



LICENCE 3 DROIT  
TD de DROIT DES BIENS  
Cours de Madame Aude Mirkovic  
T.D. de Monsieur Sébastien Nuel

## SÉANCE 2 – LA NOTION DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

### I. Le caractère fondamental du droit de propriété :

- En droit interne : Civ. 1ère, 4 janvier 1995, *Bull. civ. I*, n° 4 ; *D.* 1995, somm. p. 328, obs. M. Grimaldi ; *J.C.P. éd. G.* 1996, I, 3921, n° 1, obs. H. Périnet-Marquet ; *R.T.D.civ.* 1996, p. 932, obs. F. Zenati (**document n°1**)

- En droit européen : C.E.D.H., 29 avril 1999, « *Chassagnou et autres c. France* », *D.* 1999, I.R., p. 163 ; *R.T.D.civ.* 1999, p. 913, obs. J.-P. Marguenaud ; *R.T.D.civ.* 2000, p. 360, obs. Th. Revet ; *J.C.P. éd. G.* 1999, II, 10172, note J. de Malafosse ; *J.C.P. éd. G.* 1999, I, 175, n°3, obs. H. Périnet-Marquet (**document n°2**)

### II. Les attributs du droit de propriété :

- Le droit de jouir du bien (*fructus*) et l'image des biens :

. Civ.1e, 10 mars 1999, « *aff. du café Gondrée* », *Bull. civ. I*, n° 87 ; G.A.J.C. n°63 ; *D.* 1999, juris. p.319, rapp. Sainte-Rose & note Agostini ; somm. p. 247, obs. Tournafond ; *J.C.P. éd. G.* 1999, II, 10078, note P.-Y. Gautier ; *R.T.D.civ.* 1999, p.859, obs. F.Zénati (**document n°3**)

. Civ.1e, 25 janvier 2000, *Bull. civ. I*, n° 24 ; *J.C.P. éd. G.* 2001, II, 10554 note A. Tenenbaum ; *R.T.D.civ.* 2001, p.618, obs. Th. Revet (**document n°4**)

. Civ.1e, 2 mai 2001, aff. « *Assoc. Comité régional de tourisme de Bretagne* », *J.C.P. éd. G.* 2001, II, 10553, note C. Caron ; *D.* 2001, juris. p.1973, note J.-P. Gridel ; *R.T.D.civ.* 2001, p.618, note Th. Revet (**document n°5**)

. Civ.2e, 5 juin 2003, *D.* 2003, juris. p.2461, note E. Dreyer (**document n°6**)

. Ass. plén., 7 mai 2004, *J.C.P. éd. G.* 2004, II, 10085, note C. Caron ; *D.* 2004, juris. p.1545, notes J.-M. Bruguière et E. Dreyer ; *D.* 2004, somm. p. 2406, obs. N. Reboul-Maupin

**(document n°7)**

. Civ.1e, 5 juillet 2005, *D.* 2006, juris. p.2363 **(document n°8)**

### **III. Les caractères du droit de propriété :**

- La vocation à la perpétuité :

. Ass. plén. 23 juin 1972, « *affaire de l'Etang Napoléon* », *Bull. Ass. plén.* n°3 ; *D.* 1972, juris. p.705, concl. Lindon ; *J.C.P. éd. G.* 1973, II, 17331, note G.Goubeaux et Y.Jégouzo ; *R.T.D.Civ.* 1973, 147 obs. Bredin **(document n°9)**

. Civ.3e, 5 juin 2002, *D.* 2003, juris. p.1461, note G.Pillet ; *D.* 2003, somm. p.2044, obs. N.Reboul-Maupin ; *R.T.D.civ.* 2003, p.316, obs. Th.Revet ; *J.C.P. éd. G.* 2003, I, 117, n°1, obs. H.Périnet-Marquet **(document n°10)**

. Civ.1e, 2 juin 1993, *Bull. civ. I* n°197 ; *D.*1993, somm. p.306, obs. A.Robert **(document n°11)**

- Le caractère exclusif : la sanction de l'empiètement sur le terrain d'autrui :

. la défense du droit de propriété contre l'empiètement n'est jamais un abus : Civ.3e, 7 novembre 1990, *Bull. civ. III*, n° 226 **(document n°12)**

. tout empiètement, même minime, peut être sanctionné : Civ.3e, 20 mars 2002, *D.* 2002, juris. p.2075, note C.Caron ; *D.* 2002, somm. p. 2507, obs. B.Mallet-Bricout **(document n°13)**

