

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 septembre 2021, 20-17.211, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	23/09/2021
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2021:C300653
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044162536

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] trois mois, dit que la SCI Esteliz pourra procéder elle-même à la remise en état des lieux aux frais du défendeur huit jours après mise en demeure, autorisé la SCI Esteliz à faire procéder à la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 3 SG COUR DE CASSATION _____ Audience publique du 23 septembre 2021 Cassation M. CHAUVIN, président Arrêt n° 653 F-D Pourvoi n° W 20-17.211 R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E _____ AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____ ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 SEPTEMBRE 2021 M. [R] [Y] [E], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° W 20-17.211 contre l'arrêt rendu le 11 mai 2020 par la cour d'appel de Cayenne (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Esteliz, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation. Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt. Le dossier a été communiqué au procureur général. Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. [E], de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la société Esteliz, après débats en l'audience publique du 29 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jessel, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt. Faits et procédure 1. Selon l'arrêt attaqué (Cayenne, 11 mai 2020), la SCI Esteliz (la SCI), ayant acquis des terrains du département de la Guyane par acte du 16 juin 2011, a assigné M. [E] en expulsion de la parcelle cadastrée AP n° [Cadastré 1], occupée, selon elle, sans droit ni titre. 2. M. [E] a reconventionnellement revendiqué la propriété de la parcelle litigieuse sur le fondement de prescription trentenaire. Examen du moyen Sur le moyen, pris en sa première branche Enoncé du moyen 3. M. [E] fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de la SCI, alors « que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ; qu'il est possible de prescrire contre un titre ; qu'en se fondant pour écarter l'existence d'une possession paisible et non équivoque de nature à emporter la prescription acquisitive de la parcelle AP [Cadastré 1] par M. [P] [E] père de M. [R] [E] qui l'a occupé avec sa famille à partir de 1968, sur la circonstance que le département de la Guyane a acquis la propriété de cette parcelle par acte du 16 février 1978, que l'occupation de ce terrain était illicite comme étant sans droit ni titre, et qu'un droit au relogement n'a été reconnu qu'aux seuls occupants pouvant justifier d'une autorisation du précédent propriétaire, la Cour d'appel a violé les articles 712 et 2258 du code civil. » Réponse de la Cour Vu les articles 712 et 2258 du code civil : 4. En vertu du premier de ces textes, la propriété s'acquiert non seulement par titre, mais aussi par prescription. 5. Aux termes du second, la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. 6. Pour refuser à M. [E] le bénéfice de la prescription trentenaire

qu'il invoquait, l'arrêt retient que la SCI est propriétaire par titre de la parcelle litigieuse et que celle-ci est occupée de manière illicite, sans droit ni titre, de sorte que la possession invoquée ne peut être tenue pour non équivoque et paisible. 7. En statuant ainsi, alors qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre et que la mauvaise foi du possesseur ne rend pas équivoque sa possession, la cour d'appel a, par refus d'application, violé les textes susvisés. PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mai 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Cayenne ; Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Cayenne autrement composée ; Condamne la SCI Esteliz aux dépens ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Esteliz à payer à M. [E] la somme de 3 000 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 cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois septembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. [E]. Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'occupation illicite des parcelles sises [Adresse 3] ainsi que la présence sans droit ni titre de M. [R] [E] celui-ci ayant édifié des constructions sans le consentement du propriétaire, ordonné l'expulsion de M. [R] [E] et de tous occupants de son chef de la parcelle cadastrée AP n° 187 (en réalité AP [Cadastre 1]), dit que le concours de la force publique pourra être requis par le propriétaire en cas de difficulté dûment justifiée sur simple requête, condamné M. [R] [E] à payer à la SCI Esteliz une indemnité d'occupation de 1000 euros par mois à compter de la date de l'assignation et jusqu'à libération effective des lieux et leur remise en état, fait injonction à M. [R] [E] de remettre en état les lieux sous astreinte de 20 euros par jour de retard à compter du mois suivant la signification du jugement et ce pendant une durée de trois mois, dit que la SCI Esteliz pourra procéder elle-même à la remise en état des lieux aux frais du défendeur huit jours après mise en demeure, autorisé la SCI Esteliz à faire procéder à la séquestration aux frais du défendeur des meubles laissés dans les lieux avant de procéder à leur destruction passé le délai d'un mois suivant le procès verbal de retrait des biens et inventaire ; Aux motifs que le tribunal a considéré que la SCI Esteliz justifiait d'une occupation par M. [E] sans droit ni titre de la parcelle lui appartenant au visa de l'article 544 du code civil et à l'examen des pièces produites par la SCI Esteliz, à savoir l'acte notarié de vente du 16 juin 2011, les sommations interpellatives aux tiers occupants par actes d'huissiers des 25 avril, 26 avril et 13 juillet 2016, le plan d'état des lieux des occupations. Devant la Cour l'appelant dont l'avocat constitué en première instance n'avait pas conclu devant le tribunal soutient qu'il est propriétaire de la parcelle cadastrée AP [Cadastre 1] située à Remire Monjoly actuellement n° 8038, route des Plages. Il invoque la prescription acquisitive, estimant être parfaitement fondé à réclamer l'usucapion sur l'immeuble revendiqué « suivant en cela la chaîne des successions ». Il précise que la prescription a commencé à courir dès 1968 et n'a jamais été interrompue. Il fait valoir que

