



Chantal SAINT-CYR
Diplômée Notaire
Mandataire en
Transactions Immobilières

PRÉFECTURE
DE LA MARTINIQUE

16 MAI 2022

ARRIVÉE

Monsieur le Préfet de la Région
MARTINIQUE

Préfecture de la MARTINIQUE
Rue Louis Blanc
97200 Fort de France

Fort de France, le 10 mai 2022

N. réf. : 17.05.0175 -- CSC/MM-**Dossier :** MILOCH c/ MINISTERE PUBLIC

Objet : Demande de Publication de jugement de notoriété acquisitive

Monsieur le Préfet,

A titre indicatif, nonobstant le défaut d'application des dispositions de l'article 2 du décret d'application n°2017-1802 du 28 décembre 2017, entré en vigueur le 01 janvier 2018, au jugement d'usucapion.

Je vous prie de trouver sous ce pli l'arrêt rendu le 29 septembre 2022 par la Cour d'Appel de Fort de France aux termes duquel figurent les éléments requis, à savoir :

- L'identité complète de la personne bénéficiaire conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955.
- Les éléments d'identification de l'immeuble concerné, précisés conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955.

Ce jugement précise également que le bénéficiaire revendique la propriété de l'immeuble au titre de la prescription acquisitive en application des dispositions de l'article 2272 du code civil.

Je vous invite si vous le souhaitez à procéder à la publication dudit jugement sur le site internet de la préfecture de la région Martinique pendant une durée de cinq ans et je vous informe avoir également invité Monsieur le Maire de la Ville du LAMENTIN de procéder à l'affichage du même jugement en mairie pendant un délai de trois mois.

Dans l'hypothèse où vous décidez de procéder à ladite publication, je vous remercie de m'adresser le récépissé d'avis de publication du jugement concerné.

Dans cette attente, veuillez croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma sincère considération.

Chantal SAINT-CYR

SAINT-CYR AVOCATS SELARLU

COUR D'APPEL DE FORT DE FRANCE

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU 29 SEPTEMBRE 2020

Décision déferée à la cour : Jugement du Tribunal de Grande Instance
de Fort-de-France, en date du 05 Février 2019, enregistré sous le
n° 17/02261 ;

ARRET N° 20/232

N° RG 19/00130

N° Portalis DBWA-V-B7D-CB73

APPELANTS :

Madame Juliette JOUVAN épouse MILOCH
Chemin Clemencin, Palmiste
97232 LE LAMENTIN

Représentée par Me Chantal MEZEN, avocat postulant au barreau de
MARTINIQUE
Me Chantal SAINT-CYR de SAINT-CYR AVOCATS SELARLU,
avocat plaidant au barreau de PARIS

Mme Juliette JOUVAN
épouse MILOCH

M. Justin MILOCH

C/

MINISTERE PUBLIC

Monsieur Justin MILOCH
Chemin Clemencin, Palmiste
97232 LE LAMENTIN

Représenté par Me Chantal MEZEN, avocat postulant au barreau de
MARTINIQUE
Me Chantal SAINT-CYR de SAINT-CYR AVOCATS SELARLU,
avocat plaidant au barreau de PARIS

PARTIE INTERVENANTE

M. Jean-Luc MILOCH

INTIME :

MINISTERE PUBLIC
Monsieur LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE
Palais de Justice
35 boulevard du Général de Gaulle
97200 FORT DE FRANCE

PARTIE INTERVENANTE :

Monsieur Jean-Luc MILOCH
Chemin Clémencin n° 528
Palmiste
97232 LE LAMENTIN

Représenté par Me Chantal MEZEN, avocat postulant au barreau de MARTINIQUE
Me Chantal SAINT-CYR de SAINT-CYR AVOCATS SELARLU,
avocat plaçant au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été prise selon la procédure sans audience conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020 en l'absence des parties, sur le rapport de Madame Emmanuelle TRIOL. Ce magistrat a rendu compte dans le délibéré de la cour, composée de :

Présidente : Mme Emmanuelle TRIOL, Conseillère
Assesseur : Mme Marjorie LACASSAGNE, Conseillère
Assesseur : Mme Claire DONNIZAUX, Conseillère

Greffière, lors des débats : Mme Micheline MAGLOIRE,

Les parties ont été avisées, dans les conditions prévues à l'article 450 du code de procédure civile, de la date du prononcé de l'arrêt fixée au **29 Septembre 2020** ;

ARRÊT : Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte d'huissier de justice du 26 octobre 2017, Mme Juliette JOUVAN épouse MILOCH et M. Justin MILOCH ont fait assigner le ministère public devant le tribunal de grande instance de Fort de France pour qu'il soit jugé, à titre principal, qu'ils sont propriétaires par prescription acquisitive de la parcelle sise au Lamentin, chemin Clémencin quartier Palmiste, cadastrée section N n° 1055 d'une contenance de 34 ares et 47 centiares.