### **IV. L'étendue du droit de propriété sur les immeubles :**

- La construction sur le terrain d'autrui par un locataire : Civ.3e, 12 juillet 2000, *J.C.P. éd. G.* 2001, II, 10537, note C. Chalas ; *J.C.P. éd. N.* 2001, 1587, note Lasserre-Kiesow **(document n°14)**

- La construction sur le terrain d'autrui par un concubin : Civ.3e, 29 avril 2009, *D.*2009, juris. p.2595, note V.Bonnet **(document n°15)**

- Le constructeur de bonne foi : Civ.3e, 29 mars 2000, *Bull. civ. III* n°75 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 265, n°3, obs. H.Périnet-Marquet **(document n°16)**

- Le sort des constructions réglé par convention : Civ.3e, 4 avril 2002, *Bull. civ. III* n°82 ; *D.* 2002, somm. p.2507, obs. B.Mallet-Bricout ; *R.T.D.civ.* 2003, p.114, obs. Th.Revet ; *J.C.P. éd. G.* 2003, II, 10122, note M.Keita **(document n°17)**

**Document n°1 : Civ. 1ère, 4 janvier 1995**

Attendu que, par jugement du 13 mai 1987, devenu irrévocable, le tribunal de grande instance de Rochefort-sur-Mer a prononcé le divorce des époux Y...-X..., mariés, en 1959, sous le régime ancien de la communauté réduite aux acquêts, et précisé que les effets patrimoniaux de ce divorce remonteraient au 20 août 1986, date de la cessation de la cohabitation ; que, le 2 février 1988, le notaire liquidateur a dressé un procès-verbal de difficultés ; que l'arrêt attaqué a dit que ... Mme X... serait tenue de donner à bail rural à son ex-mari la parcelle cadastrée ZI 23, dont la propriété lui était reconnue ; que Mme X... et M. Y... ont formé respectivement pourvois principal et incident ; ...

Et sur le sixième moyen du même pourvoi :

Vu l'article 544 du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, " la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue " ;

Attendu que, pour décider que Mme X... serait tenue de consentir un bail rural à son ex-mari sur la parcelle ZI 23 qui constituait un bien propre de la femme, l'arrêt attaqué énonce que l'obligation incombant aux acquéreurs de maintenir cette parcelle affectée à l'amélioration de l'exploitation agricole de M. Y..., sous peine de résolution de la vente consentie par la SAFER, sera respectée par la mise de cette parcelle à la disposition du mari, dans le cadre d'un bail rural ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors, d'une part, que le droit de propriété est un droit fondamental, de valeur constitutionnelle, et alors, d'autre part, que l'obligation imposée à Mme X... de consentir un bail rural constituait une restriction à son droit de disposer librement d'une parcelle dont elle était seule propriétaire, la cour d'appel, qui a excédé ses pouvoirs, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

**Document n°2 : C.E.D.H., 29 avril 1999, « Chassagnou et autres c. France » (extraits)**

Si des propriétaires ne sont pas dépouillés du droit d'user de leurs biens, de les louer ou de les vendre, l'apport forcé de leur droit de chasse sur le terrain à une association de chasse agréée, ainsi que le prévoit la loi française n° 64 du 10 juil. 1964 dite loi Verdeille, les empêche de faire usage de ce droit, directement ou indirectement lié au droit de propriété, comme bon leur semble ;

Cette limitation apportée à la libre disposition du droit d'usage constitue une ingérence dans la jouissance des droits que les requérant tirent de leur qualité de propriétaire ;

S'il est dans l'intérêt général d'éviter une pratique anarchique de la chasse et de favoriser une gestion rationnelle du patrimoine cynégétique, le système de l'apport forcé aboutit à placer les requérants dans une situation qui rompt le juste équilibre devant régner entre la sauvegarde du droit de propriété et les exigences de l'intérêt général ;

Il y a donc violation de l'art. 1 du protocole n° 1 ;

Dans la mesure où la différence du traitement opéré entre les grands et les petits propriétaires a pour conséquence de réserver seulement aux premiers la faculté d'affecter leur terrain à un usage conforme à leur choix de conscience, elle constitue une discrimination fondée sur la fortune au sens de l'art. 14 CEDH ;

Les associations communales de chasse agréées sont bien des associations au sens de l'art. 11 de la Convention ;

Contraindre par la loi un individu à une adhésion profondément contraire à ses propres convictions et l'obliger, du fait de cette adhésion, à apporter le terrain dont il est propriétaire pour que l'association réalise qu'il désapprouve, va au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer un juste équilibre entre des intérêts contradictoires et ne saurait être considéré comme proportionné au but poursuivi ;

Il y a donc violation de l'art. 11.

