

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 juin 2013

N° de pourvoi: 11-22.958

ECLI:FR:CCASS:2013:C300665

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Monod et Colin, 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 :
Attendu selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 7 avril 2011), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3ème, 5 janvier 2010, pourvoi n° 08-18. 657) que dans les années 1968/ 1970, M. X... a autorisé M. Y... dit Z... et M. A... (les consorts Z... A...) à occuper un terrain pour y construire respectivement des locaux nécessaires à l'exploitation d'une entreprise et une maison d'habitation, dans la perspective de la création d'un lotissement et d'une cession ultérieure des lots le constituant, lesquels n'ont pas été réalisés ; que ces terrains ont été vendus en 1982 à la société SOCAVI puis en 1996, à la société Sunset Promotion qui, en 2002, a fait sommation aux occupants de quitter les lieux ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts Z... A... font grief à l'arrêt de rejeter la demande tendant à ce qu'ils soient reconnus propriétaires par prescription des parcelles litigieuses, alors, selon le moyen :

1°/ 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 l'espèce, pour les débouter de leur demande d'acquisition par prescription trentenaire, la cour d'appel leur a reproché de ne pas s'être renseignés sur l'étendue de leurs droits et d'avoir pu croire qu'ils étaient propriétaires en raison du caractère provisoire de l'autorisation dont ils bénéficiaient et des ventes successives du terrain occupé ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants à caractériser la possession équivoque, et sans rechercher si les actes des possesseurs ne révélaient pas leur intention de se comporter en propriétaire à l'égal des tiers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil ;

2°/ qu'on est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire ; qu'en retenant, pour les débouter de leur demande de prescription acquisitive trentenaire, qu'ils ne démontraient pas 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 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'occupation des terrains litigieux par les consorts Z... A... avait été autorisée dans la perspective d'un projet de lotissement et de cession de lots jamais réalisé et souverainement retenu, d'une part, que leur occupation était précaire et, d'autre part, qu'ils n'avaient pas manifesté la volonté non équivoque de se comporter comme propriétaires des dits terrains, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et qui en a déduit, sans inverser la charge de la preuve, que les consorts Z... A... ne démontraient pas l'existence d'une possession trentenaire à titre de propriétaire, a légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les consorts Z... A... font grief à l'arrêt d'ordonner leur expulsion dans un délai de six mois avec le recours à la force publique, alors, selon le moyen :

1°/ que tout jugement ou arrêt doit contenir les motifs propres à justifier la décision ; qu'en se bornant, en l'espèce, à retenir qu'aucun motif sérieux ne justifiait le refus de la demande de recours à la force publique assortissant l'expulsion des consorts Z... A..., la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi méconnu l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°/ qu'il appartient au demandeur à l'action en expulsion de justifier du besoin de recourir à la force publique ; qu'en faisant droit à la demande de la société Sunset Promotion en raison de l'absence de motif sérieux justifiant le rejet, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve de la nécessité d'un tel recours et ainsi violé l'article 1315 du code civil ;

Mais attendu que la décision d'ordonner le concours de la force publique, qui n'a pas de caractère juridictionnel, n'est pas susceptible de recours ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que les consorts Z... A... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'indemnisation, alors, selon le moyen :

1°/ que le simple possesseur fait les fruits siens s'il possède comme un propriétaire, soit en vertu d'un titre translatif de propriété, soit en vertu d'un titre putatif ; qu'en l'espèce, pour justifier leur demande d'indemnisation des bâtiments édifiés et de la valorisation du fonds, les consorts Z... A... faisaient valoir que leur bonne foi résultait de leur occupation en vertu d'un titre putatif ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter leur demande d'indemnisation, que leur occupation sans droit ni titre excluait toute bonne foi, même à considérer qu'ils se soient crus propriétaires, la cour d'appel a méconnu les articles 550 et 555 du code civil ;

2°/ qu'en tout état de cause, la cour d'appel avait constaté que les consorts Z... A... avaient occupé les terrains litigieux en vertu d'une autorisation du propriétaire, en vue d'une cession ultérieure dans le cadre d'une opération de lotissement qui n'avait jamais vu le jour ; qu'en rejetant toutefois leur demande d'indemnisation, sans rechercher si l'autorisation donnée ne constituait pas un titre putatif leur permettant d'invoquer la qualité de tiers évincé de bonne foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 550 et 555 du code civil ;

