



Dans ce numéro

Propriété

Vente

Procédure civile et voies d'exécution

#PROPRIÉTÉ

● **Rénovation d'une ruine sur le terrain d'autrui : quelles conséquences ?**

Ne relèvent pas de l'article 555 du code civil les travaux réalisés sur un bâtiment en ruine partiellement effondré et dont les murs subsistaient.

C'est une limite à l'application de l'article 555 du code civil que rappelle la Cour de cassation dans cet arrêt du 9 septembre 2021. Il résulte de ce texte que les constructions et plantations réalisées sur le terrain d'autrui sont, en vertu de l'accession par incorporation, acquises par le propriétaire du sol. Ce dernier a alors le choix, en cas de mauvaise foi du tiers, soit de conserver la propriété de ces constructions et plantations (à charge de lui rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement), soit d'obliger le tiers à les enlever (à ses frais). Dans le second cas, le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Toutefois, ces dispositions concernent uniquement les nouvelles constructions entièrement réalisées sur le terrain d'autrui, confirme ici la haute juridiction.

En l'occurrence, des époux, prétendant qu'une personne leur avait vendu une ruine située sur un terrain lui appartenant, l'ont assignée en reconnaissance de leur qualité de propriétaire ou en indemnisation de leurs travaux de restauration. La cour d'appel les a condamnés à enlever les constructions réalisées et a rejeté leur demande en paiement d'une somme de 85 000 € au titre des améliorations réalisées. La cour de cassation censure : les époux avaient en effet 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 ; les juges d'appel ont donc, par fausse application, violé l'article 555 du code civil. Conséquence : aucune remise en état n'est possible en l'espèce et les époux pourront obtenir indemnisation des travaux réalisés.



Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 9 sept. 2021, n° 20-15.713

#VENTE

● **Le vendeur ne peut évincer l'acquéreur par l'usucapion**

Le vendeur resté possesseur du bien qu'il a vendu ne peut en revendiquer la propriété par le biais de la prescription acquisitive.

En mai 1983, deux personnes vendent un terrain. En janvier 2010, l'acheteur revend une parcelle de ce terrain. L'un des vendeurs originaires est cependant resté en possession du terrain pendant un temps suffisant pour invoquer la prescription acquisitive (ou usucapion). C'est sur ce fondement qu'il assigne en revendication son cocontractant, acquéreur originaire de 1983, et le sous-acquéreur, pour la restitution de la parcelle cédée en 2010.

La demande est rejetée par les juges d'appel, au motif que la garantie d'éviction du fait personnel du vendeur faisait obstacle au jeu de l'usucapion à son profit sur l'immeuble vendu. Et la Cour de cassation se range à cette solution. Elle estime que la cour d'appel a fait « une exacte application des articles 1626 et 1628 du code civil ». Le vendeur est en effet tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel. Or, l'usucapion, résultant de la possession trentenaire, est

→ Civ. 3^e, 30 juin 2021, n° 20-14.743

- ↳ une éviction résultant d'un fait personnel. Par conséquent, le vendeur ne peut évincer l'acquéreur en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu mais dont il a conservé la possession. Dans ce cas, l'acquéreur peut toujours lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● Vente amiable d'un bien indivis : limite des attributions du juge

La Cour de cassation estime qu'il n'entre pas dans les attributions du juge de l'exécution d'autoriser un indivisaire à procéder seul à la vente amiable d'un bien indivis en cas de refus du coindivisaire.

En cas de saisie d'un bien immobilier soumis au régime de l'indivision, le juge de l'exécution peut-il autoriser un indivisaire à procéder seul à la vente amiable du bien sans l'accord du coindivisaire ? Telle était l'objet de la demande d'avis formée par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Créteil, à laquelle la Cour de cassation a répondu par la négative.

Selon les hauts magistrats, lorsque au cours de la procédure de saisie, l'un des indivisaires consent à vendre le bien à l'amiable tandis qu'un autre s'y refuse, ce juge ne peut connaître de la demande du premier tendant à être autorisé à procéder à la vente sur le fondement de l'article 815-5 du code civil – lequel article dispose qu'un indivisaire « peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun ». Et au-delà même de sa simple incompétence, le juge est en la matière dépourvu de tout pouvoir juridictionnel. Dès lors, la demande doit être déclarée irrecevable.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 2^e, avis, 16 juill.
2021, n° 21-70.008



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.