

TEXTE INTÉGRAL

Cassation

numéros de diffusion : 622

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300622

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 622 FS-B

Pourvoi n° T 20-15.713

Aide juridictionnelle totale en demande

au profit de M. et Mme [G].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 6 février 2020.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9
SEPTEMBRE 2021

1°/ M. [F] [G],

2°/ Mme [O] [M], épouse [G],

domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° T 20-15.713 contre l'arrêt rendu le 8 octobre 2019 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige les opposant à M. [E] [H], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme [G], de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de M. [H], et

l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, M. Jariel, Mme Aldigé, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Besse, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 8 octobre 2019), M. et Mme [G], prétendant que M. [H] leur avait vendu, en avril 1993, une ruine située sur un terrain lui appartenant, l'ont assigné en reconnaissance de leur qualité de propriétaire ou en indemnisation de leurs travaux de restauration.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

2. M. et Mme [G] font grief à l'arrêt de les condamner à enlever à leurs frais les constructions réalisées sur le bien de M. [H] et de rejeter leurs demandes en paiement de la somme de 85 000 euros au titre des améliorations réalisées sur ce bien, alors « que les dispositions de l'article 555 du code civil ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles mais pas quand les travaux sont réalisés sur des ouvrages existants et constituent des réparations ou de simples améliorations ; qu'en jugeant que les travaux réalisés par les époux [G] « (devaient) être regardés comme l'édification d'une construction neuve » en raison de l'importance de « la rénovation effectuée », bien qu'elle ait, elle-même constaté que les travaux avaient été réalisés sur un ouvrage préexistant, la cour d'appel a violé l'article 555 du code. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 555 du code civil :

3. Selon ce texte, lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, 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'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

4. Ces dispositions ne concernent que des constructions nouvelles pouvant être l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol.

5. Pour les dire applicables, l'arrêt retient que, compte tenu de l'importance de la rénovation effectuée, les travaux M. et Mme [G] doivent être regardés comme l'édification d'une construction neuve.

6. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que M. et Mme [G] avaient pris possession d'un bâtiment en ruine dont la toiture et le plancher du premier étage étaient effondrés, ce dont il résultait que les murs subsistaient, de sorte que les travaux avaient été exécutés sur une construction préexistante avec laquelle ils s'étaient identifiés, la cour d'appel a, par fausse application, violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 octobre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rennes, autrement composée ;

Condamne M. [H] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [H] et le condamne à payer à la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [G]

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné M. et Mme [G] à enlever les constructions réalisées sur le bien de M. [H] à leurs frais et de les AVOIR débouté de leurs demandes tendant à ce que M. [H] soit condamné à leur verser la somme de 85 000 euros au titre des améliorations réalisées sur ce bien ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme [G] soutiennent que : * ils fondent leur action sur la théorie des impenses exposées par le possesseur évincé, sur les articles 550 du code civil et 1381 du même code dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ; * l'article 555 du code civil n'est pas applicable à l'espèce en l'absence de construction nouvelle ; * l'autorité de la chose jugée du jugement mixte du 21 février 2013 ne s'attache qu'aux questions tranchées au fond qui n'a pas décidé que le régime applicable était celui de l'article 555 du code civil mais a au contraire sursis à statuer et ordonné

