

LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT parcours public et privé

3^{ème} NIVEAU – SEMESTRE 5

GROUPE DE COURS N° 3

DROIT CIVIL

LUNDI 17 DECEMBRE 2012

9 H – 12 H

L'usage du code civil n'est pas autorisé**Commentaire d'arrêt : Civ.3^{ème}, 5 janvier 2012**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 15 septembre 2010), que les époux X... ont construit une habitation sur une parcelle de terrain appartenant à Mme Y... qui la leur avait donnée en location ; qu'en novembre 2004, le terrain d'assise de cette habitation a fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique et le bâti a été évalué par l'administration des domaines à une certaine somme ; que les preneurs ont réclamé l'allocation de cette somme ;

Attendu que M. Z..., venant aux droits de Mme Y..., fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la présomption de propriété du dessous et du dessus au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive qui suppose une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; que si, en l'absence d'accord des parties, le preneur se voit reconnaître durant le bail un droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur, ce dernier devient nécessairement propriétaire de ces mêmes constructions à l'expiration du bail par l'effet de l'accession ; qu'il en résulte que le preneur ne peut se prévaloir d'aucune prescription acquisitive en cours de bail faute de pouvoir justifier d'une possession non précaire et non équivoque ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que la construction édifiée par les époux X... l'a été sur le terrain qui leur avait été donné à bail par Mme Y... puis par M. Z... ; qu'il en résultait que M. Z..., propriétaire de la parcelle litigieuse, était en droit de se prévaloir des effets de l'accession à l'expiration du bail et que la possession des époux X... présentant par-là même un caractère précaire et équivoque ; qu'en énonçant que M. et Mme X... étaient néanmoins fondés à se prévaloir de la prescription acquisitive quant au bâti, dès lors qu'ils avaient « toujours vécu dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré » et que « le caractère équivoque de la possession n'est pas constitué », la cour d'appel a violé les articles 552, 553, 555 et 2229 du code civil ;

2°/ qu'à titre subsidiaire, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les quittances de loyer relatives au bail du terrain portaient toutes la mention « défense de sous-louer et de bâti en dur », que le contrat pour la fourniture en eau n'avait été souscrit qu'en 1994 et que les

époux X... avaient été imposés à la taxe foncière au titre du bâtiment occupé par eux qu'à partir de 1987 ; qu'en énonçant que la preuve était néanmoins rapportée d'une possession pendant plus de trente ans au motif inopérant qu'ils « avaient toujours vécu, dans ce bâtiment qui constituait leur logement qu'ils ont progressivement amélioré », sans constater que, durant une période de trente années, M. et Mme X... avaient accompli à titre de propriétaire et sans équivoque des actes de possession sur le bâti tel dans sa consistance telle qu'évaluée par l'administration des domaines à la somme de 51000 euros, c'est-à-dire dans sa configuration de maison d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du code civil ;

Mais attendu qu'en application de l'article 555 du code civil, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué et que la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions ; que, par ces motifs substitués à ceux critiqués par le moyen, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Annexe :

Art.2261 C.civ. (anc. art. 2229) : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ».