

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
28 avril 2006, numéro 04/02049**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 avril 2006, numéro 04/02049. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2007, pp.172-173. hal-02587291

HAL Id: hal-02587291

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587291>

Submitted on 15 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

4. Droit des biens

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

Prescription acquisitive de droit commun

L'arrêt 04/02049 du 28 avril 2006 rappelle que « d'une part l'*animus domini* est en droit indépendant de la notion de bonne foi pour se caractériser seulement par la volonté de se comporter comme le ferait le titulaire légitime du droit réel que l'on entend posséder et

d'autre part la bonne foi, dont le défaut ne constitue pas un vice de la possession, n'est pas une condition de la prescription trentenaire, le possesseur de mauvaise foi bénéficiant de cette prescription ». En l'espèce, la Cour d'appel a retenu une jonction de possession afin de constater que les appelants « avaient acquis par prescription la propriété de la portion litigieuse » puisque la décision précise que « [ils] ont occupé eux-même et par leur père (...) avant eux, les parcelles au-delà du titre de propriété et ce de façon continue, paisible, publique et non équivoque et à titre de propriétaire à compter de 1969 et jusqu'à la présente instance ».

Il est également question de bonne foi dans le cadre de l'accession par incorporation mais son rôle est limité puisqu'elle n'est pas déterminante du transfert de propriété.

Accession par incorporation

L'arrêt 05/01014 du 6 octobre 2006 s'intéresse à la notion de constructeur de bonne foi de l'article 555 du Code civil qui régit le sort des constructions édifiées sur le terrain d'autrui. Le propriétaire du fonds par l'effet de l'incorporation des matériaux devient par le mécanisme de l'accession propriétaire de l'ensemble, profitant ainsi de l'accroissement de sa chose. Mais cet accroissement rime avec expropriation du constructeur qui a utilisé ses propres matériaux dans l'opération d'édification. Aussi, l'article 555 prévoit de le dédommager et son éventuelle bonne foi lui confèrera un statut particulier.

La décision relève que « il est incontestable que pour n'être pas titrée en l'absence d'un bail, l'occupation [du constructeur] n'en est pas pour autant illégale ni sans droit puisqu'elle résulte d'un accord donné par les propriétaires relevant d'un prêt à usage ». Ayant obtenu l'accord des prêteurs pour cette réalisation, le constructeur doit être considéré comme de bonne foi. Il savait que le terrain n'était pas à lui, cette donnée suffirait à caractériser sa mauvaise foi (Cass. 1^{ère} civ., 15 janvier 1971 *Bull. civ. III*, n°40) mais l'autorisation donnée par les propriétaires le maintient dans la situation d'un constructeur de bonne foi. Il bénéficie alors d'un régime de faveur qui implique que les propriétaires « ne sont pas fondés à solliciter la suppression [de ces constructions] et sont tenus de verser au constructeur de bonne foi, 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 compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions ». L'arrêt rappelle donc les règles d'évaluation de l'indemnité due au constructeur évincé présentes à l'alinéa 4 de l'article 555 du Code civil.