*Document n°3 : Civ.1e, 10 mars 1999, « aff. du café Gondrée »*

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 544 du Code civil ;

Attendu que le propriétaire a seul le droit d'exploiter son bien, sous quelque forme que ce soit ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme Gondrée, épouse Pritchett, tendant à la saisie de cartes postales mises en vente par la société Editions Dubray, représentant le " Café Gondrée ", dont Mme Pritchett est propriétaire à Bénouville, l'arrêt attaqué énonce que la photographie, prise sans l'autorisation du propriétaire, d'un immeuble exposé à la vue du public et réalisée à partir du domaine public ainsi que sa reproduction, fût-ce à des fins commerciales, ne constituent pas une atteinte aux prérogatives reconnues au propriétaire ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, alors que l'exploitation du bien sous la forme de photographies porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire, la cour d'appel a méconnu le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen, non plus que sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 juin 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen.

*Document n°4 : Civ.1e, 25 janvier 2000*

Sur le moyen unique, pris d'une violation de l'article 806 du nouveau Code de procédure civile :

Attendu que les juges du fond ont caractérisé le trouble manifestement illicite causé à M. X... par la commercialisation de cartes postales, représentant la péniche dont il est propriétaire, en retenant que cette péniche étant le sujet principal de l'image ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et le deuxième moyen, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 544 du Code civil ;

Attendu que le Comité régional de tourisme de Bretagne (le CRT) a utilisé à des fins de publicité un cliché dont il avait acquis le droit de reproduction de M. Plisson, photographe professionnel ; que cette image représente l'estuaire du Trieux, avec, au premier plan, l'îlot de Roch Arhon, propriété de la société civile immobilière du même nom, et a été diffusée malgré l'opposition de celle-ci ;

Attendu que pour accueillir la demande de la SCI en interdiction de cette reproduction, l'arrêt attaqué énonce que les droits invoqués par le CRT et M. Plisson trouvent leurs limites dans la protection du droit de propriété de la SCI, à la mesure des abus inhérents à l'exploitation d'une représentation de son bien à des fins commerciales et avec une publicité importante, que l'île est le sujet essentiel de l'image, et que la photographie est utilisée sous la forme d'une affiche à grande diffusion, au titre d'une campagne publicitaire destinée à la promotion du tourisme ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans préciser en quoi l'exploitation de la photographie par les titulaires du droit incorporel de son auteur portait un trouble certain au droit d'usage ou de jouissance du propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 31 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que, hors habilitation législative, une association ne peut agir en justice au nom d'intérêts collectifs qu'autant que ceux-ci entrent dans son objet ;

Attendu que pour dire recevable et fondée l'intervention de l'association Les Petites Iles de France l'arrêt relève que la SCI Roch Arhon en est membre et qu'il faut considérer " les incidences que peut présenter la solution du litige au regard des intérêts collectifs qu'elle défend, en particulier la préservation de sites dont l'environnement peut être menacé par les excès ou le nombre de touristes attirés sur les lieux du fait de la publicité autour de leur image

Qu'en statuant ainsi, après avoir énoncé qu'aux termes de ses statuts l'association dont s'agit veille à la protection du patrimoine foncier constitué par ces îles, à la conservation d'un environnement particulièrement fragile, et, plus largement traite de toutes questions d'intérêt commun aux propriétaires de ces îles, au niveau national ou local, l'arrêt a méconnu le principe de spécialité et violé le texte visé au moyen ;

Et attendu qu'il y a lieu à cassation sans renvoi du chef de l'intervention de l'association Les Petites Iles de France, la Cour de Cassation, en application de l'article 627, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile, pouvant mettre fin au litige sur cette intervention en appliquant la règle de droit appropriée ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches des premier et deuxième moyens : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 novembre 1998, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes (...)

