

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 13 juin 2019, 18-13.292, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	13/06/2019
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2019:C300518
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038674729">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038674729</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] recevable, d'AVOIR ordonné l'expulsion de Mme A... des lots 1, 8, 11, 14 et 20 de l'immeuble sis [...] avec l'assistance de la force publique et tant que de besoin, d'AVOIR ordonné le transport et la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 décembre 2017), que, ayant poursuivi l'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble déclaré insalubre, la commune de Nanterre a saisi le juge de l'expropriation, statuant en la forme des référés, pour voir ordonner l'expulsion de Mme A... de l'appartement qu'elle occupait dans l'immeuble exproprié ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; Mais sur le second moyen : Vu les articles L. 511-2, L. 511-9 et L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ; Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande reconventionnelle de Mme A... tendant à ce qu'il soit fait injonction à la commune de Nanterre, sous astreinte, de la faire bénéficier d'un droit de priorité et de préférence, l'arrêt, après avoir prononcé son expulsion, retient que cette demande ne résulte pas des textes applicables ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'occupant exproprié en vertu de la procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine bénéficie des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable la demande de Mme A... tendant à se voir reconnaître un droit de préférence sous astreinte journalière, l'arrêt rendu le 19 décembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris ; Condamne la commune de Nanterre aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la commune de Nanterre et la condamne à payer à Mme A... la somme de 1 500 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 de l'arrêt partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juin deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme N... épouse A... PREMIER MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré la demande d'expulsion recevable, d'AVOIR ordonné l'expulsion de Mme A... des lots 1, 8, 11, 14 et 20 de l'immeuble sis [...] avec l'assistance de la force publique et tant que de besoin, d'AVOIR ordonné le transport et la séquestration des meubles et objets immobiliers appartenant à Mme A... garnissant les lieux dans un garde-meubles choisi par la commune de Nanterre et d'AVOIR débouté Mme A... du surplus de ses demandes ; AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le moyen tiré du défaut de dénonciation de la procédure d'insalubrité de déclaration d'utilité publique et d'expropriation à Mme A... ; que Mme A... expose détenir des droits indivis sur les biens objet de l'expulsion en vertu d'un acte

notarié du 12 décembre 2008 par lequel les époux A... ont adopté le régime de la communauté universelle et fait valoir que cet acte a été publié dans un journal d'annonces légales le 17 décembre 2008 ; que cependant, il n'est pas contesté que ce changement de régime matrimonial n'a pas été publié au service en charge de la publicité foncière alors que, s'agissant d'un acte qui emporte mutation de droits réels immobiliers au profit de l'autre époux sur les droits détenus en propre par chacun d'eux, il devait, en application des dispositions de l'article 28 1° du décret du 4 janvier 1955 faire l'objet d'une telle publication ; que la publication de l'acte dans un journal d'annonces légales est insusceptible de produire les effets d'opposabilité aux tiers attachés à la publicité foncière ; qu'en effet, contrairement à ce que soutient Mme A..., l'article 1397 du code civil ne prévoit la publicité d'un changement de régime matrimonial par la publication dans un journal d'annonces légales, que dans le but d'ouvrir aux créanciers éventuels des époux un délai d'opposition de trois mois et non pour le rendre opposable à tous ; qu'en conséquence, les droits de Mme A... sont inopposables à la commune de Nanterre et c'est à bon droit que celle-ci a poursuivi la procédure de cessibilité exclusivement contre M. A... et poursuit l'expulsion de Mme A... en sa seule qualité d'occupante des lieux conformément aux dispositions de l'article L. 231-1 (ancien article L.15-1) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; que les époux A... sont seuls responsables de cette situation ; que le moyen sera donc rejeté ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la demande de la commune de Nanterre visant à prononcer l'expulsion de Mme A... ainsi que de tous occupants de son chef des lots 1, 8, 11, 14 et 20 de l'immeuble sis [...] ; qu'aux termes de l'article L15-1 du code de l'expropriation, « dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité, ou en cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants » ; que la commune forme sa demande d'expulsion de Mme A..., sur le fondement de cet article, en sa qualité d'occupante du local et ce indépendamment de sa qualité de propriétaire dont elle soutient qu'elle ne lui est pas opposable dans le cadre de la procédure de cessibilité pour insalubrité du fait de la non-publication au Fichier immobilier de l'acte notarié qui a modifié le régime matrimonial de M. et Mme A... ; que Mme A... excipe de sa qualité de propriétaire des lots pour s'opposer à la demande d'expulsion et produit un acte notarié en date du 12 décembre 2008 aux termes duquel les époux A... ont adopté le régime matrimonial de la communauté universelle ; qu'il est constant que la procédure de cessibilité pour insalubrité et la procédure visant au versement de l'indemnité de dépossession n'a été régularisée qu'à l'encontre de M. A... ; qu'il résulte néanmoins des dispositions de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 que sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles tous les actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes les décisions judiciaires portant ou constatant une mutation ou constitution de droits réels immobiliers entre vifs autres que les privilèges et hypothèques ; qu'en vertu de ces dispositions, la convention de changement de régime matrimonial par lequel les époux

