



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion  
12 octobre 2012, RG numéro 10/00029**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion 12 octobre 2012, RG numéro 10/00029. Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.184-185. hal-02732819

**HAL Id: hal-02732819**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732819>**

Submitted on 2 Jun 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***

---

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

#### **3.1. DROIT DES BIENS**

##### **3.1.1. Propriété**

###### **Accession – Accession immobilière – Accession par incorporation**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion 12 octobre 2012, RG n° 10/00029

L'arrêt rendu le 12 octobre 2012 par la Cour d'appel de Saint-Denis concerne l'accession par incorporation. Un couple de concubins a édifié une maison à usage d'habitation à cheval sur deux terrains voisins dont chacun avait la propriété. Puis le couple s'est séparé et s'est posée la question de la propriété de la construction. Bien indivis ? Bien n'appartenant qu'à un seul des deux ex-concubins ?

L'accession est présentée à l'article 712 du Code civil comme une des « *manières dont on acquiert la propriété* ». Ce mode d'acquisition se réalise sans transfert de propriété et l'article 551 du Code civil l'exprime parfaitement : « *Tout se qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire (...)* ». L'accession est une institution juridique qui fonctionne à partir d'un constat physique : le bien a connu une augmentation du fait de l'incorporation d'autres éléments et son propriétaire va bénéficier de cet accroissement puisque le Droit lui reconnaît la qualité de propriétaire du *tout*.

L'accession met en scène au minimum deux biens, un bien principal et un bien accessoire. En application de l'adage *Accessorium principale sequitur*, la règle est la suivante : le bien principal incorpore le bien accessoire qui perd son autonomie juridique pour être relégué au statut de partie du bien principal. En la matière, la logique poursuivie est radicale pour les propriétaires en présence, car il doit n'en rester qu'un.

Le propriétaire du bien principal qui n'acquiert pas véritablement un bien nouveau profite de l'augmentation de l'assiette de son droit.

Le propriétaire du bien accessoire perd sa qualité de propriétaire du fait de la disparition de l'assiette de son droit et cette corrélation (profit-perte) fonde son droit à indemnisation.

L'enjeu réside donc dans la qualification de bien principal puisqu'elle déterminera l'identité du propriétaire du bien immobilier.

La Cour d'appel de Saint-Denis dans son arrêt du 12 octobre 2012 précise qu'« *il ne saurait dès lors y avoir quelque 'indivision que ce soit entre eux ni sur les terrains ni surtout sur la maison qui a été construite à cheval sur lesdits terrains dont ils sont chacun exclusivement propriétaires.*

*Il ne saurait dès lors être question de quelque "partage" que ce soit et donc d'impossibilité de partage en nature avec application des règles de l'accession.*

*Au demeurant les règles de l'accession édictées par l'article 552 du Code civil ne peuvent bénéficier à Monsieur X alors qu'au vu de rapport de l'expert, sur une emprise totale au sol de la construction de 190,49 m<sup>2</sup>, 102,51 m<sup>2</sup>, soit la plus grande partie de la construction, se situe sur la parcelle appartenant à Madame Y ».*

*Dura lex, sed lex.* Pas de demi-mesure en matière d'accession et particulièrement d'accession immobilière. Rares sont les hypothèses d'indivision et elles se rencontrent dans les cas d'accession mobilière comme le mélange (article 573 alinéa 2 du Code civil). Les règles de l'accession servent à désigner le propriétaire bénéficiaire de l'incorporation, l'autre, le propriétaire malheureux, ne pourra prétendre qu'à une indemnisation.

Toutefois, en l'espèce, l'on peut s'interroger sur l'application des règles de l'accession. Il ne s'agit pas d'une confrontation classique entre le propriétaire du terrain et celui des matériaux de construction. L'originalité du litige réside dans le fait que deux propriétaires de terrain revendiquent chacun la propriété de la construction édifiée « *à cheval sur lesdits terrains* ». L'accession ne semble pas pouvoir agir latéralement si l'on s'en tient à la lettre de l'article 552 du Code civil et les règles de l'équité demanderaient que la construction soit attribuée au prorata à chacun. Une indivision immobilière devrait être reconnue : les terrains ayant fusionné pour n'en former qu'un seul, support de la construction.

La Cour d'appel de Saint-Denis n'attribue qu'à un seul la propriété de l'ensemble réalisant une expropriation pour cause d'utilité privée. Cette solution qui peut paraître étonnante s'inscrit parfaitement dans la jurisprudence de la Cour de cassation. En effet, à plusieurs reprises, la première chambre civile a eu l'occasion d'affirmer cette position à l'égard de couples mariés sous le régime de la séparation de biens. Chaque membre du couple était propriétaire de terrains contigus sur lesquels durant leur mariage, ils avaient fait édifier une construction pour laquelle chacun revendiquait la propriété au moment du divorce. L'arrêt du 25 février 1986 (*Bull. civ. I*, n° 42) comme celui du 17 décembre 2002 (*Bull. civ. I*, n° 308) estiment que : « [l'accession] *devait jouer en faveur du propriétaire du terrain sur lequel avait été élevée la plus grande partie de la construction, sauf à lui à indemniser son ancien conjoint* ».