une expertise ; * compte tenu de l'état de ruine du bâtiment en 1993, les travaux qu'ils ont réalisés doivent être qualifiés pour partie d'impenses nécessaires et pour parties d'impenses utiles, qui doivent être indemnisées à hauteur de ce dont la valeur du bien se trouve augmentée ; * à titre subsidiaire, si la cour décidait que les dispositions de l'article 555 du code civil doivent s'appliquer, ils doivent être regardés comme tiers évincés de bonne foi ; que M. [H] répond que : * le principe de l'application de l'article 555 du code civil a été figé par les dispositions du jugement du février 2013 ; * dans l'hypothèse où la cour retiendrait la théorie des impenses, les époux [G] ont, par leurs travaux, construit un bâtiment neuf, celui existant initialement n'étant composé que d'un cellier et d'un débarras; les consorts [G] n'apportent aucun élément sur le montant des dépenses qu'ils ont effectuées ; * il résulte des dispositions de l'article 555 du code civil que le choix entre conserver les améliorations ou exiger leur destruction n'appartient qu'au propriétaire ; * M. et Mme [G] ne peuvent utilement alléguer de leur bonne foi ; * il ressort du rapport d'expertise que l'homme de l'art a émis les plus expresses réserves sur la qualité des travaux, en tout état de cause , il opte pour la remise en état des lieux au frais des occupants ; que, ceci étant exposé, que le jugement du 21 février 2013 est aujourd'hui définitif ; que dans les motifs de cette décision, le tribunal, statuant sur l'offre indemnitaire faite par M. [H] pour la plus-value apportée au fonds, a fait expressément référence à l'article 555 du code civil ; que ce texte était celui invoqué alors par M. [H] pour proposer une somme de 30 000 €, alors que les époux [G] invoquaient le fondement de l'enrichissement sans cause ; mais que dans le dispositif du jugement, le tribunal a statué ainsi : Avant dire droit sur la question de l'enrichissement sans cause ; Ordonne une expertise ; que ce faisant, le tribunal n'a pas définitivement statué sur le régime applicable à l'indemnité demandée par les époux [G] ; que le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée du jugement du 21 février 2013, invoqué par M. [H], est inopérant ; que, sur le régime indemnitaire applicable à l'espèce ; qu'aux termes de l'article 550 du code civil : « Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus » ; qu'aux termes de l'article 555 du même code : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce

dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, 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'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages. Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent » ; qu'aux termes de l'article 1381 de ce code, dans sa rédaction applicable antérieurement à l'ordonnance du 10 février 2016 : « Celui auquel la chose est restituée doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation de la chose » ; qu'en premier lieu, il a été définitivement statué par le jugement du 21 février 2013 qu'aucune cession de l'immeuble n'avait été effectuée au bénéfice des époux [G] ; que dès lors, les époux [G] ne peuvent se prévaloir de la qualité de possesseurs évincés et les dispositions de l'article 1381 précitées qui s'appliquent à la restitution d'un immeuble indûment cédé, ne s'appliquent pas à l'espèce ; qu'en deuxième lieu, les époux [G] ne justifient pas d'avoir acquitté la somme de 100 000 francs qui correspondrait, selon eux, au montant du prix de vente ; qu'ils ont compris en 1999, après une lettre du géomètre investi de procéder à la délimitation des propriétés qui les invitait à faire établir un acte authentique, qu'ils ne possédaient pas de titre de propriété ; que dès lors, ils ne peuvent prétendre qu'à la date de l'introduction de leur action, le 25 janvier 2011, ils étaient possesseurs de bonne foi ; qu'en troisième lieu, il ressort du rapport d'expertise et des photographies versées aux débats que les époux [G] ont pris possession d'une ruine : « Sol en terre battue, toiture effondrée, plancher du grenier

effondré, pas d'électricité, pas d'eau potable, menuiserie hors d'usage » ; que le bien visité par l'expert, après rénovation par les époux [G] comporte : « - en rez-de-chaussée : une pièce de séjour avec une partie salon avec cheminée et poêle, une partie salle à manger une partie cuisine aménagée ouverte ; Sol carrelages, murs en pierres apparentes, poutres apparentes peintes ; salle d'eau avec espace douche, WC. Cette pièce est inachevée (électricité notamment) ; - à l'étage : deux chambres sous combles (moquette premier prix, poutres apparentes peintes ; - accolée à la maison : un débarras ; jardin avec ancienne dépendance en ruine ; la construction est en pierres, charpente ancienne, toiture ardoise. Ouverture de rénovation simple vitrage, chauffage par poêle et cheminée, et convecteurs électriques dans les chambres. La rénovation est inachevée » ; que l'expert a ajouté que le bien expertisé n'était pas raccordé au réseau d'eau potable ; qu'il n'y a pas de puits, que l'habitation est alimentée par des citernes recevant les eaux pluviales ; qu'il ne dispose d'aucun système d'assainissement et que dans son état, le bien ne correspond pas aux normes d'un logement décent, et de ce fait ne pourrait pas être loué ou vendu à usage d'habitation ; que M. [T] a émis les plus grandes réserves sur la qualité des travaux effectués en terme de respect des normes du bâtiment, ceux-ci ayant été effectués sans recours à des entreprises qualifiées ; que compte tenu de l'importance de la rénovation effectuée, les travaux des époux [G] doivent être regardés comme l'édification d'une construction neuve à laquelle les dispositions de l'article 555 du code civil sont applicables ; que M. et Mme [G], n'étant pas possesseurs de bonne foi, ils ne peuvent s'opposer à la suppression des ouvrages et le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné M. et Mme [G] à enlever à leurs frais les constructions réalisées sur le bien de M. [H], sans qu'il y ait lieu d'assortir cette obligation d'une astreinte ; que, par voie de conséquence, le jugement entrepris sera également confirmé en ce qu'il a débouté les époux [G] de leurs demandes ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE lors du jugement du 21 février 2013 le Tribunal a ordonné une expertise sur la valeur de l'immeuble, avant-dire droit sur l'enrichissement sans cause et sur l'indemnité due par Monsieur [E] [H] sur le fondement de l'article 555 du code civil ; qu'après expertise, les deux parties fondent leurs demandes sur l'article 555 du code civil ; que l'article 555 du code civil dispose que « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un

tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, 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'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages. Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent » ; que, sur la demande indemnitaire de Monsieur et Madame [G], Monsieur et Madame [G] demandent de voir condamner Monsieur [E] [H] à leur payer la somme de euros au titre des améliorations apportées au bien ; qu'ils soutiennent qu'ils sont tiers constructeurs de bonne foi au sens de l'article 555 alinéa 4 du code civil et que par conséquent, Monsieur [E] [H] ne peut exercer le choix de demander la suppression des ouvrages à leurs frais mais qu'il doit les indemniser des améliorations apportées au bien ; que Monsieur [E] [H] soutient que Monsieur et Madame [G] ne peuvent se prévaloir de cet article 555 alinéa 4 car ils ne sont pas constructeurs de bonne foi ; que la convention qui liait les parties a été qualifiée par le jugement du 21 février 2013, de convention d'occupation précaire ; qu'en exécution de cette convention, Monsieur et Madame [G] justifient avoir payé la somme de 76.253,74 francs, en paiement directs et allocations logement versées à Monsieur [E] [H] par la CAF ; qu'il n'est pas contesté que Monsieur [E] [H] les a autorisés à réaliser des améliorations sur son bien immobilier. ; qu'il ressort des photographies versées au débat, qu'au moment de l'entrée en jouissance de Monsieur et Madame [G], il s'agissait d'une ruine n'assurant ni le clos ni le couvert de ses occupants ; qu'il ressort du rapport d'expertise, que ce bâtiment est aujourd'hui clos, qu'il est habitable

malgré l'absence de réseau d'assainissement et malgré l'absence de raccordement au réseau d'eau potable ; qu'aucune convention ne réglait le sort des constructions élevées par Monsieur et Madame [G] pendant l'exécution de la convention conclue entre eux et Monsieur [E] [H] ; qu'en effet, il a été jugé que les parties avaient l'intention de consentir à une location accession, mais qu'il ne l'ont pas conclue ; que, par conséquent, l'article 555 du code civil ne peut être écarté sur le fondement de ce qu'une convention passée entre les parties a réglé le sort des constructions réalisées par Monsieur et Madame [G] ; que les parties se fondent sur cet article relatif aux constructions d'autrui pour demander chacun l'application de l'un de ses alinéas, l'un permettant au constructeur d'être indemnisé selon certaines conditions, l'autre permettant au propriétaire d'exiger la démolition des constructions en l'absence de bonne foi des constructeurs évincés ; qu'en l'espèce, il est rapporté la preuve que, les parties avaient la volonté de conclure une location accession en faveur de Monsieur et Madame [G] et que Monsieur [E] [H] leur a donné quittance des sommes versées mensuellement sur le fondement de cette volonté commune ; que, de même, les travaux réalisés par Monsieur et Madame [G] sur l'immeuble de Monsieur [E] [H] ont été effectués sur le fondement de cette volonté ; que, par conséquent, Monsieur et Madame [G] ont été autorisés par Monsieur [E] [H] à construire sur son terrain ; que, néanmoins, aucun titre de propriété n'a été délivré à Monsieur et Madame [G] ; que, d'autre part, si leur intention était de consentir à une location accession, ils ne démontrent pas avoir réglé l'ensemble des sommes fixées comme étant le prix de vente ; qu'ils ne peuvent donc se prévaloir d'aucun transfert de propriété du bien immobilier en cause à ce jour ; qu'en outre, Monsieur [E] [H] est toujours resté débiteur des impôts fonciers sur ce bien ; que Monsieur et Madame [G] ne peuvent donc se prévaloir de leur bonne foi ; qu'ils sont déboutés de leur demande indemnitaire formée contre Monsieur [E] [H] ; que, sur la demande de destruction des constructions formée par Monsieur [E] [H], au vu de l'absence de bonne foi de Monsieur et Madame [G], Monsieur [E] [H] est bien fondé à exercer l'option prévue à l'article 555 du code civil et à demander la destruction des constructions effectuées par Monsieur et Madame [G] sur le bien ; que l'enlèvement des constructions aura lieu aux frais de Monsieur et Madame [G] ; qu'il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte à leur encontre ;

