la parcelle V43 est démontrée par les pièces produites aux débats ne saurait se prévaloir de ce qu'un certificat de conformité aurait été délivré dans des conditions ignorées de la cour ; qu'ainsi les premiers juges n'ont pu valablement considérer que M. X... avait acquis la parcelle en cause de bonne foi ; que leur jugement doit être infirmé et les demandes de l'appelante tendant à obtenir le retrait de toutes les constructions et aménagements effectués sur la parcelle cadastrée V43 seront accueillies ;

1°- ALORS QUE les tiers de bonne foi qui agissent sous l'empire de l'erreur commune ne tiennent leur droit ni du propriétaire apparent, ni du propriétaire véritable, mais qu'ils en sont investis par l'effet de la loi ; que la nullité du titre du propriétaire apparent, serait-elle d'ordre public, est sans influence sur la validité de l'aliénation par lui consentie, dès lors que la cause de la nullité est demeurée et devait nécessairement être ignorée de tous ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir constaté que dans l'acte authentique de vente consenti à M. X..., ont été biffés les mots suivants : « dépendant pour partie de la zone des cinquante pas », qu'un propriétaire précédent de la parcelle attenante à la V 43 avait obtenu, le 11 mars 1974, un permis de construire les constructions litigieuses et qu'en dépit de la prescription y figurant et selon laquelle l'implantation de l'immeuble projeté devait être à cinq mètres en retrait de la limite des cinquante pas, un certificat de conformité avait été délivré le 8 décembre 1980, que les actes notariés de vente successifs spécifiaient bien que la parcelle vendue était bordée à l'est par la réserve des cinquante pas et ne mentionnait pas l'empiètement, ce dont il résulte que M. François X... avait acquis l'immeuble sous l'empire d'une erreur commune des propriétaires successifs, de l'administration elle-même et des notaires successifs, et qu'il pouvait croire de bonne foi que les constructions litigieuses étaient bien la propriété de son vendeur, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard de l'article 544 du code civil qu'elle a violé ;

2°- ALORS QUE la bonne foi doit être appréciée à la date de l'aliénation ;

qu'en se bornant à énoncer que M. X... aurait à l'occasion d'un contrôle des agents de l'ONF, mentionné qu'il savait que sa maison était pour partie sur la réserve des cinquante pas, et que la connaissance par M. X... de son occupation irrégulière d'une partie de la parcelle V43 serait démontrée par les pièces produites aux débats, sans qu'il résulte de ses constatations que cette connaissance de l'occupation irrégulière de la parcelle litigieuse serait antérieure ou concomitante à l'aliénation qui lui a été consentie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir ordonné à M. Chantal François X... la démolition et l'enlèvement de toutes les constructions et tous aménagements présents sur la parcelle V 43 sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt, autorisé l'ONF à procéder elle-même à ces démolitions et enlèvements passé le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt aux frais de M. François X... en cas d'inexécution de ce dernier, d'avoir débouté M. François X... de sa demande de remboursement de la valeur des constructions et de l'avoir condamné à verser à l'ONF la somme de 20. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE vu les articles 550 et 555 du code civil, il ressort de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1983 et du procès-verbal de remise à l'ONF de parcelles dépendant de la réserve des cinquante pas du 26 octobre 1983 que la parcelle sise au Vauclin quartier Mallevant, cadastré V 43 est incorporée au domaine privé de l'Etat et appartient à la réserve domaniale des cinquante pas ; que la propriété de cette terre est donc imprescriptible ;

qu'il est également démontré par les procès-verbaux dressés par les agents de l'ONF les 6 novembre 1993, 1er mars, 23 juin et 26 décembre 2005 et par les conclusions de l'expertise ordonnée par le tribunal que M. X... occupe une partie de ladite parcelle et que diverses installations et constructions y sont érigées ; que M. X... a acquis des consorts Y... par acte authentique du 7 octobre 2003, deux parcelles contiguës, cadastrées V 394 et V 405 ; que selon le plan cadastral, la dernière parcelle est limitrophe de la V 43 ; qu'il est intéressant de noter que dans l'acte de vente ont été biffés les mots suivants : « dépendant pour partie de la zone des cinquante pas » ; que M. X... a pu à l'occasion d'un contrôle des agents de l'ONF mentionner qu'il savait que sa maison était pour partie sur la réserve des cinquante pas ; que dès lors il ne saurait invoquer sa bonne foi pour défendre son occupation ; qu'il est certain qu'un propriétaire précédent de la parcelle attenante à la V 43 a obtenu, le 11 mars 1974, un permis de construire ; qu'en dépit de la prescription y figurant et selon laquelle l'implantation de l'immeuble projeté devait être à cinq mètres en retrait de la limite des cinquante pas, un certificat de conformité a été délivré le 8 décembre 1980, alors qu'il était manifeste que l'habitation empiétait sur la zone interdite ; que pourtant les actes notariés de vente successifs spécifiaient bien que la parcelle vendue était bordée à l'est par la réserve des cinquante pas et ne mentionnait pas l'empiètement ; que cependant, M. X... dont la connaissance de son occupation irrégulière d'une partie de la parcelle V43 est démontrée par les pièces produites aux débats ne saurait se prévaloir de ce qu'un certificat de conformité aurait été délivré dans des conditions ignorées de la cour ; qu'ainsi les premiers juges n'ont pu valablement considérer que M. X... avait acquis la parcelle en cause de bonne foi ; que leur jugement doit être infirmé et les demandes de l'appelante tendant à obtenir le retrait de toutes les constructions et aménagements effectués sur la parcelle cadastrée V43 seront accueillies ;

