

24

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POINTE-A-PITRE

DOSSIER RG : 22/00239

CONCLUSIONS EN REPLIQUE

POUR :

97170 Petit-Bourg

Ayant pour Avocat :

Maître _____ **Avocat près le**
Barreau de _____ **oupe, dont le cabinet est sis**
Pointe-à-Pitre, Tél/ _____
.oo.fr

CONTRE :

GFA BELLE GOYAVE

Ayant pour Avocat :

Maître Leslie CESAR, Avocat au même Barreau

Faits et procédure

GFA BELLE GOYAVE a cru bon assigner Mme _____ en référé devant le Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.

GFA BELLE GOYAVE sollicite du juge des référés :

- Juger que Mme _____ occupe sans droit, ni titre la parcelle AZ 272 sise section Belle-Plaine en la commune de Sainte-Rose appartenant au GFA BELLE GOYAVE ;
- En conséquence :
 - Condamner Mme _____ à démolir les constructions édifiées sur la parcelle AZ 272 sous astreinte de 1000 euros par jour passé un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision à venir ;
 - Ordonner à Mme _____ d'avoir à cesser sans délai les travaux en cours sur la parcelle AZ 272 sous astreinte de 1000 euros par jour passé un délai de 8 jour à compter de la signification de la décision à venir ;
 - Ordonner à Mme _____ la remise en état de la parcelle AZ 272 sous astreinte de 1000 euros par jour passé un délai de 8 jour à compter de la signification de la décision à venir ;
 - Dire et juger qu'à défaut pour Mme _____ de s'exécuter volontairement dans le délai de 8 jours précité, le GFA BELLE GOYAVE aura la possibilité de démolir les constructions édifiées sur la parcelle AZ 272, à ses frais avancés mais remboursés par Mme _____ à première demande ;
 - Condamner Mme _____ aux entiers dépens et au paiement de la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Conformément aux observations qui suivent, GFA BELLE GOYAVE ne pourra qu'être débouté et sera invité à mieux se pourvoir.

Discussion

1 - Sur le différend opposant de longue date la SAFER de la Guadeloupe et GFA BELLE GOYAVE au syndicat des petits planteurs

Le 13 janvier 2021, le syndicat des petits planteurs créé en 1894 pour la mise en valeur des terres agricoles de la colonie de la Guadeloupe a cédé en sa qualité de propriétaire une parcelle de 1200 m² à Mme [redacted] afin de se livrer à son activité professionnelle d'agricultrice.

La défenderesse est présentée dans l'assignation comme une personne non fondée à se trouver sur la parcelle AZ 272 or Mme [redacted] est chef d'entreprise agricole et a été formée pour mener à bien des projets de développement agricole.

Pièce n° 1 : Contrat d'attribution de lot entre le syndicat des petits planteurs et Mme [redacted]

Pièce n° 2 : Immatriculation au répertoire SIRENE

Pièce n° 3 : Dossier de formation de l [redacted] I

Profitant de ses liens avec la Chambre d'agriculture et la SAFER, le GFA BELLE GOYAVE a acquis avec la bienveillance douteuse d'un ancien notaire de la place une série de parcelles sise à Sainte-Rose dont la parcelle querellée AZ 272

Or dans le contrat d'attribution de lot entre le syndicat des petits planteurs et Mme [redacted] c'est bien la parcelle AZ 271 dont il s'agit.

Ce qui est vrai, c'est qu'il existe une véritable opposition entre la SAFER et la Chambre d'Agriculture et le GFA BELLE GOYAVE sur une série de parcelles à Sainte-Rose.

L'apparente clarté brandie par le demandeur est obscurcie par le fait que le syndicat des petits planteurs est fondé à revendiquer la propriété de ces parcelles

GFA BELLE GOYAVE a beau jeu de faire valoir l'acte notarié fait sous l'autorité de Me Marcel BEAUBRUN, mais ne saurait ignorer qu'au moment de cet achat qu'il existe une contestation sérieuse sur la propriété réelle de ces parcelles.

En effet, et à la vérité, il existe avant même l'acquisition de ces parcelles par la SAFER des personnes qui occupaient exploitaient ces parcelles.

Et à ce titre, on peut largement invoquer les dispositions du Code civil (articles 2258 à 2277) relatives à la prescription acquisitive

On citera :

L'article 2258 :

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.