Sur le moyen unique :

Attendu que la société du Figaro fait grief à l'arrêt attaqué (Bordeaux, 9 janvier 2002) de l'avoir condamnée à verser des dommages-intérêts à M. Nicolas X... pour atteinte à sa vie privée par la publication d'une photographie de sa résidence au Cap-Ferret, alors, selon le moyen :

1 / que l'atteinte à la vie privée au sens de l'article 9 du Code civil suppose l'existence d'une référence ou d'une allusion à la vie privée de la personne qui entend s'en prévaloir ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué estime que la publication de la photographie de la façade extérieure d'une résidence secondaire, de style colonial ou Louisiane, prise depuis le domaine public maritime avec la légende "villa de la famille X..., au Cap-Ferret, près de l'embarcadère de Bélisaire" pour illustrer un article consacré aux ressources touristiques de la région du Bassin d'Arcachon est une atteinte à la vie privée de M. Nicolas X..., au motif que le document est accompagné du patronyme de son propriétaire et de la localisation précise du lieu de l'immeuble ; qu'en se déterminant ainsi sans préciser en quoi il a été porté atteinte à la vie privée de M. Nicolas X... par la révélation de faits ayant le caractère d'intimité pour celui-ci, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

2 / que seule l'exploitation commerciale de l'image d'un bien sans le consentement de son propriétaire porte atteinte à son droit d'usage et de jouissance ; qu'il n'y a pas de droit du propriétaire sur l'image de son bien ; qu'en l'espèce, l'arrêt estime que la publication de cette photographie porte non seulement atteinte à la vie privée de M. Nicolas X..., mais également à ses prérogatives de propriétaire, au motif que "le droit à l'image" est "un attribut du droit de propriété" ; qu'en se déterminant ainsi sans préciser en quoi il était porté atteinte au droit d'usage et de jouissance du propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a justement retenu que la publication dans la presse de la photographie de la résidence de M. X..., accompagnée du nom du propriétaire et de sa localisation précise, portait atteinte au droit de M. X... au respect de sa vie privée ; qu'ainsi, abstraction faite du motif, erroné mais surabondant, selon lequel le "droit à l'image" serait un attribut du droit de propriété, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 31 octobre 2001), que la Société de promotion immobilière SCIR Normandie (la société SCIR Normandie), a confié à la société Publicis Qualigraphie aux droits de laquelle se trouve la société Publicis Hourra (la société Publicis) la confection de dépliants publicitaires comportant, outre des informations relatives à l'implantation de la future résidence et à ses avantages, la reproduction de la façade d'un immeuble historique de Rouen, l'Hôtel de Girancourt ; que se prévalant de sa qualité de propriétaire de cet hôtel, la SCP Hôtel de Girancourt, dont l'autorisation n'avait pas été sollicitée, a demandé judiciairement à la société SCIR Normandie la réparation du préjudice qu'elle disait avoir subi du fait de l'utilisation de l'image de son bien ; que cette dernière a appelé la société Publicis en garantie ;

Attendu que la SCP Hôtel de Girancourt fait grief à l'arrêt du rejet de ses prétentions, alors, selon le moyen :

1 ) qu'aux termes de l'article 544 du Code civil, "la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements" ; que le droit de jouir emporte celui d'user de la chose dont on est propriétaire et de l'exploiter personnellement ou par le truchement d'un tiers qui rémunère le propriétaire, ce droit ayant un caractère absolu et conduisant à reconnaître au propriétaire un monopole d'exploitation de son bien, sauf s'il y renonce volontairement ; qu'en énonçant que "le droit de propriété n'est pas absolu et illimité et ne comporte pas un droit exclusif pour le propriétaire sur l'image de son bien" pour en déduire qu'il lui appartenait de démontrer l'existence d'un préjudice car la seule reproduction de son bien immeuble sans son consentement ne suffit pas à caractériser ce préjudice, la cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil ;

2 ) qu'elle faisait valoir dans ses conclusions d'appel que l'utilisation à des fins commerciales de la reproduction de la façade de l'Hôtel de Girancourt sans aucune contrepartie financière pour elle, qui a supporté un effort financier considérable pour la restauration de l'hôtel particulier ainsi qu'en témoignent les photographies de l'immeuble avant et après les travaux, restauration qui a permis aux intimées de choisir une image de cet immeuble pour l'intégrer dans le dépliant publicitaire, est totalement abusive et lui cause un préjudice réel, le fait que les intimées aient acheté cette reproduction chez un photographe rouennais prouvant bien que la façade restaurée représente une valeur commerciale ; qu'en énonçant, sans répondre à ce moyen particulièrement pertinent qu'elle "ne démontre pas l'existence du préjudice invoqué par elle et d'une atteinte à son droit de propriété", la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 544 du Code civil ;

3 ) qu'elle faisait également valoir dans ses conclusions d'appel en visant les cartes postales de la façade historique de Hôtel de Girancourt qu'elle édite et qu'elle avait régulièrement produites, que les mentions portées au verso de ces pièces confirment sa volonté de conserver à son usage exclusif le droit de reproduire la façade de l'hôtel ou de concéder une autorisation quand elle estime que les conditions sont réunies ; qu'en s'abstenant totalement de se prononcer sur la valeur de ces pièces qu'elle avait régulièrement versées aux débats à l'appui de ses prétentions, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1353 du Code civil et 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci ; qu'il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal ;

Et attendu que les énonciations de l'arrêt font apparaître qu'un tel trouble n'était pas établi ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi (...)

