« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

De la construction sur le terrain d'autrui : l'étonnante bonne foi ? Note sous Cass. 3ème civ., 17 décembre 2013

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2014) « De la construction sur le terrain d'autrui : l'étonnante bonne foi ? », note sous Cass. 3ème civ., 17 décembre 2013, n° 12-15916. Lexbase Hebdo : édition privée générale. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

De la construction sur le terrain d'autrui : l'étonnante bonne foi ?

Note sous Cass. 3ème civ., 17 décembre 2013

Réf. : Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, n° 12-15.916, FS-P+B (N° Lexbase : A7627KSB)

L'articulation entre l'article 555 du Code civil (N° Lexbase : L3134ABP) relatif aux constructions sur le terrain d'autrui et le bail est bien connue, dans la mesure où la jurisprudence est constante sur ce point : le preneur -constructeur- est nécessairement de mauvaise foi ! En revanche, la situation se complique inévitablement, comme en témoigne un arrêt du 17 décembre 2013, lorsque le preneur et le bailleur concluent une transaction par laquelle la propriété des constructions est établie au profit du preneur tandis que les relations locatives ne concernent que le terrain sur lequel lesdites constructions ont été édifiées. En l'espèce, jusqu'en 1978, un bail -portant sur deux terrains sur lesquels des constructions avaient été édifiées- avait été accordé et prévoyait le sort des constructions à la fin du bail. A la suite de plusieurs renouvellements ayant donné lieu à divers contentieux, les parties décidèrent de conclure une transaction reconnaissant aux preneurs la propriété des constructions et indiquant que le bail ne concernait que le terrain nu. Les bailleurs donnèrent congé aux preneurs en sollicitant la suppression, à leurs frais, des constructions.

La cour d'appel de Paris, par un arrêt du 19 janvier 2012 (1), rejeta la demande des bailleurs en considérant que les preneurs avaient la qualité de tiers de bonne foi au sens de l'article 555 du Code civil, de sorte qu'ils ont droit à une indemnité à la suite de leur éviction du fait du congé. Les bailleurs formèrent alors un pourvoi en cassation au moyen que la bonne foi de l'article 555 du code précité s'entend par référence à l'article 550 du même code (N° Lexbase : L3124ABC), lequel n'admet, avec le titre putatif, que le titre translatif de propriété du sol sur lequel la construction est établie. Dès lors, les demandeurs au pourvoi estimaient que la cour d'appel avait violé l'article 555 du Code civil, dans la mesure où la bonne foi des preneurs avait été retenue sur le fondement d'un titre -la transaction- visant les seules constructions. La Cour de cassation devait alors se demander si le titre de l'article 550 du code précité, en vertu duquel le possesseur possède comme propriétaire, devait s'entendre comme celui portant exclusivement sur le fonds des bailleurs sur lequel les constructions ont été édifiées ? Les magistrats du Quai de l'Horloge répondirent en réalité en deux temps. Ils considèrent dans un premier temps, que faute d'une convention réglant le sort des constructions, les dispositions de l'article 555 du Code civil s'appliquaient. Et, dans un second temps, ils affirmèrent péremptoirement que les preneurs étaient de bonne foi eu égard à la transaction, de sorte que la demande en suppression des ouvrages devait être rejetée.

Si la première partie de la solution retenue par la Cour de cassation est somme toute classique, en ce qu'elle soumet le contentieux à l'article 555 du Code civil lorsqu'il n'est pas prévu conventionnellement le sort des constructions (I), la seconde partie est, quant à elle, peu ordinaire. En effet, on aurait pu penser que l'existence d'un bail conduise à qualifier ipso facto la mauvaise foi des preneurs, mais il en va tout autrement en raison du contenu de la transaction conclue entre les parties (II).

I- L'article 555 du Code civil retenue en l'absence de convention réglant le sort des constructions à la fin du bail

La jurisprudence a depuis bien longtemps précisé que les dispositions relatives aux constructions sur le terraine d'autrui -l'article 555 du Code civil- ne sont pas d'ordre public (2). En d'autres termes, la volonté peut parfaitement déroger aux règles énoncées à l'article 555 du Code civil. Toutefois, les magistrats du Quai de l'Horloge ont pris soin d'en préciser les modalités, puisqu'il est de jurisprudence constante, que l'exclusion du jeu de l'article 555 du code précité requiert l'existence d'une convention réglant le sort des constructions. Reste à savoir ce qu'il faut entendre par "convention réglant le sort des constructions" quand on s'inscrit dans le cadre d'un bail.