L'article 2264 :

Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire.

L'article 2265 :

Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

L'article 2272 :

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

Il est précieux de citer l'article 2276 du Code civil, car dans cette affaire, le débat juridique est sur le terrain de la propriété fondée sur l'acte notarié de Me Marcel BEAUBRUN et la propriété acquise par le syndicat des petits planteurs en raison de la longévité de leur présence sur ces parcelles, dont la parcelle AZ 272, soit depuis 1909.

L'article 2276 du Code civil dispose :

En fait de meubles, la possession vaut titre.

Néanmoins, celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve ; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient.

Il est notoirement connu que le syndicat des petits planteurs de Sainte-Rose mène une lutte en fait et en droit pour se voir reconnaître la légitime propriété de nombreuses parcelles qui ont été acquises par une alliance économiquement puissante qui est celle de la SAFER et de la Chambre d'Agriculture (personne publique).

Toutefois, il est digne d'intérêt de relever (p. 28) que lorsqu'on lit l'acte notarié de 1989, établi par Me Marcel BEAUBRUN pour la vente entre la SAFER et le GFA BELLE GOYAVE qu'il est indiqué : « La SAFER s'engage, en outre, à faire libérer les parcelles qui pourraient être exploitées par des tiers ».

Pièce n° 4 : Acte notarié p. 28

Par ailleurs, compte tenu des contestations constantes des occupants de ces parcelles, membres du syndicat des petits planteurs face à la SAFER, le président même de cette société, M. Rodrigue TREFLE déclarera : « ... toutes les parcelles exploitées étaient occupées avant notre acquisition. C'est ce

Dans le jugement du 5 septembre 2000 du Tribunal d'Instance de Pointe-à-Pitre indique que Le GFA BELLE GOYAVE exposait que Mme FLANDRINA était titulaire d'un bail rural à long terme en date des 23 novembre et 4 décembre 1989 portant sur les parcelles susvisées, d'une contenance de 14 ha 28 a 69 ca.

Dans ce procès, il est curieux que la référence de GFA BELLE GOYAVE soit un bail rural à long terme qui mentionne les mêmes dates (23 novembre et 4 décembre 1989) que l'acte de vente établi par Me BEAUBRUN où sont parties la SAFER (vendeur) et GFA BELLE GOYAVE (acquéreur).

Il a été sursis à statuer sur les prétentions du GFA BELLE GOYAVE.

Une expertise a été rendue nécessaire pour trancher ce litige au fond.

Pièce n° 7 : Jugement du 5 septembre 2000

Il est tout aussi digne d'intérêt de verser aux débats un extrait des débats du conseil de la colonie de la Guadeloupe du 20 décembre 1909 faisant état de l'existence du syndicat des petit planteurs et le fait que :

« les petits planteurs à Sainte-Rose soit déclarés, à présent propriétaires des terrains domaniaux sur lesquels se trouvent les plantations...

M. LE PRESIDENT. Je mets aux voix la proposition de notre collègue Lara, tendant à ce que le syndicat des petits planteurs de Sainte-Rose soit déclaré propriétaire de la portion de terres du domaine dont les membres ont sollicité la concession et sur laquelle ils ont déjà des plantations.

Adopté. »

Pièce n° 8 : Quatorzième Séance - 20 décembre 1909 (matin)

Il est tout aussi précieux de verser aux débats une ordonnance du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre du 16 mars 2018 qui avait débouté la SAFER de ses demandes concernant la parcelle AZ 271, celle-là même qui a été cédée à la demanderesse par le syndicat des petits planteurs (pièce n° 1).

« qu'aucune pièce versée aux débats par la SAFER de la Guadeloupe ne permet de constater qu'elle serait propriétaire de cette parcelle, et notamment que la parcelle AZ 109 visée dans l'acte de vente serait devenue la parcelle AZ 271, comme déclaré par Monsieur Trèfle ;

Attendu qu'il ne pourra donc être fait droit aux demandes de la SAFER de la Guadeloupe en ce qui concerne la parcelle AZ 271, à défaut pour elle de justifier être propriétaire de celle-ci

Déboutons la SAFER de la Guadeloupe de l'ensemble de ses demandes ».