Par jugement contradictoire du 5 février 2019, le tribunal a :

- dit que Mme JOUVAN et M. MILOCH ne démontrent pas être devenus propriétaires par usucapion de la parcelle considérée,
- rejeté en conséquence l'ensemble des demandes,
- condamné les époux MILOCH aux dépens.

Le tribunal a, en effet, considéré que les demandeurs ne pouvaient pas leur possession effective et exclusive de la parcelle en cause.

Par déclaration électronique du 22 mars 2019, M. MILOCH et Mme JOUVAN ont relevé appel du jugement.

La déclaration d'appel a été signifiée au ministère public, par acte d'huissier de justice du 8 avril 2019.

Par conclusions d'appel, signifiées au ministère public le 18 juin 2019, les appelants demande à la cour d'infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de :

- dire qu'ils sont propriétaires de la parcelle N n°1055 par prescription acquisitive,
- fixer à la somme de 150 000,00 euros la valeur du terrain pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques,
- ordonner la publication de la décision à la conservation des hypothèques de Fort de France.

Au soutien de leurs demandes, ils estiment produire les pièces nécessaires à justifier de leur possession publique, paisible et non équivoque depuis plus de trente ans. Ils soulignent qu'ils ont autorisé leur fils Jean-Luc MILOCH à construire sa propre maison sur la même parcelle.

Par conclusions d'intervention volontaires, signifiées au ministère public le 27 septembre 2019, M. Jean-Luc MILOCH demande à la cour de :

- dire son intervention recevable,
- infirmer le jugement entrepris et faire droit aux demandes des appelants.

Par conclusions du 5 juillet 2019, le ministère public sollicite de la cour la confirmation du jugement querellé.

Un avis de communication de la procédure a été transmis à nouveau au ministère public le 8 octobre 2019, visé le 15 octobre 2019.

L'ordonnance de clôture et de fixation est intervenue le 10 décembre 2019, fixant la date de clôture au 18 février 2020.

Suivant avis du 18 mai 2020, les parties ont été informées de ce qu'il serait fait recours à la procédure sans audience en application de l'article 8 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020.

Retenue le 12 juin 2020, l'affaire a été mise en délibéré au 29 septembre 2020 pour l'arrêt être rendu par mise à disposition.

MOTIFS DE L'ARRET :

1- Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de M. Jean-Luc MILOCH :

Aux termes de l'article 325 du code de procédure civile, l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

Selon les dispositions de l'article 330 du même code, l'intervention est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie. Elle est recevable si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie.

M. Jean-Luc MILOCH, fils des appelants, a sa maison d'habitation sur la parcelle dont la propriété, par prescription acquisitive, est revendiquée par ses parents.

Son intervention volontaire et accessoire (et non principale comme mentionnée par erreur dans les écritures) est recevable.

2- Sur la prescription acquisitive :

Aux termes de l'article 2261 du code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

Selon les dispositions de l'article 2272 du même code, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Il appartient ainsi à M. MILOCH et son épouse de justifier d'actes matériels de possession et d'une occupation réelle et licite sur la parcelle cadastrée N n° 1055, à titre de propriétaires, depuis trente ans, soit, en prenant pour point de départ la date de l'assignation en justice, depuis au moins l'année 1987.

Ils ont ainsi produits aux débats les pièces qui suivent.

Le maire de la commune a attesté, le 13 avril 2017, que M. Justin MILOCH réside dans la commune quartier Palmiste, rue Clémencin, depuis 1975. EDF Martinique et Odysse ont affirmé, les 7 et 12 avril 2017, que M. et Mme Justin MILOCH ont souscrit des abonnements à l'électricité depuis 1994 et à l'eau depuis 1987.

De nombreuses personnes ont témoigné, certes de manière un peu maladroite et imprécise, que la famille MILOCH vit sur cette parcelle depuis plus de trente ans.

Il est établi que les appelants ont signé avec de nombreux voisins propriétaires des parcelles ayant une limite commune avec la parcelle N n° 1055 un procès-verbal de bornage sous l'égide de M. QUESADA, géomètre-expert.

Ces éléments justifient d'une possession continue, non interrompue, publique de la parcelle.

Le tribunal a pourtant remis en cause le caractère non-équivoque de la possession des appelants.

