

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 18 juin 1974
N° de pourvoi: 73-13.324
Publié au bulletin
REJET

PDT M. COSTA, président
RPR M. DELTEL, conseiller rapporteur
AV.GEN. M. LAGUERRE, avocat général
Demandeur AV. MM. MARTIN-MARTINIERE, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DES JUGES DU FOND QUE, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 14 AOUT 1936 ENREGISTRE ET TRANSCRIT LE 23 MARS 1937, PIERRE X... A VENDU A SA SOEUR EUGENIE X... ET AU MARI DE CELLE-CI HENERE SOMMERS, AUJOURD'HUI DIVORCES, TOUS SES DROITS DE PROPRIETE SUR LA TERRE DITE TETAHORA, ETANT STIPULE QUE CETTE VENTE NE DEVIENDRAIT DEFINITIVE QU'APRES OBTENTION DE L'AUTORISATION DU GOUVERNEUR DES ETABLISSEMENTS FRANCAIS D'OCEANIE, EXIGEE PAR LE DECRET DU 25 JUIN 1934 ;

QU'A L'EPOQUE, CETTE AUTORISATION NE FUT PAS DEMANDEE ;

QUE, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 14 AOUT 1956 ENREGISTRE ET TRANSCRIT LE 14 SEPTEMBRE 1956, PIERRE X... A VENDU, AVEC AUTORISATION ADMINISTRATIVE, LES MEMES DROITS SUR LA TERRE TETAHORA A SON NEVEU ROGER X... ;

QU'EUGENIE X..., ACTUELLEMENT EPOUSE PATU, A, LE 7 JUILLET 1970, SOLLICITE POUR LA VENTE DU 14 AOUT 1936, L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE QUI LUI FUT ACCORDEE LE 12 OCTOBRE 1970 ;

QU'A L'OCCASION D'UNE PROCEDURE AUX FINS DE PARTAGE PAR SOUCHES DE LA TERRE TETAHORA, ELLE S'EST PREVALUE, AINSI QU'HENERE SOMMERS, DE L'ANTERIORITE DE LA VENTE QUI LEUR AVAIT ETE CONSENTIE EN 1936, TOUS DEUX DEMANDANT A ETRE RECONNUS COINDIVISAIRES AU LIEU ET PLACE DE ROGER AMIOT ;

QUE STATUANT, APRES DISJONCTION, SUR CETTE CONTESTATION, L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE A DECLARE SEULE VALABLE LA VENTE CONSENTIE LE 14 AOUT 1956 A ROGER X... ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF AUDIT ARRET D'AVOIR ADMIS QUE L'ACTE DE VENTE DE 1936 ETAIT, EN VERTU DES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU DECRET DU 25 JUIN 1934, DEPOURVU D'EXISTENCE JURIDIQUE ET D'EFFET, QU'IL N'AVAIT PU OPERER TRANSFERT DE PROPRIETE ET QUE L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE ACCORDEE EN 1970 N'AVAIT PU FAIRE REVIVRE CET ACTE INEXISTANT, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE, D'UNE PART, LEDIT ACTE, CONCLU SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'AUTORISATION DU GOUVERNEUR, N'OPERAIT PAS LE TRANSFERT PREVU PAR LE DECRET ET NE RETROAGISSAIT QUE MUNI DE CETTE AUTORISATION, QUE FAISANT NAITRE UNE CREANCE D'EUGENIE X... A L'EGARD DU CEDANT EVENTUEL, IL L'AUTORISAIT AINSI QUE SON EX-EPOUX A PRENDRE RANG PAR LA TRANSCRIPTION AU BUREAU DES HYPOTHEQUES ANTERIEURE A CELLE DE ROGER X..., QU'AINSI L'ARRET ATTAQUE A MECONNU LES DISPOSITIONS DU DECRET DE 1934 ET CELLES REGLANT LES EFFETS DE LA CONDITION SUSPENSIVE, OMETTANT EN OUTRE DE REPOUDRE AUX CONCLUSIONS D'EUGENIE X... QUI FAISAIT VALOIR LA CONDITION SUSPENSIVE, ET DENATURANT L'ACTE DU 14 AOUT 1936, ET QUE, D'AUTRE PART, L'ACTION EN NULLITE SE TROUVAIT PRESCRITE PAR TRENTE ANNEES ECOULEES DE L'ACTE DE VENTE DE 1936 AU JOUR DE L'INTRODUCTION DE LA CONTESTATION ;

