











L'accord du propriétaire du sol donné à l'édification d'une construction par un occupant ne fait pas de l'intéressé un constructeur de bonne foi au sens de l'article 555 du code civil : mais fait-il seulement de lui un possesseur ?

(Civ. 3^e, 15 juin 2010, n° 09-67.178, publié au Bulletin ; Civ. 3^e, 1^{er} juin 2010, n° 08-21.254, non publié au Bulletin)

Thierry Revet, Professeur à l'Ecole de droit de la Sorbonne, Université Paris I, Panthéon-Sorbonne

Dans le premier arrêt, un couple avait édifié une maison d'habitation sur un immeuble appartenant à une autre couple, avec l'assentiment de celui-ci, non formalisé dans une convention. A la suite d'un différend entre les quatre protagonistes, l'époux membre du couple propriétaire du sol ordonna au couple auteur de la construction de quitter le terrain. Ce qu'ayant fait, ce dernier couple demanda en justice le remboursement du coût des constructions. La Cour d'appel de Saint Denis (6 févr. 2009) fit droit à la demande en estimant que l'assentiment des propriétaires du terrain avait placé le couple bâtisseur dans la position d'un tiers évincé de bonne foi au sens de l'article 555, alinéa 4, du code civil. Cette décision est cassée pour violation de l'article 555 : « le terme bonne foi, employé par ce texte, s'entend par référence à l'article 550 du code civil et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice ».

Dans la seconde décision, des locataires qui avaient été autorisés à construire furent actionnés par l'acquéreur du sol en paiement d'un arriéré de loyers, résiliation du bail, expulsion, remise en état et indemnisation. Se fondant sur le fait que l'édification avait été autorisée par le précédent propriétaire et bailleur, la cour d'appel de Fort-de-France déclara les preneurs constructeurs de bonne foi au sens de l'article 555 alinéa 4 du code civil et ordonna qu'ils soient indemnisés par le nouveau propriétaire ayant recouvré la jouissance du terrain. Cet arrêt est cassé pour violation des articles 555 et 1730 du code civil : « le terme bonne foi employé par l'article 555 du code civil s'entend par référence à l'article 550 de ce code et ne vise que celui qui possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices et le bailleur [est] en droit de réclamer la restitution de la chose louée en son état primitif ».





L'interprétation de la condition de possession de bonne foi par référence à l'article 550 du code civil est parfaitement logique puisque l'article 555 alinéa 4 présente le constructeur qui en bénéficie par référence au « tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, à raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits » : la conservation des fruits par un « simple possesseur » est subordonnée par l'article 549 à la condition qu'il soit « de bonne foi », situation qui est définie par l'article suivant. La formule reprise par la Cour de cassation dans les décisions commentées n'est d'ailleurs que la réitération d'une affirmation énoncée en maintes occasions (V. not., Civ. 3^e, 17 nov. 1971, Bull. civ. III, n° 565 - Civ. 3^e, 8 déc. 1971, Bull. civ. III, n° 619 - Civ. 3^e, 8 juill. 1987, D. 1987. IR. 193 - Civ. 3^e, 30 nov. 1988, Bull. civ. III, n° 172 ; RTD. civ. 1989. 772, obs. F. Zenati - Civ. 3^e, 29 mars 2000, n° 98-15.734, D. 2000. 143  ; AJDI 2001. 273  ; *ibid.* 274, obs. D. Talon  ; RDI 2000. 317, obs. M. Bruschi , Bull. civ. III, n° 75 ; JCP 2000. I. 265, n° 3, obs. H. Périnet-Marquet - Civ. 3^e, 12 juill. 2000, n° 98-18.857, D. 2000. 252  ; RDI 2000. 530, obs. M. Bruschi , Bull. civ. III, n° 143 ; JCP 2001. I. 305, n° 2, obs. H. Périnet-Marquet - Civ. 3^e, 14 nov. 2002, n° 01-02.596 - Civ. 3^e, 14 nov. 2002, n° 01-02.597, AJDI 2003. 343 , obs. S. Laporte-Leconte  - Civ. 3^e, 14 nov. 2002, n° 01-02.598, AJDI 2003. 343 , obs. S. Laporte-Leconte  - Civ. 3^e, 27 nov. 2002, n° 01-02.601).

La bonne foi tient en échec, dans une plus ou moins grande mesure, les suites de la restitution d'un bien à son véritable propriétaire qui le revendique ou en recouvre

rétroactivement la propriété par l'effet de l'annulation ou de la résolution de l'acte par lequel il l'avait transmis à un tiers. En principe, le propriétaire d'un immeuble qui évince un constructeur dépourvu du titre à l'égard du sol, non seulement accède à la maîtrise du bâtiment, lequel ne constitue jamais qu'une partie de son immeuble, mais peut encore demander à l'évincé, s'il décide de supprimer la construction, de lui rembourser les frais de remise en état. Lorsque l'édificateur est de bonne foi, le même *versus dominus*, non seulement ne pourra pas lui imputer le coût de la destruction, mais encore, devra l'indemniser même s'il remet les choses dans leur état antérieur (art. 555, al. 4, c. civ.). La bonne foi ne peut concerner qu'un possesseur pour soi, c'est-à-dire une personne ayant adopté, en *corpus* autant qu'en *animus*, le comportement d'un propriétaire du sol. Dans ce cadre, elle discrimine entre les possesseurs conscients, lors de l'entrée en possession, d'attenter aux droits d'autrui et ceux qui ne pouvaient en avoir connaissance et, de ce fait, sont considérés légitimes à bénéficier d'un net aménagement des suites de la restitution de la chose à son véritable propriétaire. La règle est souvent justifiée par l'équité mais elle pourrait aussi s'expliquer par la considération qu'un possesseur de bonne foi ne peut pas avoir nui au propriétaire.