En effet, il arrive que le preneur construise sur le terrain du bailleur -le terrain d'autrui- pour les besoins, par exemple, de son activité. Dans cette hypothèse, il est acquis, que l'article 555 du Code civil s'applique aux rapports entre propriétaires et locataires, quand bien même le bailleur aurait autorisé le preneur à construire sur le fonds loué (3). En d'autres termes, il ne suffit pas, pour écarter les dispositions relatives à la construction sur le terrain d'autrui, que le bailleur ait donné comme en l'espèce son assentiment ; encore faut-il que le preneur et le bailleur aient prévu le sort des constructions à la fin du bail (4). C'est, en l'espèce, à partir de ces constatations que la Cour de cassation approuve les juges du fond de retenir "que l'article 555 du Code civil devait régir les rapports des parties en fin de bail". Pourtant, on aurait pu se demander si la transaction conclue 2006, entre les bailleurs et les preneurs, ne pouvait pas s'analyser en une convention réglant le sort des constructions.

La transaction reconnaissait la propriété des constructions édifiées au profit des preneurs et corrélativement que les relations locatives entre les bailleurs et les preneurs ne portaient que sur le terrain nu. Ainsi, en établissant au profit des preneurs, non pas la propriété temporaire des constructions au profit -ce qui est le cas d'une certaine manière pendant toute la durée du bail-, mais la propriété définitive desdites constructions, on aurait pu peut-être en déduire que leur sort était réglé par la transaction. En effet, quand bien même il n'aurait pas été possible, à la fin du bail, d'attribuer les constructions dont ils sont propriétaires en raison de l'adage "superficies solò cédit", il aurait été permis de considérer qu'une indemnité correspondante, par exemple (5), à la valeur des constructions leur était due. Cela étant dit, la Cour de cassation ne retient aucunement cette analyse sans doute parce qu'elle procède de trop nombreuses déductions qui ne reflèteraient peut-être pas l'intention des parties. Aussi, peut-on alors comprendre qu'une convention qui règle le sort des constructions fait l'objet d'une appréciation stricte. En tout état de cause, faute de l'existence d'une telle convention, les constructions édifiées demeurent régies par l'article 555 du Code civil. Or, pour que les propriétaires du fonds puissent exiger, comme en l'espèce, la destruction des constructions aux frais des constructeurs, encore faut-il que ces derniers soient de mauvaise foi.

A cet égard, la jurisprudence, de façon constante, considère que la bonne foi de l'article 555 du Code civil s'entend par référence à l'article 550 du même code (6), c'est-à-dire comme celui qui "possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices" (7). Dès lors, les bailleurs pensaient légitimement que les juges retiendraient la mauvaise foi des preneurs puisque le bail ne transfère aucunement la propriété, de sorte que les locataires ne pouvaient pas ignorer à quel titre ils possédaient. Pourtant, malgré cette évidence apparente, la Cour de cassation retient la bonne foi des preneurs en raison de la transaction établissant notamment la propriété des constructions au profit de ces derniers.

II- La bonne foi retenue en raison d'une transaction établissant le démembrement de la propriété du fonds et des constructions

En établissant la bonne foi de l'article 550 du Code civil en se fondant sur la transaction conclue entre les bailleurs et les preneurs, la Cour de cassation offre à ces derniers le bénéfice de l'indemnité prévue à l'article 555, alinéa 4, du même code. Cette indemnité pouvant être égale, soit au coût des matériaux et de la main d'oeuvre, soit au montant de la plus-value réalisée en raison de l'édification des constructions (8). Pourtant, la solution retenue pourrait paraître surprenante en ce qu'elle détache les constructions du terrain sur lequel elles ont été édifiées. Toutefois, la décision s'explique malgré tout au regard précisément du contenu de la transaction.

En effet, une difficulté semblait apparaître quant à la reconnaissance même de la transaction au titre de l'article 550 du Code civil. S'il ne fait pas de doute qu'il s'agit d'un titre translatif de propriété en ce que la transaction confirme que les constructions appartiennent aux preneurs, en revanche, ce titre vise, non pas le fonds sur lequel les constructions ont été édifiées, mais exclusivement ces dernières. D'ailleurs, les bailleurs soulèvent ce moyen considérant que le titre de l'article 550 du Code civil "s'entend uniquement d'un titre de propriété du sol sur lequel la construction est établie". En apparence, l'argument ne semble pas dénué de bon sens.