3°/ qu'en toute hypothèse, pour retenir que l'absence de valorisation du fonds aurait suffi, si la bonne foi avait été établie, à justifier le rejet de leurs demandes indemnitaires, la cour d'appel s'est exclusivement fondée sur un rapport d'expertise qui concluait, malgré l'apparence dévalorisante des constructions édifiées sur le terrain litigieux, d'une part, à la fixation des ouvrages de la famille A... à 6 500 000 FCFP, des ouvrages de la famille Y... dit Z... à 3 980 000 FCFP et, d'autre part, à la valorisation du terrain à hauteur de 600 000 FCFP ; qu'en retenant néanmoins l'absence totale de préjudice indemnisable des consorts Z... A..., la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses constatations et ainsi méconnu les articles 550 et 555 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'article 555 du code civil est applicable au constructeur de bonne foi, qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de

propriété dont il ignore les vices, et relevé que les consorts Z... A..., occupants précaires, ne justifiaient pas d'une possession des terrains litigieux à titre de propriétaire, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant et sans être tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'un titre putatif que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Z... A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum les consorts Z... A... à payer à la société Sunset Promotion 2 500 euros ; rejette la demande des consorts Z... A... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour les consorts Z... A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande tendant à ce que les époux Y... DIT Z... et A... soient reconnus propriétaires par usucapion des parcelles litigieuses ainsi que leurs demandes indemnitaires et d'avoir, en conséquence, déclaré les exposants occupants sans droit ni titre, ordonné leur expulsion dans un délai de six mois avec le recours à la force publique et rejeté leur demande d'indemnisation ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 2228 du code civil, la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit qu'une personne tient ou exerce par elle-même ou par un tiers qui la tient ou l'exerce en son nom ; qu'aux termes de l'article 2229, la prescription suppose une possession continue et non ininterrompue, paisible, publique et à titre de propriétaire ; qu'aux termes de l'article 2262 du code civil, toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans ; que l'usucapion ou prescription acquisitive exige de celui qui s'en prévaut une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2229 et manifestée par des actes matériels de nature à caractériser la possession à titre de propriétaire ; qu'il résulte des éléments de preuve produits aux débats que dans les années 1968/ 1970, M. X..., 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 dix 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. X... a autorisé son neveu, M. Serge Y... DIT Z..., 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. A..., 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. X... dans la perspective d'une cession ultérieure de ces lots, laquelle ne s'est jamais réalisée puisque le lotissement projeté par M. X... n'a pu voir le jour ; que d'ailleurs, ni l'un ni l'autre des occupants ne fait état du moindre paiement intervenu dans le cadre de la cession projetée, ce qui rend difficile d'imaginer qu'ils aient pu se considérer autrement que comme des occupants précaires ; que le terrain litigieux était la propriété de la société avicole du MONT DORE, par suite de l'apport fait à ladite société, partie par M. X... et partie par son épouse, aux termes de l'acte constitutif de la société établi le 11 décembre 1967 par Maître B..., notaire à NOUMEA ; qu'ensuite par acte notarié du 5 mars 1982, la société avicole du MONT DORE, mise en liquidation judiciaire, a vendu cette propriété à la société calédonienne avicole LA FERME DU MONT DORE, dite SOCAVI ; qu'enfin, la SOCAVI l'a vendue à son tour à la société SUNSET PROMOTION, par acte

notarié du 3 avril 1996 ; que c'est dans ces conditions que par actes d'huissier délivrés au mois de novembre 2002 la société SUNSET PROMOTION a fait sommation à de nombreuses personnes occupant ce terrain d'avoir à déguerpir ; que 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 Z...- A... , 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 société 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 BOCQUET A...ont été autorisés par M. X... 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, même si à cette époque la propriété n'appartenait plus aux époux X... mais à la société avicole du MONT DORE (devenue propriétaire le 11 décembre 1967) ; que ces autorisations d'occupation ont été données dans le cadre de la réalisation future d'un lotissement qui ne verra jamais le jour ; qu'il n'est donc pas établi que cette possession l'ait été à titre de propriétaire pendant plus de trente ans ; que si cette possession a débuté dans les années 1968/ 1970, et si 35 ans plus tard, en novembre 2002, leur a été délivré sommation de déguerpir par la société SUNSET PROMOTION, propriétaire depuis 1996, cette durée d'occupation ne suffit pas à établir leur droit ; que d'abord, l'autorisation d'occupation qui leur a été donnée en 1968/ 1970, non formalisée puisque verbale, présentait un caractère provisoire, puisque soumise à un projet de lotissement impliquant qu'ils se rendent acquéreurs des lots occupés par eux ; qu'ensuite, une fois passée la période d'attente correspondant à leurs premières années d'occupation, et alors qu'ils auraient dû, en qualité de futurs propriétaires du lotissement TONAZZI, se tenir informés de l'évolution du projet de lotissement, ils n'ont rien fait, se bornant à demeurer 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. X... ; qu'enfin et surtout, 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 réalisée le 5 mars 1982 au profit de la société calédonienne avicole la ferme du MONT DORE dite SOCAVI ; que c'est cet événement, survenue quatorze ans après leur installation qui a achevé de contrarier leurs projets, soulignant un peu plus le caractère extrêmement précaire de leur situation ; qu'au vu de ces éléments, les consorts Z...- A... qui invoquent la prescription acquisitive, ne démontrent pas l'existence d'une possession faite à titre de propriétaire pendant trente ans, preuve dont la charge leur incombe ;

QUE la société SUNSET PROMOTION reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande relative à l'autorisation de recourir à la force publique pour faire exécuter la décision d'expulsion ; qu'au regard des développements qui précèdent, aboutissant au constat que les consorts Z...- A... sont occupants sans droit ni titre, il n'existe pas de motif sérieux justifiant de refuser ce point de la demande ; que le jugement sera infirmé sur ce point ; que l'appel incident formé par la SARL SUNSET PROMOTION porte également sur l'expulsion des consorts Y... DIT Z... et de tout occupant de lieux ; qu'en effet, le premier juge a fait droit à la demande d'expulsion présentée à l'encontre de M. Serge Y... DIT Z..., mais l'a rejetée en ce qui concerne son épouse, Mme Reine-Claude D..., au motif que son intervention volontaire à la procédure ne suffisait pas à considérer que la société SUNSET PROMOTION avait formulé une demande de libération des lieux à son encontre ; que si la requête introductive d'instance du 24 novembre 2005 ne vise que M. Serge Y... DIT Z..., il n'en demeure pas moins que Mme Reine-Claude D..., son épouse, est intervenue volontairement à l'instance et ce, dès les premières conclusions en réplique datées du 28 décembre 2005 ; que, dans ces conditions, les décisions prises par le premier juge lui sont

opposables ; qu'il convient, en conséquence, d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et de dire que la mesure de libération des lieux ou d'expulsion concerne les époux Y... DIT Z..., Serge et Reine-Claude née D...;

ET QU'il résulte des faits de l'espèce que les conjoints Z...-A...n'ont jamais occupé les parcelles litigieuses à titre de propriétaires ; que ce premier constat exclut d'emblée qu'ils aient occupé de bonne foi ; qu'en outre, en l'absence de tout titre, comme c'est le cas en l'espèce, le simple fait de s'être cru propriétaire du fonds, compte tenu notamment des circonstances et de la durée de l'occupation, n'aurait pas été suffisant pour être considéré de bonne foi au sens des articles 550 et suivants du code civil ; que, surabondamment, il résulte du rapport d'expertise du 27 août 2008, versé à la procédure, que selon l'expert E..., la valeur des ouvrages de la famille A... pourrait être fixée à 6. 500. 000 FCFP ; que, cependant, dès lors qu'il s'agit de considérer l'accroissement de la valeur du fonds apportée par les constructions, plantations et ouvrages réalisés par les possesseurs, ces ouvrages déprécient plutôt le fonds en raison de leur vétusté comme de leur caractère hétéroclite et improvisé ; que selon l'expert : « ... il s'agit pour l'essentiel de constructions anciennes et vétustes qui ont été réalisées de manière improvisée et désordonnée avec souvent des matériaux de récupération ; ces ouvrages à caractère hétéroclite et précaire sont arrivés en fin de vie et doivent être détruits, ils représentent même un risque avéré en cas de forte dépression ou cyclone, tant ils sont vulnérables et affaiblis ; s'agissant des deux logements précaires, ils pourraient être le cas échéant démontés et récupérés ; à propos de l'habitation principale, qui développe une surface assez conséquente, celle-ci a été conçue en dépit du bon sens, à la hâte, avec de faibles moyens et sans compétence ; cette demeure ne ressemble à rien, si ce n'est qu'elle constitue un logement précaire à l'état de gros-oeuvre, caractérisé par des malfaçons et anomalies sérieuses impossibles à reprendre ; il serait vain d'envisager achever le second oeuvre et les finitions et qui plus est risqué d'inclure cette demeure dans le projet de lotissement, en raison des vices cachés qui vont inévitablement ressortir ; d'une manière générale, il s'agit bien de constructions sauvages sans intérêt, lesquelles encombrant et font particulièrement mauvais effet ; en conclusion, en pareille situation, on ne voit pas très bien à quel titre et sous quel motif les constructions pourraient le cas échéant donner lieu à une compensation financière, car outre la valorisation du terrain à hauteur de 600. 000 francs, l'ensemble des constructions aurait plutôt tendance à déprécier le site » ; que c'est en des termes identiques que l'expert envisage la situation concernant le fonds occupé par les époux Z..., la valeur des ouvrages et installations étant estimée à 3. 980. 000 FCFP ; qu'il conclut cependant « on ne peut pas soutenir que SUNSET PROMOTION ait pu bénéficier d'une quelconque valorisation ou plus-value du fonds (...) ; ce type d'installation constitue une infraction aux règles d'urbanisme de la commune du MONT DORE » ; que l'absence de valorisation du fonds aurait suffi, si la bonne foi avait été établie, à justifier le rejet des demandes indemnitaires présentées par les conjoints Z...- A... ;

