

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
22 juin 2007, RG numéro 05/01171, Cour d'appel de
Saint-Denis de La Réunion, 12 octobre 2007, RG
numéro 06/00714, Cour d'appel de Saint-Denis de La
Réunion, 7 décembre 2007, RG numéro 05/2136 et Cour
d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6 avril 2007, RG
numéro 06/00334**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 22 juin 2007, RG numéro 05/01171, Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 12 octobre 2007, RG numéro 06/00714, Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 décembre 2007, RG numéro 05/2136 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6 avril 2007, RG numéro 06/00334. *Revue juridique de l'Océan Indien*, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2008, pp.223-225. hal-02610830

HAL Id: hal-02610830

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610830>

Submitted on 18 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.

3. DROIT PATRIMONIAL

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion - Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

Propriété - Acquisition de la Propriété - Acquisition originaire - Accession par incorporation

CA Saint-Denis de la Réunion, 22 juin 2007, (n°05/01171)

CA Saint-Denis de la Réunion, 12 octobre 2007, (n°06/00714)

CA Saint-Denis de la Réunion, 7 décembre 2007, (n°05/2136)

CA Saint-Denis de la Réunion, 6 avril 2007, (n°06/00334)

Plusieurs arrêts de la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion s'intéressent à la question des constructions édifiées sur le terrain d'autrui. Les règles applicables sont présentées à l'article 555 du Code civil.

L'arrêt (n°05/01171) du 22 juin 2007 précise le champ d'application de ce texte. La Cour d'appel reprenant une position jurisprudentielle bien établie (Cass. 3^{ème} civ., 5 juin 1973 : *Bull. civ. III*, n°405) rappelle que le texte ne concerne que les nouvelles réalisations et *« s'agissant donc de travaux d'amélioration même importante, il ne peut y avoir lieu à application de l'article 555 du Code civil »*. Le fondement de l'indemnisation du constructeur ne saurait se trouver dans les règles de l'accession mais dans celles de l'enrichissement sans cause.

L'arrêt (n°06/00714) du 12 octobre 2007 retient que l'article 555 du Code civil est applicable aux relations entre bailleur et preneur : *« Dès lors et alors que les dispositions de l'article 555 du Code civil sont applicables entre propriétaire et locataire, l'autorisation du bailleur d'effectuer les travaux n'étant pas de nature à en écarter l'application à défaut d'une convention en réglant le sort qui n'est pas alléguée en l'espèce, et Mme F. étant devenue propriétaire des constructions édifiées par ses locataires pour ne pas en avoir demandé la démolition et la remise en état des lieux dans leur état primitif lors de sa demande tendant à leur expulsion ni à aucun autre moment, il y a lieu de considérer que les époux T. sont bien fondés en leur demande d'indemnisation sur le fondement de l'article 555 alinéa 3 du Code civil »*. Cette solution qui s'inspire d'un arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ., 10 novembre 1999 : *Bull. civ. III*, n°211), détermine la qualité de chacun des protagonistes. En autorisant les travaux, le bailleur a conféré au preneur la qualité de constructeur de bonne foi qui ne peut pas être obligé de détruire à ses frais les constructions. Comme le propriétaire n'a pas manifesté sa volonté d'en obtenir la destruction, il est présumé vouloir conserver les éléments bâtis sur son terrain. Par conséquent, le constructeur a droit à une indemnisation qui sera fixée en application de l'alinéa 3 de l'article 555 du Code civil, texte de référence en la matière.

L'arrêt (n°05/2136) en date du 7 décembre 2007 concerne plus particulièrement les règles d'évaluation de l'indemnisation du constructeur. Comme le rappelle la Cour d'appel *« aux termes de l'article 555 du Code civil, si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions qui y ont été édifiées, il doit, à son choix, rembourser au tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté en 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 trouve lesdites constructions »*. En l'espèce, une personne avait construit une maison sur une parcelle qui appartenait au père sa concubine. Le propriétaire avait autorisé sa fille à réaliser ces travaux sur ce terrain qu'il lui a donné par la suite (acte de donation en date du 22 septembre 2005). Le couple entre temps s'était séparé (2003) et la question de l'indemnisation du constructeur s'est posée. Les règles retenues par la Cour d'appel sont celles applicables au constructeur de bonne foi puisque les travaux avaient été autorisés par le propriétaire de l'époque (le père de l'ex-concubine). Ainsi, la donataire qui vient aux droits de son père ne peut contester cette qualité à son ex-concubin ni limiter son indemnisation à la seule plus value apportée au fonds. Pourtant, il s'agit d'une alternative laissée au seul choix du propriétaire : coût de la construction ou plus-value réalisée par le terrain. Ce choix discrétionnaire ne peut être réalisé par le juge ni par le constructeur sauf si le propriétaire mis en demeure restait taisant (Cass. 3^{ème} civ., 17 juillet 1996 : *Bull. civ. III*, n°196).

En l'espèce, il s'agissait d'un couple de concubins pour lesquels l'article 555 du Code civil a vocation à régir les rapports. Cela n'aurait pas été le cas si ces personnes avaient été mariées puisque seules les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 1469 du Code civil sont applicables pour le règlement des récompenses dues pour des constructions édifiées au moyen de fonds communs sur un terrain propre.

En outre, les faits illustrent les difficultés inhérentes à la séparation d'un couple. Des questions se posaient quant à la participation de chacun aux travaux. La propriétaire actuelle a essayé de démontrer qu'elle avait contribué à la construction de la maison en contractant des prêts. Mais la Cour retient qu'elle ne rapporte pas la preuve que ces engagements conclus pour la plupart postérieurement à leur séparation aient effectivement servi au financement de la construction.

Enfin, **l'arrêt (n°06/00334) du 6 avril 2007** présente le sort peu enviable du constructeur de mauvaise foi. En l'espèce, un occupant sans droit ni titre avait édifié sur le terrain d'autrui des constructions. Les propriétaires ont agi en justice afin que soient ordonnées son expulsion ainsi que la démolition des éléments bâtis sans autorisation. La Cour d'appel constatant qu'il ne peut se prévaloir de la prescription acquisitive et que sa situation est bien celle d'un constructeur de mauvaise foi réforme le jugement en ce qu'il a débouté les propriétaires de leur demande de démolition des constructions. Ce constructeur devra détruire à ses frais ce qu'il a élevé et aucune indemnisation ne lui sera donc attribuée. En outre, l'arrêt sanctionne l'occupation réalisée sur le terrain en allouant des dommages et intérêts aux propriétaires.