son père, M. [P] [E], agriculteur, décédé en [Date décès 1] 2009, s'est installé en 1968 avec sa concubine, Mme [B] [W] décédée en 1974, sur la parcelle A [Cadastré 1], qu'il y a construit une petite maison pour loger sa famille et planté un champ de cannes sur 1 hectare qu'il revendit à l'époque à l'usine [U]. M. [E] ajoute que la maison s'est agrandie dans la mesure où vont naître quatre enfants, respectivement en 1969, 1970, 1971 (lui même) et 1973, qui ont tous été scolarisés à l'école maternelle puis élémentaire de [Établissement 1] et que le terrain sera clôturé et mis en valeur par la plantation d'arbres fruitiers. Il souligne que la famille a obtenu son compteur électrique EDF en 1986, les travaux d'électrification et d'eau potable ayant débuté en 1985. L'appelant soutient, en se fondant sur les articles 2258, 2272 et 2261 (anciennement 2229), qu'en l'espèce la famille [E] occupe depuis des générations la propriété litigieuse et se prévaut d'une possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, en s'appuyant sur des attestations de témoins. La cour relève que l'acte notarié en date du 16 juin 2011, de vente par le Département de la Guyanne à la SCI Estelez permet de constater que d'une part, la collectivité territoriale avait acquis la propriété des différentes parcelles objets de la vente notamment la parcelle litigieuse cadastrée section AP n° [Cadastré 1] identifiée dans cet acte « IMMEUBLE ARTICLE 4 » suivant un acte administratif du 16 février 1978 régulièrement publié au bureau des hypothèques de Cayenne, d'autre part au paragraphe CONDITIONS GENERALES B/A la charge de L.'ACQUEREUR, que l'acquéreur s'engage notamment à reloger les occupants sans titre dont les ascendants ont été installés par le docteur [K], l'ancien propriétaire ». En outre il résulte de la délibération n° AP/09SPI-159 « portant cession de terrain au profit du promoteur immobilier » du 18 décembre 2009 ; dont une copie est versée aux débats et visée dans l'acte notarié de vente du 16 juin 2011, que ces terrains départementaux sont occupés illicitement et qu'il est nécessaire de disposer de terrains libres de toute occupation pour permettre la faisabilité de l'opération immobilière intitulée « Mahury Village » devant être réalisée par la société Esteliz. Ainsi au vu de ces éléments, depuis 1978, la parcelle litigieuse est la propriété de la collectivité territoriale, le département de la Guyanne, les occupations existantes à cette date étaient considérées illicites comme étant sans droit ni titre et un droit au relogement était reconnu aux seuls occupants pouvant justifier d'une autorisation du précédent propriétaire, de sorte que l'occupation sur l'un de ces terrains par M. [P] [E], père de l'appelant et sa famille ne peut être considérée comme paisible et non équivoque. La cour observe aussi que la parcelle litigieuse cadastrée section AP n° [Cadastré 1] a une superficie totale de 02 ha 85 a 86 ca et que M. [E] d'une part dit revendiquer l'usucapion pour le terrain AP n° [Cadastré 1] en précisant actuellement 8038, d'autre part fait valoir que lors de son installation en 1968, son père a édifié une petite maisonnette et planté un champ de cannes sur 1 hectare, puis que la surface occupée a été réduite après la fermeture de l'usine. Au vu de ces éléments, l'usucapion dont se prévaut l'appelant ne porte pas sur la totalité de la parcelle cadastrée section AP n° [Cadastré 1] d'une superficie totale de 02 ha 85 a 86 ca et aucune pièce versée aux débats ne permet de déterminer la superficie de la propriété revendiquée, notamment de la parcelle identifiée par l'appelant sous le numéro 8038 qui ne peut être identique à la

