



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
14 novembre 2008, RG numéro 07/01139**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 14 novembre 2008, RG numéro 07/01139. Revue juridique de l'Océan Indien, 2010, 10, pp.174-175. hal-02610963

HAL Id: hal-02610963

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610963>

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 la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1. DROIT DES BIENS

3.1.1. Propriété – Modes d'acquisition – Prescription acquisitive

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 14 novembre 2008, RG n°07/01139

L'arrêt n°07/01139 du 14 novembre 2008 de la Cour d'appel de Saint-Denis s'intéresse aux conditions de la prescription acquisitive. Le possesseur qui invoque l'application de ces règles doit prouver qu'il a possédé utilement pendant trente ans le bien. Cette question relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, c'est une question de fait. Ainsi, il leur appartient d'apprécier les éléments apportés par les parties à l'instance. En l'espèce, les juges ont considéré que « *Monsieur X. produit plusieurs attestations toutes identiques desquelles il résulte qu'il est né à l'adresse suivante (...) depuis plus de trente ans et a toujours habité là d'abord avec ses parents, aujourd'hui avec sa concubine et ses enfants. Or ces seuls documents sont insuffisants à justifier d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et surtout à titre de propriétaire par Monsieur X. de ladite parcelle susceptible d'établir la réalité de l'usucapion alléguée en opposition au titre de la [Société]* ». La Cour d'appel reprend exactement la lettre de l'article 2261 du Code civil qui définit la notion de « possession utile ». En l'espèce, Monsieur X. étant qualifié d' « *occupant sans droit ni titre de la parcelle de terrain en cause il y a lieu de lui ordonner de délaisser les lieux dans un délai de trois mois à compter de la présente décision et à défaut d'ordonner son expulsion avec le concours de la Force Publique si besoin est ainsi que de lui ordonner dans le même délai de démolir la construction érigée illégalement sur ce terrain* ». Cette décision peut apparaître sévère mais c'est le prix de la protection du droit de propriété. L'occupant sans droit ni titre doit restituer la chose à son propriétaire avec une remise en l'état qui implique la destruction des éventuelles constructions édifiées sur le fonds qui ne lui appartient pas.

La confrontation entre un propriétaire qui présente un titre et un possesseur qui s'est comporté comme le propriétaire pendant un certain laps de temps est une problématique classique du droit des biens. Le possesseur qui remplit les conditions de la prescription acquisitive sera toujours préféré au propriétaire qui a laissé un tiers s'occuper de son bien. Pourquoi ? Parce que le Code civil préfère l'action à l'inaction, il encourage ceux qui entretiennent les biens et sanctionne dans une certaine mesure ceux qui les délaissent. Le possesseur acquiert la qualité de propriétaire car il s'est comporté comme le propriétaire aurait dû le faire : c'est une prime à la jouissance. Celui qui jouit, doit être le propriétaire. Toutefois, cette association, jouissance-qualité de propriétaire, qui est une association naturelle au regard de l'article 544 du Code civil, ne devient réalité juridique pour le possesseur que s'il démontre qu'il a bien rempli les conditions de la prescription acquisitive. Il se heurte alors à la question de la preuve de sa possession utile comme de nombreuses affaires à La Réunion ont pu l'illustrer (Voir l'arrêt rendu le 29 septembre par la Troisième chambre civile de la Cour de cassation qui a rejeté un pourvoi formé contre une décision du 27 juillet 2007 de la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, n°de pourvoi : 07-21777).

3.1.2. Propriété collective : Indivision – Sources

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 24 octobre 2008, RG n°07/00891

L'indivision connaît deux sources : la loi et le contrat. S'agissant de l'indivision conventionnelle, elle est nécessairement expresse et ne peut être tacite. C'est ce que nous rappelle l'arrêt n°07/00891 du 24 octobre 2008 rendu dans le cadre d'une séparation de concubins : « *Une demande en partage fondée sur les dispositions de l'article 815 du Code civil nécessite l'existence préalable d'une indivision laquelle peut résulter soit de la loi soit d'une convention. Si le concubinage implique une union de fait il n'entraîne cependant aucune communauté légale de biens et seul un contrat peut le cas échéant être à l'origine d'une indivision entre des concubins comme l'a justement rappelé le tribunal* ».