

Le : 14/04/2020

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 mars 2020

N° de pourvoi: 18-20202

ECLI:FR:CCASS:2020:C300250

Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 mars 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 250 F-D

Pourvoi n° F 18-20.202

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 MARS 2020

M. L... J..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° F 18-20.202 contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2018 par la cour d'appel de Fort-de-France (chambre civile), dans le litige l'opposant à M. I... C..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. J..., après débats en l'audience publique du 25 février 2020 où

étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Sur le moyen unique :

Vu l'article 555 du code civil ;

Attendu que, si les constructions ont été faites 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 desdites constructions, mais il aura le choix de 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'œuvre estimés à la date du remboursement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 23 janvier 2018), qu'en 1986, M. C... s'est installé sur une parcelle de terre sur laquelle il a édifié une construction en se prévalant de l'accord du propriétaire, W... S..., décédé le 15 mai 1989 ; qu'après avoir fait reconnaître judiciairement sa qualité d'héritier de W... S..., M. J... a assigné M. C... en expulsion, démolition de la construction et dommages-intérêts ;

Attendu que, pour dire que M. C... a droit à une indemnité en qualité de constructeur évincé, l'arrêt retient que de nombreuses personnes ont su que W... S... lui avait "donné" le "bout de terrain" sur lequel il avait construit, qu'il a légitimement pu croire qu'il finirait par recevoir la propriété de ce bien et qu'avec l'accord du propriétaire il pouvait commencer à construire son habitation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le terme de bonne foi employé par l'article 555 du code civil s'entend par référence à l'article 550 du même code 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, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 janvier 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre ;

Condamne M. C... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. C... à payer à M. J... la somme de 3 000 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. J...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. J... de sa demande de démolition des constructions et remise en état du terrain, de sa demande d'indemnité d'occupation et de dommages et intérêts, d'avoir constaté que M. C..., constructeur évincé, est titulaire d'un droit à indemnisation dont le mode de calcul relève du choix de M. J... ainsi que d'un droit de rétention sur l'ouvrage tant qu'il n'aura pas perçu son indemnité, dit n'y avoir lieu d'assortir l'expulsion d'une astreinte puisqu'elle est conditionnée au versement de l'indemnité d'éviction, ordonné la réouverture des débats au titre de la liquidation de l'indemnité d'éviction, renvoyé l'affaire et les parties à l'audience de la mise en état du 20 mars 2018 avec injonction à M. J... de prendre parti sur le mode de calcul de l'indemnité due à M. C... dans les limites fixées par l'article 555 du code civil dans le délai qui lui sera imparti par le conseiller de la mise en état sous peine de fonder M. C... en sa demande d'application de l'un des deux critères d'évaluation prévus par la loi ;

AUX MOTIFS QU'un sentiment d'appartenance filiale ne fonde aucune vocation héréditaire, et en vertu de l'article 2232 ancien du code civil (devenu 2262 du code civil), les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription. La présence de M. C... sur une partie du terrain de M. S... au vu et su de ce dernier dans l'espoir de s'en voir gratifier par donation ou legs à titre particulier au décès du propriétaire, rendait nécessairement sa possession inefficace pour pouvoir prescrire le droit de propriété. En outre, l'assignation de M. J... contestant l'occupation de son bien par M. C... ayant été délivrée le 12 octobre 2010, il aurait fallu faire remonter le début de sa possession si tant est qu'elle ait été efficace, à une période antérieure à octobre 1980, alors qu'il n'aurait reçu l'autorisation de s'y établir qu'en 1986. Il n'existe donc aucun fondement juridique susceptible de soutenir sa demande tendant à être déclaré propriétaire de la parcelle sur laquelle il a fait construire l'immeuble dans lequel il réside. En ce qui concerne le sort de la construction sur le terrain d'autrui, l'article 553 du code civil pose le principe suivant lequel toute construction plantation et ouvrage sur un terrain sont présumés faits par le propriétaire et lui appartenir. Lorsqu'un tiers démontre que c'est

