Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 décembre 2025, n° 24-20.480

Cour de cassation | troisième chambre civile | 18 décembre 2025

Chronologie de l’affaire

Tribunal judiciaire - Béziers
16/09/2024
N° 23/03140

Cour de cassation
Troisième chambre civile
18/12/2025
N° 24-20.480

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 décembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 620 FS-B

Pourvoi n° H 24-20.480

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 DÉCEMBRE 2025

Mme [D] [B], veuve [C], domiciliée [Adresse 7], a formé le pourvoi n° H 24-20.480 contre le jugement rendu le 16 septembre 2024 par le tribunal judiciaire de Béziers, dans le litige l'opposant au département de l'Hérault, dont le siège est [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Françoise Fabiani - François Pinatel , avocat de Mme [B], de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat du département de l'Hérault, et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 4 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Aldigé, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal judiciaire de Béziers, 16 septembre 2024) et les productions, par acte du 13 décembre 1993, le Syndicat mixte pour l'aménagement et le développement de la basse vallée de l'Aude (le SMADBVA), aux droits duquel vient désormais le département de l'Hérault (le département), a consenti à la commune de [Localité 9] (la commune) un bail emphytéotique d'une durée de cinquante ans ayant pour objet l'implantation de toutes activités liées à la mer et au nautisme professionnel ou d'agrément et portant sur des parcelles situées au sein d'un port départemental, cadastrées section BC n° [Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 4] à [Cadastre 6].

2. La commune a fait édifier sur les parcelles cadastrées section BC n° [Cadastre 5] et [Cadastre 6] deux mas conchylicoles, les travaux de construction ayant été achevés, sur son autorisation, par la Coopérative maritime et conchylicole de [Localité 9] (la CMCV).

3. Par un acte notarié du 23 mai 1995, la commune a cédé à la Caisse d'épargne et de prévoyance du Languedoc-Roussillon (la Caisse d'épargne) une partie du bail emphytéotique du 13 décembre 1993, portant sur les parcelles supportant les deux mas en litige, pour la durée du bail restant à courir, et, par un second acte du même jour, la CMCV a vendu à la société Méditerranée immobilier les deux mas édifiés sur les parcelles cadastrées section BC n° [Cadastre 5] et [Cadastre 6].

4. Le 5 mai 2000, cette dernière société a revendu à Mme [B] et à [I] [C] les deux mas conchylicoles précités et, par un second acte du même jour, la Caisse d'épargne a sous-loué à Mme [B] et à [I] [C] les deux parcelles sur lesquelles les constructions sont édifiées, sous les mêmes clauses, charges et conditions que celles stipulées au bail emphytéotique initial.

5. Par acte authentique des 12 et 13 septembre 2013, le département, la commune et la Caisse d'épargne, respectivement bailleur, emphytéote initial et cessionnaire d'une partie du bail emphytéotique, ont amiablement résilié le bail du 13 décembre 1993.

6. Après le décès de [I] [C], Mme [B], que le délégataire du port avait invitée à conclure une convention d'occupation précaire pour régulariser son occupation, a refusé cette proposition.

7. Deux procès-verbaux de contravention de grande voirie ont été dressés à l'encontre de Mme [B] à raison d'une occupation sans titre du domaine public et de l'utilisation des installations portuaires.

8. Le département a saisi un tribunal administratif afin que Mme [B] soit condamnée pour contravention de grande voirie et qu'il lui soit enjoint de libérer et de vider les deux mas conchylicoles.

9. Mme [B] s'étant prévalue de l'acte notarié du 5 mai 2000 pour revendiquer la propriété des deux constructions, la cour administrative d'appel a sursis à statuer jusqu'à ce que le juge judiciaire, saisi par question préjudicielle, se soit prononcé sur la propriété de ces deux bâtiments.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première, deuxième et quatrième branches

10. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

11. Mme [B] fait grief au jugement de constater que le département est propriétaire des constructions conchylicoles implantées sur les parcelles cadastrées section BC n° [Cadastre 5] et [Cadastre 6], alors « que la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; que, dès lors, le droit de propriété régulièrement acquis à la suite d'une cession sur des constructions bâties sur des parcelles louées ne saurait être l'accessoire d'un contrat de sous-location de bail emphytéotique et s'éteindre avec la résiliation de celui-ci ; qu'en jugeant que la résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle de la sous-location de bail emphytéotique, pour en déduire que le département était propriétaire des constructions conchylicoles implantées sur les parcelles cadastrées BC n° [Cadastre 5] et [Cadastre 6] sur le port maritime « [8] » commune de [Localité 9], quand ces constructions avaient été régulièrement cédées en pleine propriété à Mme [B] veuve [C] par acte authentique du 5 mai 2000, le tribunal judiciaire de Béziers a violé les articles 126-14 et 126-15 du code de procédure civile, ensemble l'article 544 du code civil, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et l'article 1er du Protocole n° 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

Réponse de la Cour

12. Aux termes de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque.

13. Aux termes de l'article L. 451-10 du même code, l'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

14. Il s'en déduit que l'emphytéote, qui ne profite de l'accession que pendant la durée du bail emphytéotique, ne peut transmettre plus que le droit réel dont il dispose sur les constructions, lequel s'éteint, sauf stipulation contraire, au terme ou en cas de résiliation du bail emphytéotique. Dès lors, l'acquéreur de ce droit n'est pas propriétaire des constructions à l'issue du bail emphytéotique.

15. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit décembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.