ALORS, d'une 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 l'espèce, pour débouter les exposants de leur demande d'acquisition par prescription trentenaire, la cour d'appel leur a reproché de ne pas s'être renseignés sur l'étendue de leurs droits et de ne pas avoir pu croire qu'ils étaient propriétaires en raison du caractère provisoire de l'autorisation dont ils bénéficiaient et des ventes successives du terrain occupé ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants à caractériser la possession équivoque, et sans rechercher si les actes des possesseurs ne révélaient pas leur intention de se comporter en propriétaire à l'égard des tiers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil ;

ALORS, d'autre part, QU'on est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire ; qu'en retenant, pour débouter les conjoints Z...-A...de leur demande de

prescription acquisitive trentenaire, que ceux-ci ne démontreraient pas 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.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné l'expulsion des consorts Y... DIT Z... et A... dans un délai de six mois avec le recours à la force publique ;

AUX MOTIFS QUE la société SUNSET PROMOTION reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande relative à l'autorisation de recourir à la force publique pour faire exécuter la décision d'expulsion ; qu'au regard des développements qui précèdent, aboutissant au constat que les consorts Z...-A...sont occupants sans droit ni titre, il n'existe pas de motif sérieux justifiant de refuser ce point de la demande ;

ALORS, d'une part, QUE tout jugement ou arrêt doit contenir les motifs propres à justifier la décision ; qu'en se bornant, en l'espèce, à retenir qu'aucun motif sérieux ne justifiait le refus de la demande de recours à la force publique assortissant l'expulsion des époux Y... DIT Z... et A..., la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi méconnu l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