La bonne foi recherchée par l'article 550 du code précité est celle d'un possesseur qui possède comme un propriétaire en vertu de ce fameux titre translatif de propriété. Or, a priori, si le possesseur construit sur le terrain d'autrui, c'est parce qu'il pense être propriétaire dudit terrain, de sorte que la bonne foi semble devoir être éprouvée eu égard au fonds et non aux constructions. Dès lors, en retenant l'inverse, les magistrats du Quai de l'Horloge opèrent un tout autre raisonnement. En effet, cela revient à dire, que peuvent se comporter comme des propriétaires, des preneurs se pensant propriétaires des constructions en raison de la transaction tout en sachant qu'ils ne sont pas propriétaires du fonds en raison du bail qui les lie avec les bailleurs.

Toutefois, si la solution semble étonnante à première vue, elle s'explique en réalité parfaitement eu égard au contenu de la transaction. En effet, celle-ci, rappelons-le, prévoyait deux choses : d'une part, elle reconnaissait la propriété des constructions au profit des preneurs ; d'autre part, elle indiquait que les relations locatives ne portaient que sur le terrain nu. Ainsi, les parties ont eu la volonté de démembrer la propriété du sol et des constructions. Par conséquent, la Cour de cassation, au regard du bail, fait comme s'il n'y avait pas de constructions sur le terrain du bailleur, de sorte qu'il est alors possible de se défaire des solutions jurisprudentielles retenant la mauvaise foi du preneur en raison des constructions édifiées sur le terrain d'autrui dans le cadre d'un bail. Dès lors, il ne restait plus qu'à raisonner à partir seulement de deux éléments : les constructions réalisées sur le terrain d'autrui et la transaction reconnaissant la propriété desdites constructions au profit des preneurs. Or, puisque les preneurs possédaient comme des propriétaires en vertu de la transaction, il devenait alors possible de retenir leur bonne foi conformément à l'article 550 du Code civil.

En définitive, la solution retenue par les magistrats du Quai de l'Horloge est certes originale, mais demeure, à notre sens, seulement d'espèce. En effet, la solution devrait être différente si la transaction avait seulement reconnu la propriété des constructions au profit des preneurs. Dès lors, faute de préciser que les relations locatives ne portaient que sur le terrain nu, il n'aurait pas été possible d'admettre le démembrement de la propriété du fonds et des constructions ; et, par la même, retenir la bonne foi des preneurs. En tout état de cause, cet arrêt a le mérite de poser une question fondamentale qui dépasse naturellement cette espèce : le titre de l'article 550 du Code civil s'entend-il tant du titre de propriété du

sol sur lequel la construction est édifiée que du titre de propriété portant sur les constructions elles-mêmes ?

Notes de bas de page

(1) CA Paris, Pôle 4, 1ère ch., 19 janvier 2012, n° 09/28760 (N° Lexbase : A9762IAS).
(2) Cass. civ. 3, 6 novembre 1970, n° 69-11.900 (N° Lexbase : A3714CGN), Bull. civ. III, n° 592.
(3) Cass. civ. 3, 10 novembre 1999, n° 97-21.942 (N° Lexbase : A8709AHZ), Bull. civ. III, n° 211.
(4) Cass. civ. 3, 10 novembre 1999, préc. V. plus récemment : Cass. civ. 3, 23 novembre 2010, n° 09-68.758, F-D (N° Lexbase : A7584GLH).
(5) Ce qui aurait soulevé une difficulté quant à l'évaluation de son quantum dans la mesure où, d'une part, rien n'était précisé à ce sujet dans la transaction et, d'autre part, parce que l'article 555 du Code civil serait alors inapplicable.
(6) Cass. civ. 3, 17 novembre 1971, n° 70-13.346 (N° Lexbase : A9115CH3), Bull. civ. III, n° 565.
(7) C. civ., art. 550.
(8) A cet égard, il convient de préciser que le choix de l'indemnité demeure à la discrétion du propriétaire du fonds. En ce sens : Cass. civ. 3, 23 avril 1974, n° 72-10.971 (N° Lexbase : A4514AZ9), Bull. civ. III, n° 164.