Cependant, il est établi devant la cour que M. Jean-Luc MILOCH est le fils des appelants et qu'il vit également sur la parcelle en cause, suite à l'autorisation donnée par ses parents de construire son habitation. L'attestation qu'il a rédigé et son intervention volontaire accessoire à la procédure démontrent que Jean-Luc ne peut faire figure de possesseur concurrent de la parcelle en cause et qu'il ne conteste pas la possession trentenaire de ses parents sur la parcelle.

Certes la parcelle litigieuse est une émanation d'une parcelle plus importante, cadastrée à l'origine N n°759, mais il est démontré par les pièces produites aux débats que l'autre partie de la parcelle N n° 759, aujourd'hui cadastrée N n° 1056, ne fait pas partie du terrain dont la propriété est revendiquée par les appelants et consiste essentiellement en la ruine d'une ancienne habitation attribuée à un certain M. LUC.

Enfin, il est effectif que les éléments cadastraux attribuent la parcelle N n°759 à M. Benoît MILOCH, mentionné décédé. Les appelants n'ont pas fourni de pièces pour justifier de leur qualité par rapport à Benoît MILOCH et de la liste des ayants-droits de ce dernier. Cependant, ils établissent l'existence d'actes matériels de possession depuis plus de trente ans, sans besoin de remonter à l'occupation de leur éventuel auteur. De plus, il est indéniable qu'ils entreprennent des démarches en vue de se voir reconnaître la propriété de la parcelle depuis de nombreuses années, comme le montre le procès-verbal de bornage de 2009, et qu'aucune personne

ne s'est manifestée pour leur contester leurs droits sur ladite parcelle. Il ressort de l'ensemble de ces considérations que M. et Mme MILOCH justifient d'une possession à titre de propriétaires conforme aux prescriptions de l'article 2261 du code civil et de plus de trente ans.

Il est démontré, en particulier, que cette possession n'est pas équivoque et que nul ne s'est jamais opposé à l'occupation paisible des appelants sur l'entière parcelle depuis plus de trente ans.

Le ministère public, intimé, n'a d'ailleurs développé aucun moyen contraire aux conclusions des appelants et s'est contenté de solliciter la confirmation du jugement sans motiver sa position.

Le jugement doit donc être infirmé en toutes ses dispositions.

La cour juge, en conséquence, que M. Justin MILOCH et Mme Juliette JOUVAN épouse MILOCH sont propriétaires de la parcelle N n° 1055 par prescription acquisitive et ordonne, à leur diligence, la publication de l'arrêt au service de la publicité foncière de Fort de France.

3- Sur la demande de fixation de la valeur de la parcelle :

Les appelants ne donnent aucun élément permettant à la cour de statuer sur cette valeur.

Au surplus, ce conservateur des hypothèques a été remplacé depuis le 1er janvier 2013 par le service de la publicité foncière et son salaire est devenue une taxe perçue par l'Etat.

La demande tendant à la fixation de la valeur du terrain à la somme de 150 000,00 euros pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques est rejetée.

PAR CES MOTIFS :

Déclare recevable l'intervention volontaire de M. Jean-Luc MILOCH,

INFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

et, statuant à nouveau,

DIT et juge que M. Justin MILOCH et Mme Juliette JOUVAN épouse MILOCH sont devenus propriétaires de la parcelle sise au Lamentin, quartier Palmiste chemin Clémencin cadastrée section N n° 1055, d'une contenance de 34 ares et 47 centiares, par prescription acquisitive ;

ORDONNE, à la diligence et aux frais de M. Justin MILOCH

et Mme Juliette JOUVAN épouse MILOCH, la publication de l'arrêt au service de la publicité foncière de Fort de France ;

DÉBOUTE M. Justin MILOCH et Mme Juliette JOUVAN épouse MILOCH de leur demande tendant à la fixation de la valeur du terrain à la somme de 150 000,00 euros pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques,

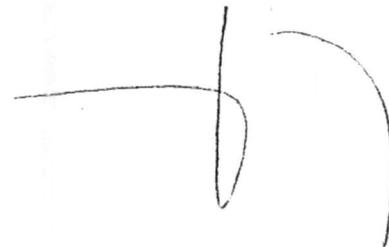
LAISSE les dépens à la charge du Trésor Public.

Signé par Mme Emmanuelle TRIOL, Présidente et Mme Béatrice PIERRE-GABRIEL, Greffière, lors du prononcé à laquelle la minute a été remise.

LA GREFFIERE,



LA PRESIDENTE,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le dit arrêt à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le Président et le Greffier

Première grosse délivrée à *MR TELEN*
Fort de France le *05/10/2020*

1
Le Directeur du greffe de la Cour