parcelle AP n° [Cadastré 1] de sorte que le bien immobilier litigieux n'est pas caractérisé. En outre il ressort des déclarations de l'appelant que son père, M. [P] [E] décédé en 2009, a eu quatre enfants qui ont tous vécu avec lui sur la propriété litigieuse, de sorte que M. [R] [E] qui se prévaut de l'occupation commencée par ce dernier jusqu'à la date de son décès et dont il n'est que l'un des héritiers, ne peut valablement opposer à son seul profit la prescription acquisitive. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la demande de l'appelant n'est pas fondée, l'intimée justifiant de son droit de propriété, il convient donc de confirmer le jugement déféré. 1°- Alors que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception 7 déduite de la mauvaise foi ; qu'il est possible de prescrire contre un titre ; qu'en se fondant pour écarter l'existence d'une possession paisible et non équivoque de nature à emporter la prescription acquisitive de la parcelle AP [Cadastré 1] par M. [P] [E] père de M. [R] [E] qui l'a occupé avec sa famille à partir de 1968, sur la circonstance que le département de la Guyane a acquis la propriété de cette parcelle par acte du 16 février 1978, que l'occupation de ce terrain était illicite comme étant sans droit ni titre, et qu'un droit au relogement n'a été reconnu qu'aux seuls occupants pouvant justifier d'une autorisation du précédent propriétaire, la Cour d'appel a violé les articles 712 et 2258 du code civil ; 2°- Alors que la possession est paisible lorsqu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours ; qu'en énonçant que la possession de M. [P] [E] et de sa famille ne pourrait pas être considérée comme paisible, sans caractériser l'existence d'actes de violence matérielles ou morales commis par les possesseurs, la Cour d'appel a violé l'article 2261 du code civil ; 3°- Alors que la possession est équivoque si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en propriétaire ; qu'en énonçant que la possession de M. [P] [E] et sa famille serait équivoque, sans qu'il résulte de ses constatations que les actes d'occupation accomplis par M. [P] [E] et sa famille depuis 1968, à savoir la construction et l'agrandissement d'une maison, le raccordement de l'immeuble aux réseaux d'eau et d'électricité, les cultures et plantations réalisées sur la parcelle et la clôture de cette parcelle, n'auraient pas été de nature à révéler leur intention de se comporter en propriétaire, la Cour d'appel a violé l'article 2261 du code civil ; 4°- Alors que M. [E] demandait à la Cour d'appel de constater qu'il a la « possession à titre de propriétaire de la parcelle cadastrée AP [Cadastré 1], « actuellement 8038 - route des plages » (conclusions p. 10) en revendiquant ainsi l'usucapion de la parcelle AP [Cadastré 1] dans son intégralité, le numéro 8038 correspondant à l'adresse postale actuelle de la parcelle AP [Cadastré 1] située route des plages ; qu'il faisait valoir qu'après la fermeture de l'usine, la surface d'occupation du terrain « par le champ de canne à sucre et la maison est réduite à un abattis, à la maison et au terrain qui est clôturé », autrement dit, que la surface occupée par le champ de canne à sucre a été transformée en abattis (forme spécifique 8 d'exploitation pratiquée en Guyane) et en terrain attenant à la maison ; u'en énonçant que M. [E] aurait précisé que la surface occupée a été réduite après la fermeture de l'usine, que l'usucapion dont il se prévaut ne porterait pas sur la totalité de la parcelle cadastrée section AP n°

[Cadastré 1] d'une superficie totale de 02 ha 85 a 86 ca et que la parcelle identifiée par l'appelant sous le numéro 8038 ne pourrait être identique à la parcelle AP n° [Cadastré 1] de sorte que le bien immobilier litigieux ne serait pas caractérisé, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions de M. [E] en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; 5°- Alors de surcroît qu'en énonçant que le bien immobilier litigieux ne serait pas caractérisé, quand la SCI Esteliz demandait l'expulsion de M. [E] de la parcelle cadastrée AP [Cadastré 1], dont ce dernier revendiquait la prescription acquisitive dans son intégralité, ce dont il résulte que le bien immobilier litigieux était bien caractérisé par les parties comme constituant la parcelle AP [Cadastré 1] dans son intégralité, la Cour d'appel a dénaturé le cadre du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ; 6°- Alors que la SCI Esteliz ne pouvait sous couvert des droits dévolus aux cohéritiers de M. [R] [E] qu'elle n'avait pas cru devoir appeler dans la cause, interdire à ce dernier assigné en expulsion, de défendre à l'action en invoquant, comme il l'a fait, en sa qualité de propriétaire indivis et sans exclure le droit de ses coindivisaires, la prescription acquisitive de la parcelle litigieuse à son profit ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé les articles 31, 32 du code de procédure civile et 544 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2021:C300653

RÉFÉRENCE

JURI, 23 septembre 2021, ECLI:FR:CCASS:2021:C300653. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044162536> (consulté le 23 juin 2026).