*Document n°8 : Civ.1e, 5 juillet 2005*

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 février 2002) que la société Flohic éditions a publié, dans un tome d'une collection intitulée "Le patrimoine des communes de France", la photographie d'une maison du XVIII<sup>e</sup> siècle, accompagnée de précisions localisatrices, historiques et architecturales ; que Mlles Marie-Laure et Marie-France X..., soeurs et copropriétaires de l'immeuble, dont le consentement préalable à l'utilisation de cette image n'avait pas été sollicité, ont assigné ladite société en dommages-intérêts ;

Attendu que les soeurs X... font grief à la cour d'appel d'avoir rejeté leurs prétentions, alors que, selon le moyen, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, le propriétaire ayant seul le droit d'exploiter son bien sous quelque forme que ce soit, et que l'exploitation du bien par un tiers, sous la forme de photographie, porte atteinte au droit de jouissance du propriétaire et qu'en décidant du contraire la cour d'appel a directement violé l'article 544 du Code civil ;

Mais attendu que le propriétaire d'une chose, qui ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci, ne peut s'opposer à l'utilisation du cliché par un tiers que si elle lui cause un trouble anormal ; que la cour d'appel, qui a relevé que les soeurs X... ne versaient pas aux débats le moindre élément propre à établir que la reproduction litigieuse perturbait leur tranquillité et intimité ou que les indications de situation géographique, non critiquées par le moyen sous l'angle de la vie privée, permettaient de redouter en l'espèce un trouble quelconque, a ainsi légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

*Document n°9 : Ass. plén. 23 juin 1972, « affaire de l'Étang Napoléon »*

Vu l'article 544 du code civil ;

Attendu que le propriétaire qui a été privé de ses droits par la perte de son immeuble sous le seul effet des forces de la nature, se trouve réintégré dans sa propriété lorsque, de la même manière, l'obstacle qui l'en avait privé a disparu ;

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que Dervieux, aux droits duquel se trouve la nouvelle société civile et agricole du They de Roustan, a acquis de l'Etat, le 13 janvier 1824, un plan d'eau de quinze hectares, dit étang Napoléon, situé à l'extrême Sud-Est de la Camargue ; qu'en 1872, une tempête a détruit le cordon littoral et que l'étang, réuni à la mer, est devenu une baie du rivage de la Méditerranée ; qu'à partir de 1942, le cordon littoral s'est reconstitué et que l'étang, de nouveau séparé de la mer, a cessé d'appartenir au domaine public ; que la société du They de Roustan en a revendiqué la propriété ;

Attendu que l'arrêt a rejeté cette action aux motifs que l'étang ayant été, à la suite d'un phénomène naturel, incorporé au domaine public maritime, la propriété exclusive en a été transférée à l'Etat, et que la notion de propriété « potentielle » ne reposant sur aucune base juridique, le droit de l'ancien propriétaire n'a pu revivre lorsque l'étang a été de nouveau séparé de la mer ; qu'en statuant ainsi, alors que l'incorporation de l'étang au domaine public avait été la conséquence d'un phénomène naturel et qu'à la suite d'un phénomène inverse l'étang avait retrouvé son état primitif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu entre les parties par la cour d'appel de Montpellier le 25 mai 1970 (...).

Sur le moyen unique :

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble les articles 545 et 2262 du même Code ;

Attendu que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ;

Attendu que pour déclarer prescrite l'action de Mme Michot en démolition de la construction de M. Dion empiétant sur sa propriété, l'arrêt attaqué (Bourges, 15 mars 2000) retient que l'attestation rédigée par M. Guichène établit suffisamment que les ouvrages dont Mme Michot demande la suppression ont été construits plus de trente ans avant l'assignation introductive d'instance et que son action est par conséquent prescrite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mars 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Limoges.

