

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

22 février 2006
n° 04-19.852
Publication : Bulletin 2006 III N° 48 p. 39

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 555

Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2006. p. 487.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Accession, n° 87
- Rép. immo., Accession, n° 87

Sommaire :

Il résulte de l'article 555, alinéa 3, du code civil que l'indemnité due par le propriétaire à celui qui a construit sur son fonds doit être évaluée non pas à la date de la demande, mais au jour où le juge statue.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile
Cassation partielle. 22 février 2006 N° 04-19.852
Bulletin 2006 III N° 48 p. 39

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 555 du Code civil ;

Attendu que lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve

des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever ; que, si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 15 septembre 2004), rendu sur renvoi de cassation (Civ. 3 , 5 mars 2003, pourvoi n° Y 01-16.033), que M. X..., divorcé de Mme Y... avec laquelle il avait continué à vivre dans une maison qu'il avait fait construire sur un terrain appartenant à cette dernière, lui a demandé paiement de l'indemnité prévue par l'article 555 du Code civil, après qu'elle eut opté pour la conservation des constructions ;

Attendu que pour fixer à une certaine somme l'indemnité due par Mme Y..., l'arrêt retient que la date d'évaluation de l'indemnité est non point celle du jour du remboursement effectif mais la date de la demande de remboursement de M. X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que cette indemnité doit être évaluée à la date à laquelle le juge statue, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a infirmé le jugement en ce qu'il a ordonné remboursement par M. X... des loyers par lui perçus de novembre 1995 à octobre 1996 pour l'habitation, l'arrêt rendu le 15 septembre 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... ;

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 vingt-deux février deux mille six.

Composition de la juridiction : M. Weber., M. Foulquié., M. Cédras., SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Vincent et Ohl.

Décision attaquée : Cour d'appel de Basse-Terre 15 septembre 2004 (Cassation partielle.)