lui qui a construit sur le terrain d'autrui avec ses propres matériaux, le propriétaire a le droit soit d'en conserver la propriété soit d'obliger le tiers à les enlever, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 555 du code civil aux termes desquelles si les constructions ont été faites par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits en raison de sa bonne foi, le propriétaire ne pourra pas exiger la suppression desdits ouvrages mais aura le choix de 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 compte tenu de l'état des constructions à la date du remboursement. Les documents fournis aux débats, notamment une grande quantité de personnes ayant fréquenté ensemble M. S... et M. C... qui ont tous su que M. S... avait « donné » à son filleul le « bout de terrain » sur lequel il a construit, sa compagne qui est entrée dans la vie de M. C... à l'époque où il construisait sur ce terrain où elle a pu s'installer avec lui avec l'assentiment de son parrain, le plan de masse établi en 1986 et délimitant la parcelle de 13 ares 90 ca sur laquelle il s'apprêtait à construire, tendent à confirmer que M. C... a légitimement pu croire qu'il finirait par recevoir la propriété de ce bien et qu'avec l'accord du propriétaire il pouvait commencer à construire son habitation sans attendre. Il a par la suite continué ses travaux avec l'accord express de Mme O..., la veuve de M. S..., du 5 novembre 2001, à une époque où le propriétaire était réputé être décédé sans descendant. Il présente donc les caractéristiques d'un constructeur de bonne foi sur le terrain d'autrui, sans que M. J... ne démontre qu'il était de mauvaise foi. Il s'en suit d'une part que M. J... n'a pas droit aux fruits, ce qui emporte le rejet de sa demande d'indemnité d'occupation sur le bien, et d'autre part qu'il ne peut exiger la suppression des constructions. Par ailleurs, M. C... constructeur évincé, est titulaire d'un droit à indemnisation et d'un droit de rétention sur la construction jusqu'au paiement de sa créance. En revanche, le choix du mode de calcul de l'indemnité n'appartient qu'au propriétaire, et ni le créancier ni le juge ne peuvent privilégier l'une des branches de l'option tant qu'il n'aura pas été mis en demeure de prendre parti. Par conséquent, le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion à l'exception de l'astreinte qui n'a pas lieu d'être à ce stade, puisque l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'une fois l'indemnité d'éviction versée, et en ce qu'il a débouté M. J... de toutes ses autres demandes. Mais il convient de rouvrir les débats pour permettre à M. J... d'exercer son option et dans cette attente, de surseoir à statuer sur la demande de M. C... qu'il a en l'état chiffrée à la somme de 60 000 € représentant le montant des travaux.

1° ALORS QUE le terme de 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 le vice ; qu'en énonçant que M. C... présenterait les caractéristiques d'un constructeur de bonne foi sur le terrain d'autrui, après avoir constaté qu'il était occupant précaire en vertu d'une tolérance, qu'il ne justifiait pas d'une possession à titre de propriétaire, et qu'il avait réalisé la construction litigieuse dans la croyance qu'il finirait par recevoir la propriété de ce bien, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard de l'article 555 du code civil qu'elle a violé ;

2° - ALORS QUE la bonne foi au sens de l'article 555 du code civil doit être appréciée à la date de la construction ; qu'à supposer qu'une autorisation de construire soit de nature à caractériser la bonne foi de M. C..., en se bornant à relever que M. C... a légitimement pu croire qu'il finirait par recevoir la propriété de ce bien et qu'avec l'accord du propriétaire il pouvait commencer à construire son habitation sans attendre, sans caractériser l'existence contestée, d'une quelconque autorisation d'exécuter des travaux donnée par

M. S... propriétaire à M. C..., dès 1986 date de commencement des travaux, la Cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

3°- ALORS QU'à supposer qu'une autorisation de construire soit de nature à caractériser la bonne foi de l'occupant, l'autorisation de construire sur le terrain litigieux donnée à M. C... en novembre 2001 par Mme S... qui n'était pas propriétaire de ce terrain et n'avait qu'une vocation à un usufruit du quart de la succession de M. S... propriétaire de ce terrain, et ce pour la poursuite d'une construction commencée en 1986 soit plus de 15 ans auparavant, n'est pas de nature à caractériser la bonne foi de M. C... occupant à titre précaire ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

4°- ALORS QUE M. J... faisait valoir (conclusions p. 15 et 16) que M. C... était de mauvaise foi et connaissait parfaitement le vice qui entachait l'autorisation de construire qui lui avait été donnée par Mme S... le 11 novembre 2001 dès lors qu'il était déjà assigné depuis le 5 octobre 2001 par M. J... en qualité de propriétaire devant le juge des référés aux fins de voir ordonner la cessation des travaux et son expulsion et qu'il n'a d'ailleurs nullement contesté ce droit de propriété comme le relève l'ordonnance de référé du 12 avril 2002 ; qu'en ne répondant pas à ces conclusions déterminantes, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Fort-de-France , du 23 janvier 2018