ALORS, d'autre part, QU'il appartient au demandeur à l'action en expulsion de justifier du besoin de recourir à la force publique ; qu'en faisant droit à la demande de la SARL SUNSET PROMOTION en raison de l'absence de motif sérieux justifiant le rejet, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve de la nécessité d'un tel recours et ainsi violé l'article 1315 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'indemnisation des consorts Y... DIT Z... et A... ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des faits de l'espèce que les consorts Z...- A... n'ont jamais occupé les parcelles litigieuses à titre de propriétaires ; que ce premier constat exclut d'emblée qu'ils aient occupé de bonne foi ; qu'en outre, en l'absence de tout titre, comme c'est le cas en l'espèce, le simple fait de s'être cru propriétaire du fonds, compte tenu notamment des circonstances et de la durée de l'occupation, n'aurait pas été suffisant pour être considéré de bonne foi au sens des articles 550 et suivants du code civil ; que, surabondamment, il résulte du rapport d'expertise du 27 août 2008, versé à la procédure, que selon l'expert E..., la valeur des ouvrages de la famille A... pourrait être fixée à 6. 500. 000 FCFP ; que, cependant, dès lors qu'il s'agit de considérer l'accroissement de la valeur du fonds apportée par les constructions, plantations et ouvrages réalisés par les possesseurs, ces ouvrages déprécient plutôt le fonds en raison de leur vétusté comme de leur caractère hétéroclite et improvisé ; que selon l'expert : « ... il s'agit pour l'essentiel de constructions anciennes et vétustes qui ont été réalisées de manière improvisée et désordonnée avec souvent des matériaux de récupération ; ces ouvrages à caractère hétéroclite et précaire sont arrivés en fin de vie et doivent être détruits, ils représentent même un risque avéré en cas de forte dépression ou cyclone, tant ils sont vulnérables et affaiblis ; s'agissant des deux logements précaires, ils pourraient être le cas échéant démontés et récupérés ; à propos de l'habitation principale, qui développe une surface assez conséquente, celle-ci a été conçue en dépit du bon sens, à la hâte, avec de faibles moyens et sans compétence ; cette demeure ne ressemble à rien, si ce n'est qu'elle constitue un logement précaire à l'état de gros-oeuvre, caractérisé par des malfaçons et anomalies sérieuses impossibles à reprendre ; il serait vain d'envisager achever le second oeuvre et les finitions et qui plus est risqué d'inclure cette demeure dans le projet de lotissement, en raison des vices cachés qui vont immanquablement ressort ; d'une manière générale, il s'agit bien de constructions sauvages sans intérêt, lesquelles encombrant et font particulièrement mauvais effet ; en conclusion, en pareille situation, on ne voit pas très bien à quel titre et sous quel motif les constructions pourraient le cas échéant donner lieu à une compensation financière, car outre la valorisation du terrain à

hauteur de 600. 000 francs, l'ensemble des constructions aurait plutôt tendance à déprécier le site » ; que c'est en des termes identiques que l'expert envisage la situation concernant le fonds occupé par les époux Z..., la valeur des ouvrages et installations étant estimée à 3. 980. 000 FCFP ; qu'il conclut cependant « on ne peut pas soutenir que SUNSET PROMOTION ait pu bénéficier d'une quelconque valorisation ou plus-value du fonds (...) ; ce type d'installation constitue une infraction aux règles d'urbanisme de la commune du MONT DORE » ; que l'absence de valorisation du fonds aurait suffi, si la bonne foi avait été établie, à justifier le rejet des demandes indemnitaires présentées par les consorts Z...- A... ;

ALORS, de première part, QUE le simple possesseur fait les fruits siens s'il possède comme un propriétaire, soit en vertu d'un titre translatif de propriété, soit en vertu d'un titre putatif ; qu'en l'espèce, pour justifier leur demande d'indemnisation des bâtiments édifiés et de la valorisation du fonds, les consorts Y... DIT Z... et A... faisaient valoir que leur bonne foi résultait de leur occupation en vertu d'un titre putatif ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter la demande d'indemnisation des consorts Y... DIT Z... et A..., que leur occupation sans droit ni titre excluait toute bonne foi, même à considérer qu'ils se soient crus propriétaires, la cour d'appel a méconnu les articles 550 et 555 du code civil ;

ALORS, de deuxième part et en tout état de cause, QUE la cour d'appel avait constaté que les consorts Y... DIT Z... et A... avaient occupé les terrains litigieux en vertu d'une autorisation du propriétaire, M. X..., en vue d'une cession ultérieure dans le cadre d'une opération de lotissement qui n'avait jamais vu le jour ; qu'en rejetant toutefois la demande d'indemnisation des consorts Y... DIT Z... et A..., sans rechercher si l'autorisation donnée par M. X... ne constituait pas un titre putatif leur permettant d'invoquer la qualité de tiers évincé de bonne foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 550 et 555 du code civil ;

ALORS, de troisième part et en toute hypothèse, QUE pour retenir que l'absence de valorisation du fonds aurait suffi, si la bonne foi avait été établie, à justifier le rejet des demandes indemnitaires présentées par les consorts Z...- A... , la cour d'appel s'est exclusivement fondée sur un rapport d'expertise qui concluait, malgré l'apparence dévalorisante des constructions édifiées sur le terrain litigieux, d'une part, à la fixation des ouvrages de la famille A... à 6. 500. 000 FCFP, des ouvrages de la famille Y... DIT Z... à 3. 980. 000 FCFP et, d'autre part, à la valorisation du terrain à hauteur de 600. 000 FCFP ; qu'en retenant néanmoins l'absence totale de préjudice indemnisable des consorts Y... DIT Z... et A..., la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses constatations et ainsi méconnu les articles 550 et 555 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa , du 7 avril 2011