

Le silence du propriétaire mis en demeure d'exercer l'option relative à l'indemnisation du tiers évincé autorise le juge du fond à faire droit à la demande de ce tiers sur le fondement d'un des deux critères d'évaluation prévus par la loi

André Robert

Il arrive parfois que le droit offre plusieurs issues à une personne placée dans une situation juridique déterminée. Celle-ci doit alors choisir la voie qui lui convient, plus techniquement « exercer une option ». L'option successorale est sans doute la plus connue, mais d'autres hypothèses peuvent être recensées, comme l'option du créancier d'une promesse unilatérale, l'option de l'acheteur qui a versé des arrhes, celle du vendeur à réméré, par exemple. Ce que l'on pourrait qualifier de « créance alternative » ferait ainsi pendant aux obligations du même nom.

De nombreux problèmes sont engendrés par ce type de situation. Le premier qui peut apparaître est de contraindre le titulaire du droit d'opter à prendre parti lorsqu'il ne le fait pas spontanément. Le mécanisme d'un délai à l'expiration duquel le droit d'opter est perdu, ou censé avoir été exercé dans un sens déterminé, est l'une des solutions possibles ; mais *quid juris* si ni la loi, ni la convention n'ont prévu cette modalité ? Les tribunaux peuvent-ils choisir à la place de l'intéressé ? Le deuxième problème est de déterminer quel a été le parti pris par l'optant s'il n'a pas manifesté son intention de façon claire et précise. Et le troisième, de décider si le choix porté dans un premier temps sur une branche de l'option peut être modifié par la suite.

Ces difficultés sont à la base de l'arrêt rendu le 17 juill. 1996 par la troisième Chambre civile, dans une affaire d'accession immobilière. Dans l'hypothèse d'une construction faite de mauvaise foi sur le terrain d'autrui par un tiers avec des matériaux lui appartenant, le propriétaire du sol, devenu par accession propriétaire de constructions (la situation est la même pour des plantations, cf. CA Versailles, 16 nov. 1990, *D.* 1991, *Somm.* p. 307, et nos obs. ) qu'il ne souhaitait peut-être pas y voir apparaître, dispose d'une première option. L'art. 555 c. civ. lui permet en effet soit « d'obliger le tiers à les enlever », c'est-à-dire à démolir, soit « d'en conserver la propriété ». Si l'intéressé choisit cette dernière solution, il doit une indemnité au constructeur, et apparaît alors une autre option : payer ou bien l'équivalent de la plus-value apportée au fonds, ou bien « 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 ». Des auteurs (Jourdain, n° 133 ; Carbonnier, n° 213 ; Mazeaud-Chabas, n° 1598 ; *Rép. civ. Dalloz*, v° *Accession*, par R. Saint-Alary, n° 170) ont souligné la possibilité de marchandage incluse dans ce mécanisme, le propriétaire imposant le choix entre une destruction aux frais de l'usurpateur et une indemnité très faible, ce qui le dispensera de rechercher la solution la moins onéreuse sur ce dernier plan.

L'arrêt rendu le 17 juin 1996 par la troisième Chambre civile, statuant sur deux arrêts rendus successivement dans la même affaire par la Cour d'appel de Montpellier, résout un problème plus strictement juridique. Un propriétaire avait opté dans un premier temps pour la conservation des ouvrages, attitude consacrée par une décision judiciaire devenue irrévocable : il lui est interdit de solliciter par la suite leur démolition.

Sans doute appartient-il à l'intéressé de décider lui-même du parti qu'il retient ; une juridiction ne saurait le faire à sa place (Cass. 3^e civ., 24 oct. 1990, *Bull. civ.* III, n° 204 ; *D.* 1991, *Somm.* p. 307, et nos obs. ) sans le priver d'une liberté reconnue par la loi. Mais, sa volonté ayant été incorporée dans une décision irrévocable, l'adversaire, n'ayant exercé aucune voie de recours ou y ayant échoué, peut être considéré comme ayant tacitement mais nécessairement accepté cette proposition ; le silence est suffisamment caractérisé pour être

considéré comme une manifestation de la volonté d'accepter (Terré, Simler et Lequette, *Droit civil, Les obligations*, 5^e éd., 1993, n° 118 ; *Rép. civ. Dalloz*, v° *Consentement*, par P. Chauvel, n° 126 s.). La force obligatoire des contrats et l'autorité de la chose jugée se conjuguent alors pour interdire tout repentir.

Dans une procédure ultérieure, le constructeur avait sollicité le remboursement du coût des matériaux et du prix de la main-d'oeuvre, et l'obtint, le défendeur, mis en demeure d'exercer le choix légal, étant « demeuré taisant ». Celui-ci avait toute latitude de répondre à la sommation dans le sens qui lui convenait ; l'ayant négligé, il a d'une certaine manière transféré son droit d'option au constructeur. Quoique justifié sur ce point au regard des données de l'espèce, l'arrêt de la Cour de cassation laisse une impression d'*inelegantia juris* par le renversement des options qu'elle est obligée d'approuver. Mais l'on sait que le droit n'assiste que les vigilants et pourchasse toute irrésolution.

Mots clés :

PROPRIETE * Accession * Construction sur autrui * Aménagement * Dédommagement * Option