*Document n°11 : Civ.1e, 2 juin 1993*

Joint les pourvois n°s 91-10.971, 90-21.982, 91-10.429 et 91-12.013 en raison de leur connexité ;

Attendu, qu'Erich C..., étudiant de nationalité Yougoslave, s'est trouvé, au cours de l'année 1939, en possession d'une importante collection d'objets et de tableaux de valeur, provenant de la galerie d'Ambroise E... ; qu'après le décès de ce dernier, survenu le 22 juillet 1939, il a déposé une partie de cette collection dans un coffre à la Société générale, et transporté l'autre partie en Yougoslavie où elle a été exposée à Zagreb en novembre 1940 ; qu'Erich C... a disparu au cours de la seconde guerre mondiale ; que la Société Générale a fait procéder le 24 octobre 1946 à l'ouverture du coffre, puis conservé son contenu dans une caisse à Nantes jusqu'en 1977 ; qu'elle a alors fait inventorier les objets renfermés dans cette caisse par un commissaire-priseur, puis obtenu, par ordonnance de référé, la désignation d'un séquestre avec mission de faire procéder à la vente publique de ces objets ; que deux commissaires priseurs, mandatés par le séquestre pour organiser la vente, ont réalisé une large publicité pour la vente publique fixée aux 19 et 20 mars 1981 ; qu'informée par cette publicité, Mme Assunta X... veuve A..., aux droits de laquelle se trouve actuellement son neveu et héritier M. Louis D..., a revendiqué, en sa qualité d'ayant-cause d'Ambroise E..., la propriété de la majeure partie des objets trouvés dans le coffre de la Société générale ; qu'à cette instance sont intervenus en leur qualité d'héritiers d'Erich C..., d'une part les consorts Z..., ses cousins en ligne maternelle, d'autre part, Mme Zdenka C..., sa parente en ligne paternelle ; qu'un premier arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 26 février 1987 a reconnu à Mme veuve A... qualité pour agir, déclaré recevable comme non prescrite son action en revendication et ordonné, une expertise ; qu'ensuite du dépôt du rapport de l'expert, la cour d'appel de Paris, a, par un deuxième arrêt du 3 octobre 1990, déclaré M. D... propriétaire de certains lots, dit que les autres lots faisaient partie de la succession d'Erich C..., dont la dévolution s'opérait, conformément à la loi française, par moitié entre, d'une part, les consorts Z..., d'autre part, Mme Zdenka C... ; qu'elle a condamné, à proportion de leurs droits héréditaires, les consorts Z... et B... Zdenka C... à payer à la Société Générale les sommes de 30 894 francs et 400 216,64 francs, et débouté toutes les parties de leurs demandes de dommages-intérêts ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches du pourvoi n° 91-10.971 dirigé par les consorts Y... contre l'arrêt du 26 février 1987 :

Attendu, que les consorts Y... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable parce que non prescrite l'action en revendication exercée par Mme A... et poursuivie par M. D..., au motif que la prescription n'avait couru à son encontre qu'à compter de la vente publique de 1981, alors, d'une part, qu'il n'établissait pas que l'ignorance dans laquelle se trouvait Mme A... de l'existence des biens litigieux jusqu'en 1981 présentait pour elle un caractère irrésistible, et alors, d'autre part, qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que Lucien E..., frère d'Ambroise E... et auteur de Mme A... connaissait l'existence des oeuvres et ouvrages en possession d'Erich C... qui les avait exposés à Zagreb en 1940, sans que Lucien E... ait jamais cherché à reprendre possession de ces oeuvres ;

Mais attendu que la propriété ne s'éteignant pas par le non-usage, l'action en

revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive ; que, par ce moyen de pur droit, substitué aux motifs de la cour d'appel, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Sur le pourvoi n° 90-21.982 dirigé par M. D... contre l'arrêt du 3 octobre 1980 :

...

Mais sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu que, pour écarter le caractère équivoque de la possession de ces tableaux par Erick C..., la cour d'appel retient que les documents soumis à son appréciation n'apportent pas la preuve que C... ait exercé des fonctions de courtier pour le compte d'Ambroise E... ou ait été son préposé ; qu'en faisant uniquement porter son examen sur deux hypothèses relatives à l'origine possible de cette possession, en omettant d'ailleurs celle d'un mandat occasionnel ayant pu porter sur tout ou partie des oeuvres qui lui avaient été remises, et sans rechercher si, pris en eux-mêmes, les actes du possesseur révélaient sans ambiguïté son intention de se comporter en propriétaire de ces oeuvres, et cela dans des circonstances qui n'étaient pas de nature à faire douter de cette qualité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu que la cassation de l'arrêt attaqué du 3 octobre 1990 sur le pourvoi de M. D... rend éventuel l'intérêt qui s'attache aux griefs articulés par les consorts Y... et par Mme Zdenka C... ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi de M. D... ni sur les pourvois des consorts Z... et de Mme Zdenka C... ;