adoptent le régime de la communauté universelle devait être publiée au bureau des hypothèques compétent dans la mesure où cette modification entraîne un transfert de droits réels immobiliers au profit de l'autre époux sur les immeubles détenus en propre par chacun des époux ; qu'en l'absence de publication au bureau des hypothèques compétent de l'acte notarié du 12 décembre 2008, non contestée en l'espèce, la qualité de propriétaire de Mme A... n'est pas opposable à la commune de Nanterre dans le cadre de la procédure de cessibilité pour insalubrité ; que par ailleurs il n'est pas contesté que Mme A... est occupante des locaux déclarés cessibles ni que la procédure visant à payer l'indemnité à M. A..., seul visé en qualité de propriétaire des lots, a été menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation ; qu'en conséquence, il sera fait droit à la demande de la commune de Nanterre visant à ordonner l'expulsion de Mme A... en sa qualité d'occupante des lots 1, 8, 11, 14 et 20 de l'immeuble sis [...] avec l'assistance du commissaire de police et de la force publique ;1°) ALORS QUE seuls peuvent être expulsés les propriétaires à l'encontre desquels a été diligentée une procédure d'expropriation ayant abouti à un transfert de propriété en faveur de l'autorité expropriante ; qu'en retenant, pour ordonner l'expulsion de Mme A..., que cette dernière était expulsée en sa qualité d'occupante du bien, cependant qu'il résultait de ses propres constatations que Mme A... était propriétaire du bien litigieux et qu'aucune procédure d'expropriation n'avait été diligentée à son encontre, la cour d'appel a violé l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;2°) ALORS QUE seuls peuvent être expulsés les propriétaires à l'encontre desquels a été diligentée une procédure d'expropriation ayant abouti à un transfert de propriété en faveur de l'autorité expropriante ; qu'en retenant que la qualité de propriétaire de Mme A... était inopposable à l'administration dans le cadre de la procédure d'expropriation de son mari, cependant que cette circonstance était inopérante dès lors qu'il était établi que Mme A... demeurait propriétaire du bien, ce qui faisait obstacle à son expulsion, la cour d'appel a violé l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'expulsion d'un propriétaire exproprié suppose le paiement ou à tout le moins la consignation préalable d'une indemnité de dépossession ; qu'en ordonnant l'expulsion de Mme A..., cependant qu'il résultait de ses propres constatations qu'aucune indemnité n'avait été versée ni consignée à son profit, la cour d'appel a violé l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble les articles L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et 545 du code civil.SECOND MOYEN DE CASSATIONIL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable la demande de Mme A... visant à se voir reconnaître un droit de préférence sous astreinte journalière ;AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande tendant à obtenir qu'il soit fait injonction à la commune, sous astreinte de 10 000 euros par jour, de faire bénéficier Mme A... et son époux d'un droit de priorité et d'un droit de préférence ; qu'il convient de relever tout d'abord que la demande est formulée au nom de M. et Mme A... alors que M. A... n'est pas partie à la présente instance ; qu'en second lieu, Mme A... ne précise pas le fondement textuel de sa demande ; qu'il convient de relever que Mme A... ne précise pas le fondement textuel de sa demande ; qu'il

y a lieu de constater qu'aux termes de l'article L. 511-2 applicable à la présente procédure, l'expropriant désigné par l'arrêté portant DUP, cessibilité et fixation de l'indemnité provisionnelle, est « tenu à une obligation de relogement y compris le propriétaire » ; qu'en l'espèce, ainsi que l'a retenu le premier juge et qu'il résulte des documents de la cause, la commune de Nanterre a fait trois offres de relogement à M. et Mme A... ; que Mme A... ne prétend pas, ni a fortiori n'explique en quoi, elles ne seraient pas valides ; que l'expropriant a rempli les obligations pesant sur lui en application des dispositions relatives à la procédure d'expropriation pour cause d'insalubrité ; que la demande d'injonction sous astreinte, présentée au nom de M. A... qui n'est pas partie à l'instance, et qui est fondée sur un droit de préférence et de priorité ne résultant pas des textes applicables à l'espèce, sera déclarée irrecevable ;1°) ALORS QUE les propriétaires à l'encontre desquels est diligentée une procédure d'expropriation pour insalubrité bénéficient des droits de priorité et de relogement prévus par la procédure d'expropriation de droit commun ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 423-1 à L. 423-5 et L. 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ;2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à un défaut de motif ; qu'en relevant, dans ses motifs, que la demande de Mme A..., fondée sur ses droits de priorité et de préférence était infondée dès lors qu'il n'était pas démontré que les offres de relogement faites par la commune de Nanterre aient été invalides (arrêt, p. 7, § 6-7) quand, dans son dispositif, elle confirmait le jugement qui avait jugé que cette demande était irrecevable (jugement, p. 9, dispositif), la cour d'appel a entaché sa décision de contradiction et a violé l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2019:C300518

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 13 juin 2019, ECLI:FR:CCASS:2019:C300518. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038674729> (consulté le 20 juin 2026).