qu'au vu de l'attitude de l'intimé il y a lieu d'ordonner une astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard suivant un délai de deux mois à compter de la signification du présent

arrêt pour assurer l'exécution de la décision et de permettre à l'ONF d'effectuer elle-même les travaux de démolition et d'enlèvement aux frais de l'intimé passé ce même délai ; qu'il est démontré par l'appelante un préjudice par elle subi du fait de l'occupation irrégulière de M. X... et du coût nécessité par la remise en état suite à l'enlèvement des diverses constructions ; que la somme réclamée de 20. 000 euros est parfaitement justifiée ;

1°- ALORS QUE les dispositions de l'article 555 du code civil ne concernent que les constructions nouvelles et sont étrangères au cas où les travaux exécutés s'appliquent à des ouvrages préexistants avec lesquelles ils se sont identifiés et ne présentent que le caractère de réparation ou de simple amélioration ; qu'en l'espèce, M. X... faisait valoir qu'il n'était pas le constructeur des ouvrages litigieux édifiés sur la parcelle V 43, qui existaient déjà en 1974 et 1980 et qu'il avait simplement agrandi la terrasse et procédé à des réfections de la toiture et des maçonneries intérieures de la maison ; qu'en ordonnant à M. François X... la démolition et l'enlèvement de toutes les constructions et tous aménagements présents sur la parcelle V 43 sans constater que ces constructions auraient été réalisées par M. François X... et après avoir relevé au contraire elle-même que la construction située sur cette parcelle avait été réalisée par un précédent propriétaire en 1980, la Cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

2°- ALORS en toute hypothèse QU'en ne répondant pas aux conclusions de M. François X... qui faisait valoir qu'il ne pouvait être condamné à la suppression des ouvrages litigieux à ses frais et à la réparation d'un préjudice subi par l'ONF sur le fondement de l'article 555 du code civil, dès lors qu'il n'était pas le constructeur des ouvrages dont la suppression était demandée et qu'il n'avait fait que de simples travaux de réparation et d'amélioration sur des ouvrages existants, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°- ALORS QUE si les constructions ont été faites par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné en raison de sa bonne foi à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression des ouvrages, constructions et plantations mais aura le choix de rembourser au tiers 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'oeuvre estimé à la date du remboursement compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ; qu'est de bonne foi celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir constaté que dans l'acte authentique de vente consenti à M. X..., ont été biffés les mots suivants : « dépendant pour partie de la zone des cinquante pas », qu'un propriétaire précédent de la parcelle attenante à la V 43 avait obtenu, le 11 mars 1974, un permis de construire les constructions litigieuses et qu'en dépit de la prescription y figurant et selon laquelle l'implantation de l'immeuble projeté devait être à cinq mètres en retrait de la limite des cinquante pas, un certificat de conformité avait été délivré le 8 décembre 1980, que les actes notariés de vente successifs spécifiaient bien que la parcelle vendue était bordée à l'est par la réserve des cinquante pas et ne mentionnait pas l'empiètement, ce dont il résulte que M. François X... avait pu croire de bonne foi, que la parcelle supportant les constructions litigieuses étaient bien la propriété de son vendeur, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard de l'article 555 du code civil qu'elle a violé ;

4°- ALORS QU'est de bonne foi celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice ; qu'en se bornant à énoncer que M. X... aurait à l'occasion d'un contrôle des agents de l'ONF, mentionné qu'il savait que sa maison était pour partie sur la réserve des cinquante pas, et que la connaissance par M. X... de son occupation irrégulière d'une partie de la parcelle V43 serait démontrée par les pièces produites aux débats, sans qu'il résulte de ses constatations que cette connaissance de l'occupation irrégulière de la parcelle litigieuse serait antérieure ou concomitante à l'aliénation qui lui a été consentie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 555 du code civil ;

5°- ALORS QUE l'expert avait positionné les constructions litigieuses à l'intérieur d'un polygone défini par des points ABCDEA représentant une portion de la parcelle cadastrée V 43 propriété de l'Etat, excluant l'état d'empiètement lequel suppose que la construction soit édifiée sur la limite divisoire des fonds ; que ni M. François X... ni l'ONF ne prétendaient que contrairement aux constatations de l'expert, les constructions litigieuses étaient édifiées sur la limite divisoire des fonds ; qu'en énonçant que la maison d'habitation « empiétait » sur la zone interdite, la Cour d'appel a dénaturé le cadre du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

6°- ALORS QU'en ne répondant pas aux conclusions de M. François X... qui faisait valoir qu'il n'était plus propriétaire des constructions litigieuses pour les avoir apportées au GFA Meribah, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Fort-de-France , du 6 juin 2014