

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

15 juin 2010
n° 09-67.178

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 555

Revues :

- Revue trimestrielle de droit civil 2010. p. 590.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation partielle 15 juin 2010 N° 09-67.178

République française

Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME 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 les 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 exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; que le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds ; 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 ; que si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint Denis, 6 février 2009), que les époux X... ont construit une maison d'habitation sur un terrain appartenant aux époux Y... ; qu'à la suite d'un

différend, M. Y... a donné l'ordre aux époux X... de quitter définitivement le terrain et de laisser inachevée la maison ; que les époux X..., qui ont quitté les lieux, ont saisi le tribunal afin d'obtenir le remboursement du coût des constructions réalisées et des divers préjudices subis ;

Attendu que pour accueillir leur demande, l'arrêt retient que les époux X... ayant entrepris la construction sur le terrain des époux Y... avec leur assentiment, ils doivent être considérés comme des tiers évincés de bonne foi au sens de l'article 555, alinéa 4, du code civil et que le propriétaire du fonds ne peut exiger la suppression de la construction aux frais du tiers ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le terme de 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, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande des époux X... fondée sur l'enrichissement sans cause, l'arrêt rendu le 6 février 2009 par la cour d'appel de Saint-Denis ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne les époux X... aux dépens

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ;

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 quinze juin deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable et bien fondée la demande d'indemnisation des époux X... formée au titre de l'article 555 du Code civil et enjoint aux époux Y... de faire connaître dans le mois de la signification de l'arrêt l'option d'indemnisation retenue en application de l'article 555 alinéa 3 du Code civil ;

AUX MOTIFS QUE «Les époux X... fondent leur demande d'indemnisation d'une part sur le fait qu'ils ont édifié pendant une période d'un à deux ans une maison d'habitation sur le terrain des époux Y... avec des matériaux dont ils ont fait l'acquisition, et d'autre part du fait qu'ils n'ont pu bénéficier de la contrepartie offerte d'habiter la maison moyennant un loyer ; que les époux Y... leurs opposent qu'ils ont construit sans obtenir de permis de construire et contestent l'existence de tout accord, estimant que les époux X... ont agi «à leurs risques et périls» ; que même si les attestations sont très imprécises quant à la réalité d'une convention verbale prévoyant l'occupation de la maison par les époux X... et le versement d'un loyer, il reste acquis que les époux Y... ont autorisé les premiers à édifier une construction sur leur terrain, et que pendant une période de un à deux ans, ils ont laissé avancer la construction sans protester ; que la réalité de cette autorisation est corroborée par les attestations versées aux débats, y compris par les époux Y... :

-attestation Jean Z... : «j'atteste que M. X... Jean-Pierre construisait une maison sur le terrain de M. et Mme Y... avec leur accord?»

-attestation Linda A... : «j'atteste que M. et Mme X... était en train de construire sur le terrain de M. et Mme Y... avec leur accord mutuel avec quelques conditions?»

-attestation Stéphanie B... (soeur de Mme Y...) «ils ont voulu construire une maison sur le terrain de mes enfants ; en cours de construction, ils ont tout laissé tomber?»
-attestation Charles B... «M. et Mme X... ont pris la décision de construire à leurs risques et périls sur le terrain de M. Y... car celui-ci allait lui revenir?» ;
que la proximité des terrains occupés par les époux Y... et les époux X..., le lien de parenté existant entre les épouses des deux couples, la durée même de la construction, et le fait que M. Y... ait sollicité la modification du plan d'occupation des sols de la commune pour rendre le terrain constructible, sont autant d'éléments qui démontrent que les époux X... ont entrepris la construction sur le terrain des époux Y... avec leur plein assentiment ; qu'il en résulte d'une part que les époux X... doivent être considérés comme tiers évincés de bonne foi au sens de l'article 555 alinéa 4 du Code civil, et d'autre part que le propriétaire du fonds ne peut exiger la suppression de la construction aux frais du tiers (solution qui prévaut dans le cas du tiers qui ne démontre pas sa bonne foi) ; qu'en l'espèce, les époux X... ont droit à l'indemnité prévue par l'article 555 alinéa 3 aux termes duquel le propriétaire 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 estimée à la date du remboursement et compte tenu de l'état dans lequel se trouve lesdites constructions, plantations et ouvrages ; qu'il appartient au seul propriétaire du fonds de faire le choix entre l'un de ces deux modes d'indemnisation ; qu'il y a lieu en conséquence, avant faire autrement droit, de renvoyer l'affaire devant le conseiller chargé de la mise en état aux fins de permettre aux propriétaires du fonds de faire le choix du mode d'indemnisation par voie de conclusions» ;

ALORS QU'est seul de bonne foi, au sens de l'article 555 du Code civil, celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice ; qu'en déduisant la bonne foi du tiers évincé de l'accord donné par les propriétaires du terrain à la construction litigieuse, la Cour d'appel a violé l'article 555 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Lacabarats (président), SCP Boré et Salve de Bruneton
Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion 6 février 2009 (Cassation partielle)