REJETTE le pourvoi n° 91-10.971 dirigé par les consorts Y... contre l'arrêt du 26 février 1987 ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, à l'exception de celles relatives aux demandes de dommages-intérêts formées par M. D... contre les héritiers d'Erick C... d'une part, et contre la Société générale, d'autre part l'arrêt rendu le 3 octobre 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens.

- Le caractère exclusif : la sanction de l'empiètement sur le terrain d'autrui :

*Document n°12 : Civ.3e, 7 novembre 1990*

Sur le moyen unique :

Vu l'article 545 du Code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique ;

Attendu que pour débouter les époux Gonnin de leur demande de démolition des constructions édifiées par leur voisin M. Morlet, et empiétant sur leur propriété, l'arrêt attaqué (Orléans, 8 juin 1988) retient que la bonne foi de M. Morlet n'est pas en cause, que l'empiètement est minime et que l'exercice du droit de propriété ne devant pas être abusif, la démolition demandée présente un caractère manifestement excessif eu égard aux avantages minimes procurés ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus, la cour d'appel, qui a constaté la réalité de l'empiètement, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juin 1988, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bourges.

*Document n°13 : Civ.3e, 20 mars 2002*

Sur le moyen unique :

Vu l'article 545 du Code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 mars 2000), que Mme Houssin et M. Legrasse, propriétaires de fonds contigus, sont convenus d'ériger une clôture mitoyenne ; que Mme Houssin a fait assigner M. Legrasse pour non-respect de cette convention et violation de son droit de propriété ; que l'expert désigné par le Tribunal a relevé un empiètement d'une partie de la clôture, de 0,5 centimètre, sur le fonds de Mme Houssin ;

Attendu que pour débouter Mme Houssin de ses demandes, la cour d'appel a retenu que l'empiètement était négligeable ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que peu importe la mesure de l'empiètement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mars 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

Vu l'article 1730 du Code civil, ensemble l'article 555 du même Code ;

Attendu que s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 18 mai 1998), que M. Kalil, propriétaire d'un terrain, a constitué avec un associé la Société frigorifique de Bergevin (Sofriber) à laquelle il a donné le terrain à bail ; qu'il a perdu ensuite le contrôle de cette société ; qu'après qu'il ait donné congé à la locataire, la cour d'appel de Basse-Terre, par arrêt irrévocable du 11 mars 1991, a décidé que la Sofriber ne pouvait revendiquer le bénéfice des dispositions du décret du 30 septembre 1953 ; que la société locataire a assigné M. Kalil en indemnisation pour la plus-value donnée au terrain par les constructions réalisées par elle ;

Attendu que pour décider que le 4e alinéa de l'article 555 du Code civil devait s'appliquer, l'arrêt retient que la société Sofriber ayant réalisé des constructions nouvelles sur une longue période avec l'accord du propriétaire, devait être considérée comme de bonne foi ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le terme de bonne foi, employé par l'article 555 du Code civil, s'entend par référence à l'article 550 de ce Code et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice et que le bailleur était en droit de réclamer la restitution de la chose louée en son état primitif, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il a décidé que la locataire était de bonne foi, l'arrêt rendu le 18 mai 1998, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre, autrement composée.

Vu l'article 555, alinéas 1, 2 et 3 du code civil ;

Attendu 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 ; que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, chambre détachée de Cayenne, 24 octobre 2007), que M. X... et Mme Y... ont, durant leur concubinage, emprunté conjointement une certaine somme pour financer la construction d'une maison sur un terrain appartenant à Mme Y... ; que le couple s'étant séparé et Mme Y... ayant conservé la propriété de la maison, M. X... l'a assignée en remboursement des sommes qu'il avait investies dans la construction ;

Attendu que pour rejeter sa demande fondée sur l'article 555 du code civil, l'arrêt retient que M. X..., qui n'a pas fait réaliser les travaux sur le terrain d'autrui pour son compte, ne saurait revendiquer la qualité de tiers évincé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que Mme Y... ayant fait choix de conserver cette construction, la mauvaise foi de M. X... ne pouvait le priver de son droit à indemnisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Sur le premier moyen :

Vu l'article 555 du Code civil ;

