

AVERTISSEMENT

Le présent fascicule, établi par le Centre audiovisuel d'études juridiques des Universités de Paris, correspond aux fiches de travaux dirigés qui sont distribuées chaque semaine aux étudiants qui suivent le régime présentiel. Ici, ces fiches ont été réunies en un seul document pour en faciliter la consultation.

Outre les conseils de méthode et indications bibliographiques, ce fascicule contient des extraits d'articles de doctrine et la jurisprudence dont il convient de prendre une connaissance directe.

Il vient à l'appui des cours audio sur CD MP3.

L'enseignement dispensé repose principalement sur l'écoute des cours audio. Ceux-ci sont comparables à l'enseignement magistral dispensé à la faculté, avec toutefois pour l'étudiant un avantage appréciable : il peut les écouter plusieurs fois, à son rythme en fonction de son emploi du temps et d'où qu'il soit. Il se familiarisera ainsi avec le vocabulaire et le raisonnement juridiques.

Ces cours audio doivent être utilisés comme le serait un cours magistral : l'étudiant doit prendre des notes. Cet exercice est indispensable à l'acquisition des connaissances et à une compréhension approfondie de la matière. Comme tout étudiant en droit, il devra se procurer les codes et manuels conseillés.

Certaines disciplines font également l'objet de cours en ligne, accessibles sur la plateforme d'enseignement numérique (<http://cavej.univ-paris1.fr>) et téléchargeables.

Nous avons cherché à placer les étudiants dans une situation aussi proche que possible que celle des étudiants du régime présentiel, afin de leur donner, à travail égal, des chances égales lors de l'examen.

Licence en droit – 2^e année – Semestre 3

Droit civil : droit des biens

Marion GIRER, Maître de conférences en droit, Université Jean Moulin Lyon 3

Présentation du fascicule

L'objet de ce fascicule est d'apporter des exemples de décisions jurisprudentielles permettant d'illustrer le cours de droit des biens. Ce document reprend chaque thème développé au sein du cours et expose, pour chacun, les arrêts principaux rendus en la matière. Une lecture attentive de ces arrêts est conseillée, tant pour l'enrichissement de l'exposé théorique que pour les révisions en vue de l'examen. Vous trouverez également à la fin du fascicule l'avant-projet de réforme du droit des biens remis en 2008 au Ministère de la justice.

Programme et déroulement de l'examen

Le droit civil des biens fait cette année l'objet d'un examen oral. La procédure est classique, et décrite comme suit. Les sujets d'examen sont présentés sur une table, inscrits sur un papier retourné. L'étudiant ne tire qu'un seul sujet, et dispose d'une préparation de **10 minutes** avant d'exposer à l'enseignant ses connaissances sur la problématique. La présentation dure environ une dizaine de minutes également, variable en fonction de la nature du sujet. L'enseignant lui pose ensuite quelques questions précises sur d'autres parties du cours, afin de s'assurer de sa connaissance générale et sa maîtrise de la matière.

Il convient de faire une introduction de quelques mots pour replacer le sujet dans son contexte. Une présentation en deux parties est souvent judicieuse.

Les sujets sont sans surprise, puisqu'ils vous sont indiqués dans le fascicule : il s'agit d'une liste exhaustive qui suit de manière chronologique le plan de votre cours.

Exemple de sujet :

« Les restrictions au caractère absolu du droit de propriété »

• Introduction :

Le droit de propriété est normal, dans sa plénitude, il exprime une sorte de droit commun des droits réels. La lecture de l'art. 544 traduit la faculté du propriétaire de faire ce qu'il veut de son bien, sa maîtrise étant illimitée, tandis que le titulaire de tout autre droit n'a sur la chose qui en est l'objet que des prérogatives nécessairement limitées par la nature même du droit. En ce sens, il n'y a pas de limites inhérentes au droit de propriété. Mais l'article 544 C. Civ. prévoit que l'on ne puisse faire un usage du droit de propriété contraire aux lois et aux règlements. Le Conseil constitutionnel a également consacré des « limitations à son exercice exigées au nom de l'intérêt général » (Décision du 4 juillet 1989).

• Plan :

Nous verrons tout d'abord les restrictions légales ou réglementaires au droit de propriété, que ce soit l'expropriation pour cause d'utilité publique, les servitudes d'utilité publique ou encore

les servitudes privées. Dans une seconde partie, nous nous intéresserons à la théorie de l'abus de droit, de par ses critères et sa sanction, avant d'en venir à la théorie des troubles anormaux du voisinage, ses notions ayant été reconnues et consacrées par la jurisprudence.

• **Exposé des connaissances**

Exemple de questions annexes :

- définissez la présomption de mitoyenneté
- que veut dire « détenir une possession utile » ?

