

Recueil Dalloz 1990 p. 85

Construction sur autrui : La connaissance des vices de l'acte translatif par le possesseur à titre de propriétaire. Inapplicabilité de l'art. 555 c. civ. au notaire rédacteur de l'acte

André Robert

*

**

[1 et 2] Cette espèce illustre certaines des difficultés soulevées par les hypothèses d'accession immobilière artificielle, c'est-à-dire de constructions effectuées sur le terrain d'autrui. Dans la présente affaire, des personnes avaient cru acquérir un terrain en vertu d'un acte d'achat régulier et pouvoir y faire édifier un ouvrage. En réalité, le précédent propriétaire avait déjà vendu le même terrain à d'autres personnes ; celles-ci notifièrent les documents établissant la preuve de leurs droits aux propriétaires apparents qui, jusque-là de bonne foi, furent ainsi constitués de mauvaise foi. Or, l'art. 555 c. civ. introduit ici une distinction selon la bonne ou mauvaise foi du constructeur. Si le constructeur est de bonne foi, le propriétaire du terrain ne peut exiger la suppression des « plantations, constructions et ouvrages » ; il doit les conserver moyennant une indemnité dont les modalités figurent au troisième alinéa du texte. Si le constructeur est de mauvaise foi, le propriétaire du sol dispose d'une option : ou bien exiger la suppression aux frais du tiers (l'octroi de dommages intérêts étant au surplus possible), ou bien conserver l'édifice moyennant une indemnité calculée comme indiqué ci-dessus (on imagine aisément le marchandage consistant dans l'offre d'une indemnité dérisoire, assortie de la menace d'exiger la démolition si elle n'est pas acceptée).

La bonne ou mauvaise foi joue ainsi un rôle important en la matière, mais le problème est de déterminer en quoi consiste cet élément psychologique, et ce qui doit être décidé si vient à disparaître la bonne foi ayant pu exister à l'origine.

Conformément aux principes généraux (art. 2268 c. civ.), la bonne foi doit être présumée. L'art. 555 offre ici un critère supplémentaire : est de bonne foi celui qui, lors de l'annulation de son titre, n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits. Un titre cru, à tort, efficace, implique la bonne foi de l'acquéreur (Pau, 15 juill. 1904, sous Req. 7 nov. 1905, DP 1906. 1. 513, note Guénée ; Versailles, 5 févr. 1985, D. 1985. IR. 396, obs. A. Robert) ; la jurisprudence inclut dans cette notion, qu'il convient de distinguer du juste titre exigé par l'art. 2262 pour l'usucapion abrégée, l'autorisation de solliciter un permis de construire donnée au constructeur par le verus dominus (Civ. 3e, 3 mai 1983, D. 1984. IR. 426, obs. A. Robert ; Bull. civ. III, n° 102 ; Rev. dr. imm. 1984. 31, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 1984. 333, obs. C. Giverdon) ; sur l'ensemble de cette question, cf. Rép. civ. Dalloz, v° Accession, par R. Saint-Alary, n° 164 s. ; Weill et Terré, n° 253). En revanche, est de mauvaise foi celui qui sait que le terrain appartient à autrui, ce qui peut résulter des mentions de son titre (Req. 1er juill. 1851, DP 1851. 1. 249 ; Civ. 1er juill. 1965, D. 1965. 650), ou celui qui ne peut justifier d'aucun titre d'acquisition (Civ. 3e, 8 déc. 1971, D. 1972. Somm. 110).

Si le véritable propriétaire apporte la démonstration de ses droits une fois la construction terminée, la bonne foi du constructeur ne pourra pas être contestée, c'est une application de l'adage *Mala fides superveniens non impedit* (en ce sens, R. Saint-Alary, op. cit., n° 167).

Si la mauvaise foi apparaît avant la terminaison des travaux, il convient d'écarter, pour des raisons pratiques, la solution trop abstraite qui opérerait une discrimination entre les diverses parties d'un bâtiment, bien qu'un arrêt paraisse s'être livré à cette dichotomie (Civ. 3e, 12 mai 1976, D. 1976. IR. 231 ; RTD civ. 1976. 799, obs. Giverdon). Un autre arrêt s'est implicitement prononcé pour la destruction totale, solution à rapprocher de la jurisprudence rigoureuse qui s'est manifestée en cas d'empiètement (Civ. 3e, 1er juin 1977, Bull. civ. III, n° 236 ; D. 1978. IR. 43 ; RTD civ. 1978. 382, obs. C. Giverdon). Le présent arrêt doit être rangé dans ce dernier mouvement de jurisprudence.

Mais n'y aurait-il pas une solution intermédiaire ? Elle consisterait à décider que l'ensemble de la construction est tributaire du régime applicable à la plus grande partie, l'accessoire suivant alors le principal. L'art. 1436, relatif au règlement des récompenses dues à la communauté, pourrait, à le considérer comme l'application d'un principe général, justifier une telle manière de voir.

Enfin, la Cour de cassation reproche à la cour d'appel d'avoir rejeté la demande des propriétaires en condamnation du notaire et du vendeur à une indemnité équivalente à ce qu'ils auraient dû déboursier pour retrouver leur terrain libre de toute construction, alors que l'art. 555 ne peut s'appliquer que dans les rapports du propriétaire du sol et du constructeur : c'était confondre le droit des biens et celui de la responsabilité civile, qui se contente d'un préjudice, d'une faute et d'un lien de causalité, difficilement discutables en l'espèce.

Mots clés :**PROPRIETE** * Accession * Construction sur autrui * Acte translatif * Vice * Connaissance