Attendu que lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec les 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 ; que 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 ; que le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds ; que 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 ; que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 11 juin 1997), que les époux Jean-Baptiste X..., ayant vécu chez leurs parents, les époux Manuel X..., ont, par des travaux personnels et l'achat de matériaux, contribué à agrandir la maison qu'ils habitaient ; que les relations des parties s'étant détériorées, un projet de convention a été préparé par un notaire pour régler les droits des parties ; que cet acte n'ayant pas été signé par les époux Manuel X..., les époux Jean-Baptiste X..., qui avaient quitté la maison courant mars 1993, ont saisi le Tribunal afin d'obtenir le remboursement des factures par eux acquittées pour l'agrandissement de la maison ; que les époux Manuel X... ont formé une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que pour condamner les époux Manuel X... à payer le coût des matériaux et de la main-d'oeuvre aux époux Jean-Baptiste X..., l'arrêt retient que le permis de construire a été sollicité et obtenu par M. Manuel X..., qu'une partie des travaux de maçonnerie a été réalisée en commun par Manuel et Jean-Baptiste X..., qu'à aucun moment, M. Manuel X..., qui vit sur place, ne s'est opposé à l'agrandissement de sa maison et que, par conséquent, M. Jean-Baptiste X... ne peut être considéré comme de mauvaise foi au sens de l'alinéa 4, de l'article 555, du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le terme de bonne foi, employé par ce texte, s'entend par référence à l'article 550 du Code civil et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le second moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 juin 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse.

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu qu'ayant acquis à l'amiable, après déclaration d'utilité publique, une parcelle grevée d'un bail commercial consenti à la société des établissements Z... (la société), la commune de Laval fait grief à l'arrêt attaqué (Angers, 26 janvier 2001) d'inclure au montant de l'indemnité d'éviction due à la locataire une indemnité pour les constructions que celle-ci y a édifiées, alors, selon le moyen :

1° que dans son mémoire en réponse devant la Chambre des expropriations de la cour d'appel d'Angers, la société des Etablissements Z..., tout en estimant légitime que le bâti soit l'objet d'une indemnisation, n'énonçait aucun moyen à l'appui de son appréciation et concluait expressément à la confirmation du jugement qui rejetait cette indemnisation ; qu'en considérant que la discussion devait se poursuivre de ce chef, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de la société des Etablissements Z... et violé les articles 1134 du Code civil, 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ;

2° que la cour d'appel a méconnu, dans le même temps, l'objet du litige tel qu'il était déterminé par les prétentions respectives des parties et violé l'article 4 du nouveau Code de procédure civile ;

3° que le bail conclu le 24 novembre 1966 par M. X... et M. Z..., auteurs de Mme Y... et de la société des Etablissements Z..., contenait une clause d'accession prévoyant que le bailleur deviendrait, à l'expiration du bail, propriétaire des constructions édifiées sur le terrain loué ; que le bail a pris fin en 1976 et a été renouvelé à deux reprises avant que la parcelle ne soit vendue à la Ville de Laval ; que le hangar construit dès l'origine par la locataire est devenu la propriété du bailleur antérieurement à cette cession ; qu'en accordant à la locataire une indemnité pour une construction dont elle n'avait plus la propriété, la Chambre des expropriations de la cour d'appel n'a pas fait les recherches indispensables sur les contrats liant les parties et a privé sa décision de base légale au regard des articles 545 et 1134 du Code civil, L. 13-13 du Code de l'expropriation ;

4° que la cour d'appel a violé dans le même temps, les articles L. 13-13 et suivants du Code de l'expropriation ;

Mais attendu, d'une part, que par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes des conclusions de la société rendait nécessaire, la cour d'appel a retenu, sans modifier l'objet du litige, qu'il résultait du mémoire d'appel de l'exproprié, bien que ce dernier ait conclu à la confirmation du jugement, qu'il reprenait sa demande d'indemnisation du bâti qu'il estimait fondée en son principe, augmentant sur appel incident sa demande d'indemnisation globale ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, à bon droit, qu'en application de l'article 555 du Code civil, le preneur restait propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il avait régulièrement édifiées sur le terrain loué et que la clause d'accession insérée au bail prévoyant que le bailleur deviendrait propriétaire desdites constructions ne pouvait jouer qu'à la fin du bail et à défaut de renouvellement, la cour d'appel, qui a retenu que la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne pouvait priver le locataire de son droit à indemnité pour ces constructions, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : REJETTE le pourvoi.