MAIS ATTENDU, D'UNE PART, QUE, LOIN D'EXERCER UNE ACTION EN NULLITE PRESCRIPTIBLE, ROGER X... S'EST BORNE A OPPOSER AUX PRETENTIONS D'EUGENIE X... ET HENERE SOMMERS UNE EXCEPTION, NON SOUMISE A PRESCRIPTION, TIREE DE L'ABSENCE, A LA DATE DE SA PROPRE ACQUISITION, D'EFFET TRANSLATIF DE PROPRIETE DE LA VENTE DONT ILS SE PREVALAIENT ;

ATTENDU, D'AUTRE PART, QUE, BIEN QUE SON OBTENTION PRESENTE LES CARACTERES D'UN EVENEMENT FUTUR ET INCERTAIN, L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE A LAQUELLE L'ARTICLE 5 DU DECRET DU 25 JUIN 1934 SOUMET A PEINE DE NULLITE LES MUTATIONS IMMOBILIERES CONSTITUE, NON UNE MODALITE CONDITIONNELLE DE L'ACCORD DES PARTIES, MAIS UN ELEMENT LEGAL DE VALIDITE DU TRANSFERT DE PROPRIETE, AGISSANT A SA DATE SANS RETROACTIVITE ;

QUE LE TRANSFERT DES DROITS IMMOBILIERS INDIVIS DE PIERRE X... SUR LA TERRE TETAHORA N'A DONC PU LEGALEMENT S'OPERER AU PROFIT D'EUGENIE X... ET D'HENERE SOMMERS ANTERIEUREMENT A L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE ACCORDEE LE 12 OCTOBRE 1970 ET, A CETTE DATE, S'EST TROUVE INOPPOSABLE A ROGER X... AUQUEL LA PROPRIETE DE CES DROITS AVAIT, DES 1956, ETE REGULIEREMENT TRANSFEREE PAR UNE VENTE AUTORISEE PAR L'ADMINISTRATION ET TRANSCRITE ;

QU'AINSI LES JUGES D'APPEL ONT A JUSTE TITRE REFUSE DE RECONNAITRE UN EFFET TRANSLATIF DE PROPRIETE A L'ACTE DE VENTE DU 14 AOUT 1936 ;

QUE, PAR CES MOTIFS, DE PUR DROIT, SUBSTITUES EN TANT QUE DE BESOIN A LA MOTIVATION CRITIQUEE PAR LE POURVOI, LA DECISION DES JUGES D'APPEL, QUI DE PLUS ONT REPOUDRE AUX CONCLUSIONS PRETENDUMENT DELAISSEES ET N'ONT DENATURE AUCUN DOCUMENT, SE TROUVE LEGALEMENT JUSTIFIEE ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 29 MARS 1973 PAR LE TRIBUNAL SUPERIEUR D'APPEL DE LA POLYNESIE FRANCAISE

Analyse

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 256 P. 193

Décision attaquée : Tribunal supérieur d'Appel POLYNESIE , du 29 mars 1973

Titrages et résumés : FRANCE D'OUTRE-MER - TERRITOIRES - POLYNESIE - IMMEUBLE - VENTE - AUTORISATION ADMINISTRATIVE - EFFET RETROACTIF (NON).

L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE, A LAQUELLE L'ARTICLE 5 DU DECRET DU 25 JUIN 1934, SOUMET, A PEINE DE NULLITE, LES MUTATIONS IMMOBILIERES DANS LES TERRITOIRES FRANCAIS D'OCEANIE, CONSTITUE, BIEN UE SON OBTENTION PRESENTE LES CARACTERES D'UN EVENEMENT FUTUR ET INCERTAIN, NON UNE MODALITE CONDITIONNELLE DE L'ACCORD DES PARTIES MAIS UN ELEMENT LEGAL DE VALIDITE DU TRANSFERT DE PROPRIETE AGISSANT A SA DATE, SANS RETROACTIVITE.

* VENTE - IMMEUBLE - AUTORISATION ADMINISTRATIVE - FRANCE D 'OUTRE-MER - TERRITOIRES - POLYNESIE.

Précédents jurisprudentiels : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1963-07-16 Bulletin 1963 I N. 398 P. 340 (CASSATION)

Textes appliqués :

- Décret 1934-06-25 ART. 5