1°) ALORS QUE les dispositions de l'article 555 du code civil ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles mais pas quand les travaux sont réalisés sur des ouvrages existants et constituent des réparations ou de simples améliorations ; qu'en jugeant que les travaux réalisés par les époux [G] « (devaient) être regardés comme l'édification d'une construction neuve »

en raison de l'importance de « la rénovation effectuée » (arrêt, p. 5, pén. al.), bien qu'elle ait, elle-même constaté que les travaux avaient été réalisés sur un ouvrage préexistant, la cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, celui qui a bâti sur le terrain d'autrui avec l'autorisation de ce dernier est de bonne foi ; qu'en jugeant que les époux [G] ne pouvaient prétendre qu'ils étaient de bonne foi (arrêt, p. 5, al. 2) et devaient donc être condamnés à supprimer la construction à leurs frais, quand elle constatait elle-même qu'ils avaient réalisé les travaux avec l'autorisation de M. [H], en vertu du contrat de location-accession qu'ils avaient eu l'intention de conclure (jugement, p. 7, al. 3 et 4) ce dont il résultait que les époux [G] étaient de bonne foi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé, ce faisant, l'article 555 du code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, la croyance dans la régularité de son titre, qui caractérise la bonne foi du constructeur, s'apprécie au moment de l'exécution des travaux ; qu'en retenant, pour ordonner la suppression de la construction à leurs frais, que les époux [G] ne pouvaient prétendre qu'« à la date de l'introduction de leur action, le 25 janvier 2011 », ils étaient possesseurs de bonne foi (arrêt, p. 5, al. 2), quand il lui appartenait de rechercher si tel était le cas au moment de l'exécution de travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 555 du code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, la bonne foi d'une partie s'apprécie au regard de ses croyances ; qu'en retenant, pour juger que les époux [G] n'étaient pas de bonne foi et devaient donc être condamnés à supprimer la construction à leurs frais, qu'ils avaient « compris » en 1999 qu'ils ne « possédaient pas de titre de propriété » aux motifs qu'un géomètre-expert les avaient invités à « faire établir un acte authentique » (arrêt, p. 5, al. 3) du contrat de location-accession en vertu duquel ils

avaient réalisé les travaux avec l'accord de M. [H] (jugement, p. 7, al. 2 à 4), sans exclure que les époux [G] aient pu croire que le contrat était valable malgré l'absence d'acte authentique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 555 du code civil ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, le titre établissant la bonne foi du constructeur peut être un contrat lui conférant à terme la qualité de propriétaire des constructions ; qu'en retenant, pour juger que les époux [G] n'étaient pas de bonne foi et devaient donc être condamnés à supprimer la construction à leurs frais, qu'ils ne s'étaient pas acquittés de l'intégralité du prix de vente (arrêt, p. 5, al. 2 ; jugement, p. 7, al. 6), quand elle constatait elle-même qu'ils avaient réalisé les travaux avec l'autorisation de M. [H], en vertu du contrat de location-accession conférant au locataire la faculté d'acquérir le bien, qu'ils avaient eu l'intention de conclure (jugement, p. 7, al. 2 à 4), ce dont il résultait que les époux [G] pouvaient légitimement penser qu'ils allaient devenir propriétaires, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs impropres à écarter leur bonne foi, violant, ce faisant, l'article 555 du code civil, ensemble l'article 1er de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gadiou et Chevallier
Décision attaquée : Cour d'appel Rennes 2019-10-08 (Cassation)