Dans les affaires ayant donné lieu aux décisions rapportées, la question était-elle celle de la bonne foi du constructeur ayant opéré avec l'assentiment ou l'autorisation du propriétaire du sol ou bien celle sa qualité de possesseur ? On ne voit pas comment il pourrait y avoir possession lorsqu'un propriétaire autorise un tiers à construire sur son terrain sans que cette autorisation n'emporte transfert de la propriété du sol (ou constitution d'un droit réel conférant un maîtrise directe de toutes les utilités qui permettent la construction) : dans une telle hypothèse, le constructeur ne saurait être reconnu possesseur *pour soi*, or cette qualité est assurément requise en matière de constructions sur le terrain d'autrui puisque ce régime participe des suites d'une éviction, donc d'une revendication (et assimilée), autrement dit, d'un conflit de propriété. Le bâtisseur autorisé à édifier sans que cet accord n'emporte transfert de la propriété du sol ou constitution d'un droit réel sur ce même objet n'est qu'un possesseur *pour autrui* (art. 2266 c. civ.) : les conditions de mise en oeuvre de son comportement à l'égard du sol font qu'il ne peut pas avoir engagé cette attitude dans l'état d'esprit d'un maître de ce même sol ; la permission de bâtir a été délivrée de telle sorte que son acceptation vaut reconnaissance de la propriété du maître du sol ; la possession est donc précaire en ce qu'elle prendra fin sur toute demande de celui qui l'a permis.

Le fait de traiter la question sur le terrain de la bonne foi seulement, alors que, par la non qualité de possesseur, la neutralisation de la velléité de mettre en oeuvre l'article 555 alinéa 4 du code civil semble plus profonde, pourrait expliquer la persistance d'un contentieux en matière de suites de l'accès du propriétaire du sol à la jouissance de constructions édifiées par un tiers dûment autorisé : même si c'est dans un sens étranger à celui de l'article 550 du code civil, l'accord ainsi donné crée un sentiment de bonne foi. Au demeurant, en matière de bail, la Cour de cassation avait pu décider qu'« à défaut de convention fixant le sort » des constructions à l'expiration du bail, « l'article 555 [règle] les rapports entre bailleur et preneur, relativement aux constructions édifiées sur le fonds loué » et que le locataire ayant construit avec l'autorisation du propriétaire est « de bonne foi et [peut] exercer le droit de rétention sur le fonds jusqu'à la fixation de l'indemnité à lui revenir » (Civ. 3^e, 3 oct. 1990, n° 88-18.415, Bull. civ. III, n° 180).

Il est vrai que la Haute juridiction décide depuis longtemps que « le preneur [autorisé à construire] reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur » (Civ. 1^{re}, 1^{er} déc. 1964, Bull. civ. I, n° 535 ; RTD. civ. 1965. 373, obs. J.-D. Bredin ; JCP 1965. II. 14213, note P. Esmein - Civ. 2^e, 23 nov. 1966, JCP 1967. II. 15169, note Bigot - Civ. 1^{re}, 5 janv. 1968, Bull. civ. I, n° 5 - Civ. 3^e, 15 mai 1970, Bull. civ. III, n° 337 - Civ. 3^e, 17 juill. 1974, Bull. civ. III, n° 315 - Civ. 1^{re}, 23 oct. 1990, Bull. civ. I, n° 217 - Civ. 3^e, 4 avr. 2002, n° 01-70.061, D. 2002. 2508 , obs. B. Mallet-Bricout  ; AJDI 2002. 542  ; RTD civ. 2003. 114, obs. T. Revet , Bull. civ. III, n° 82 ; JCP E 2002. 1843, note M. Keita). L'autorisation de construire place donc le locataire, à l'égard du sol, dans une situation équivalente à celle qui résulterait pour lui de la constitution à son profit d'un droit réel de superficie, ce qui justifie la propriété temporaire qu'il établit à l'égard des constructions (V. ainsi, très nettement, à propos du bail à construction mais la

solution vaut, selon nous, chaque fois qu'un preneur, quel que soit le bail, est autorisé à construire, Com. 24 juin 1997, n° 95-13.038, Bull. civ. n° 202 : « dans le bail à construction le preneur bénéficie sur le terrain d'un droit réel immobilier et sur les constructions d'un droit de propriété temporaire et le bailleur, propriétaire du sol, devient, sauf convention contraire, propriétaire des constructions en fin de bail »). Durant le bail, le locataire autorisé à construire possède donc *pour lui* les constructions et il le fait en vertu d'un titre - le bail comportant ou complété de l'autorisation de construire - qui lui permet de se considérer propriétaire des constructions ... puisque telle est précisément la conséquence qu'en titre la jurisprudence. Dans ces conditions, une appréciation de la situation, en fin de bail, à l'aune de l'article 550 du code civil est en contradiction avec les qualifications qui ont été retenues durant le bail. Par où il se confirme que la question première est celle de savoir si celui qui construit sur le terrain d'autrui est ou non, à ce moment là, en position de posséder pour lui les éléments qu'il agrège au sol et, par voie de conséquence, la portion du sol qu'il utilise à cette fin.

Mots clés :

PROPRIETE * Accession * Construction sur le terrain d'autrui * Bonne foi * Accord du propriétaire