Liste des questions de l'examen 2010-2011
--

- 1- La notion de patrimoine
- 2- La distinction biens meubles/immeubles
- 3- Les classifications secondaires des biens
- 4- Les attributs du droit de propriété
- 5- Les caractères du droit de propriété
- 6- L'étendue de la propriété sur les immeubles : la propriété du dessus et du dessous
- 7- Le droit d'accession par incorporation : l'incorporation naturelle
- 8- Le droit d'accession par incorporation : l'incorporation artificielle
- 9- Les limites légales d'utilité publique au droit de propriété
- 10- Les limites légales d'utilité privée au droit de propriété : le bornage et la clôture
- 11- Les restrictions au caractère absolu du droit de propriété
- 12- Les limites au droit de propriété et la théorie de l'abus de droit
- 13- Les limites au droit de propriété et la théorie des troubles anormaux de voisinage
- 14- L'acquisition de la propriété par occupation
- 15- L'acquisition de la propriété par acte juridique
- 16- Les éléments constitutifs de la possession
- 17- Les qualités de la possession utile
- 18- Possession et usucapion : l'acquisition de la propriété immobilière
- 19- L'acquisition de la propriété mobilière par la possession
- 20- Les actions possessoires
- 21- L'action en revendication de la propriété immobilière
- 22- Le régime légal de l'indivision ordinaire : les droits des indivisaires
- 23- Le régime légal de l'indivision ordinaire : la gestion de l'indivision
- 24- La notion de mitoyenneté
- 25- Les droits et obligations issus de la mitoyenneté
- 26- La notion de copropriété des immeubles
- 27- L'organisation de la copropriété : documents et organes
- 28- La notion de servitude : éléments constitutifs et caractères
- 29- Les différentes catégories de servitude
- 30- Le régime juridique des servitudes
- 31- Les effets de l'usufruit
- 32- L'extinction de l'usufruit

Méthodologie

1. L'écoute et l'apprentissage des enregistrements MP3 qui vous ont été fournis sont indispensables pour vous permettre d'appréhender la matière et d'acquérir une maîtrise de la matière du droit civil des biens.
2. L'utilisation du Code civil et la consultation régulière des articles cités dans vos enregistrements vous permet de vous familiariser avec son usage, et de mieux comprendre les principes et règles qui y sont formulés.
3. Quatre conférences de méthode sont organisées et animées par un enseignant de l'université de Paris I au cours du semestre. Facultatifs, elles sont pour vous l'occasion de suivre un cours magistral et d'écouter un enseignant. Si des points manquent de clarté ou vous paraissent incomplets, vous pouvez lui poser vos questions à la fin du cours. Ce dernier assure également une permanence hebdomadaire au CAVEJ, pendant laquelle vous pourrez le contacter soit par téléphone, soit vous rendre sur place, afin de lui poser toutes vos questions concernant la matière.

*CAVEJ Centre audiovisuel d'études juridiques
Amphithéâtre n°2, 3^e étage
17, rue Saint-Hippolyte
75013 PARIS
01.44.08.63.51*

Bibliographie indicative

- Manuels :

- . Christian ATIAS, « Droit civil. Les biens », Litec, 10^e éd., 2009
- . Jean-Louis BERGEL, Marc BRUSCHI, Sylvie CIMAMONTI, « Les biens », LGDJ, 2^e éd., 2010
- . Gérard CORNU, « Droit civil. Les biens », Montchrestien, 13^e éd., 2007
- . Gilles GOUBEAUX, Pierre VOIRIN, « Droit civil. Tome 1. Personnes, famille, personnes protégées, biens, obligations, sûretés », LGDJ, 32^e éd., 2009
- . Philippe MALAURIE, Laurent AYNÈS, « Les biens », Defrénois, 4^e éd., 2010
- . Marie-Laure MATHIEU, « Droit civil. Les biens », Dalloz Sirey, 2^e éd., 2010
- . Gérard MÉMETEAU, « Droit des biens », Paradigme, 4^e éd., 2009
- . François TERRÉ, Philippe SIMLER, « Droit civil. Les biens », Précis Dalloz, 8^e éd., 2010
- . Frédéric ZÉNATI-CASTAING, Thierry REVET, « Les biens », PUF, 3^e éd., 2007

- Mémentos, abrégés de cours :

- . Patrick COURBE, « Droit civil. Les biens », Mémento Dalloz, 5^e éd., 2009
- . Richard DESGORCES, « Droit civil. Les biens », Hachette, Les fondamentaux du droit, 2007
- . Sophie DRUFFIN-BRICCA, « L'essentiel du droit des biens », Gualino, 5^e éd., 2010
- . Nadège REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens », Dalloz Hypercours, 3^e éd., 2010
- . Jean-Baptiste SEUBE, « Droit des biens », Litec, Objectif Droit, 5^e éd., 2010

Plan du cours

THÈME I : INTRODUCTION AU DROIT DES BIENS

I. La notion de biens

- A. choses et personnes*
- B. biens et choses*

II. La notion de patrimoine

- A. la nature du patrimoine*
- B. les fondements du patrimoine*

III. Les classifications des biens

A. la classification principale : meubles et immeubles

- 1. les immeubles
 - immeubles par nature
 - immeubles par destination
 - immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent
- 2. les meubles
 - meubles par nature
 - meubles par détermination de la loi
 - meubles par anticipation

B. les classifications secondaires

- 1. biens corporels et biens incorporels
- 2. biens fongibles et biens non fongibles
- 3. biens consommables et biens non consommables
- 4. biens publics et biens privés
- 5. biens appropriés et choses non appropriées

. Présentation du projet de réforme du droit des biens.