Pièce n° 9 : Ordonnance du 16 mars 2018

Il est curieux qu'en 2018 la SAFER fait procès au syndicat des petits planteurs et singulièrement à M. GUYON pour lui contester la propriété de la parcelle AZ 271, qu'elle revendique et qu'en 2022 GFA BELLE GOYAVE qui prétend avoir acquis la parcelle en 1989 revendique la propriété de ladite parcelle.

La juridiction appréciera.

Enfin, alors même que Mme [redacted] est présentée comme occupant sans droit, ni titre, celle-ci a obtenu de la commune de Sainte-Rose un permis de construire une bâtisse agricole en date du 15 mars 2022.

Pièce n° 10 : Permis de construire délivré à Mme I [redacted]

2 - Sur les conditions juridiques et le régime juridique du référé

La procédure de référé obéit à des conditions bien précises pour que l'action soit déclarée recevable, étant entendu que le juge de référé est

couramment appelé le **juge** de l'urgence, de l'incontestable et de l'évidence, ce qui signifie qu'il doit se déclarer incompétent dès lors qu'une contestation sérieuse est soulevée devant lui et qu'il la considère comme telle.

C'est le cas en l'espèce.

L'article 834 du Code de procédure civile dispose que « *dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.* »

L'urgence est une condition nécessaire de la compétence du juge du provisoire (2^e Civ., 13 juin 2002, pourvoi n° 00-20.077, Bull. 2002, II, n° 130 ; Com., 29 juin 1999, pourvoi n° 98-17.215, Bull. 1999, IV, n° 147 ; 1^{re} Civ., 6 mars 1990, pourvoi n° 88-16.369, Bull. 1990, I, n° 64 ; 2^e Civ., 2 avril 1997, pourvoi n° 94-14.223, Bull. 1997, II, n° 108).

En toute hypothèse, l'urgence est appréciée *in concreto*, soit en considération des circonstances de la cause.

Son appréciation relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

L'urgence de l'article 834 du code de procédure civile ne fait, en effet, pas l'objet d'un contrôle de la part de la Cour de cassation, en raison de son caractère factuel, ce qui donne aux arrêts rendus sur cette question la valeur de simples exemples, qui se bornent à constater que les juges l'ont caractérisée (V. en ce sens Cass. 2^e civ., 3 mai 2006, pourvoi no 04-11121).

L'urgence n'est pas caractérisée dans le cas d'espèce et le juge des référés, juge de l'évidence, juge de l'incontestable se déclarera incompétent pour trancher ce litige qui doit être conduit sur le terrain du fond.

- L'appréciation de la nullité éventuelle d'un contrat (2^e civ., 6 juill. 2016, n° 15-18763)

À cet égard, la Cour de cassation a pu censurer le juge du provisoire qui s'était refusé à mettre en œuvre une telle interprétation et s'est alors prononcé au visa de l'article 12 du code de procédure civile selon lequel le juge (des référés également) doit trancher le litige conformément aux règles de droit (Cass. soc., 24 juin 2009, n° 08-42116).

Dans le cas d'espèce, malgré l'apparente simplicité de cette affaire que soutient le demandeur se cache des éléments de débats bien plus complexes qui nécessitent que l'affaire soit considérée au fond en raison de la contestation sérieuse soulevée par la défenderesse.

3 - Sur l'application de l'article 700 du Code de procédure civile

Les frais irrépétibles ne sauraient demeurer à la charge de Mme [redacted]
Le demandeur sera condamné à lui payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Et tout autre à suppléer,

Qu'il plaise à la juridiction de céans,

Vu les articles et pièces précités

Débouter GFA BELLE GOYAVE de toutes ses demandes, fins et prétentions ;

Dire et juger qu'il existe une contestation sérieuse concernant la propriété des parcelles cadastrées AZ 271 et 272 ;

Dire et juger que l'urgence n'est fondée ni en fait, ni en droit et par conséquent qu'il n'y a pas matière à référé ;

Inviter le demandeur à mieux se pourvoir ;

Condamner GFA BELLE GOYAVE à payer Mme [redacted] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

SOUS TOUTES RESERVES

FAIT À POINTE A PITRE, le 16 SEPTEMBRE 2022

[redacted]
[redacted]
Maitre [redacted]
[redacted]