THÈME II : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LA NOTION DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

I. Propos introductifs

- A. distinction entre droits réels et droits personnels*
 - 1. présentation de la distinction
 - 2. critiques de la distinction
- B. présentation générale du droit de propriété*

II. Les attributs du droit de propriété

- A. Le droit d'user du bien : l'usus*
- B. Le droit de jouir du bien : le fructus*
- C. Le droit de disposer du bien : l'abusus*

III. Les caractères du droit de propriété

- A. Le caractère absolu*

- B. Le caractère exclusif*
- C. La vocation à la perpétuité*

IV. L'étendue du droit de propriété

- A. L'étendue du droit de propriété sur les meubles*
- B. L'étendue du droit de propriété sur les immeubles*
 - 1. La propriété du dessus et du dessous
 - 2. Le droit d'accession par incorporation
 - a. L'incorporation naturelle
 - b. L'incorporation artificielle
 - Propriété du terrain, absence de propriété des matériaux ou plants
 - Absence de propriété du terrain, propriété des matériaux ou plants

THÈME III : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LES LIMITES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

I. Les limites légales

- A. Les limites légales d'utilité publique*
 - 1. Les limitations à la jouissance des biens
 - 2. Les limitations à la conservation des biens
- B. Les limites légales d'utilité privée*
 - 1. Les servitudes légales de voisinage
 - 2. Le bornage
 - 3. La clôture

II. Les limites jurisprudentielles

- A. La théorie de l'abus de droit*
- B. Les troubles anormaux de voisinage*
 - 1. Les fondements de la théorie
 - 2. Les caractères du trouble anormal de voisinage
 - a. Un trouble causé aux voisins
 - b. Un trouble anormal
 - 3. La sanction du trouble anormal de voisinage

THÈME IV : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LES MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ

. Propos liminaires : le droit d'occupation.

I. L'acquisition de la propriété par un acte juridique

- A. Le principe nemo plus juris*
 - 1. Le principe
 - 2. L'exception : la théorie de la propriété apparente
- B. Le principe du transfert de propriété solo consensus*
 - 1. Le principe

2. Les limites
 - a. Les limites dans les rapports entre les parties au contrat
 - b. Les limites dans les rapports avec les tiers au contrat

II. L'acquisition de la propriété par l'effet d'une possession

A. La notion de possession

1. Les éléments constitutifs de la possession
 - a. l'élément matériel : le *corpus*
 - b. l'élément psychologique : l'*animus*
2. La distinction entre possession et détention précaire
 - a. La définition de la détention précaire
 - b. Les effets juridiques potentiels de la détention précaire
 - L'interversion de titre
 - La protection possessoire

B. Les qualités de la possession utile

1. Une possession continue
2. Une possession paisible
3. Une possession publique
4. Une possession non équivoque

C. Les effets juridiques de la possession utile

1. L'acquisition de la propriété immobilière : l'usucapion
 - a. Les conditions de l'usucapion
 - Les règles propres à chaque prescription
 - Les règles communes aux deux prescriptions
 - b. Les effets de l'usucapion
 - L'acquisition de la propriété de l'immeuble
 - L'acquisition des fruits de l'immeuble
2. L'acquisition de la propriété mobilière
 - a. La fonction probatoire
 - b. La fonction acquisitive
 - Le principe
 - Les exceptions

THÈME V : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ

I. La preuve de la propriété

A. La preuve de la propriété mobilière

1. L'acquisition *a domino*
2. L'acquisition *a non domino*

B. La preuve de la propriété immobilière

1. Le système de preuve
2. Les conflits entre les modes de preuve

II. Les actions en justice

A. Les actions possessoires

1. Les catégories d'actions possessoires
 - a. La plainte
 - b. La dénonciation de nouvel œuvre
 - c. L'action en réintégration ou réintégrande
2. Les règles de procédure
 - a. Les titulaires de l'action
 - b. Le délai d'action
 - c. Le non-cumul des actions possessoires et des actions pétitoires
3. Les sanctions prononcées par le juge

B. L'action en revendication

1. La revendication de la propriété mobilière
2. La revendication de la propriété immobilière
 - a. La mise en œuvre de l'action
 - b. Les effets de l'action
 - Les prestations dues au propriétaire revendiquant
 - Les prestations dues au possesseur évincé

THÈME VI : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LE RÉGIME DE L'INDIVISION ORDINAIRE

I. Les sources de l'indivision ordinaire

II. L'indivision subie : le régime légal de l'indivision

A. Les droits des indivisaires

1. Le droit au partage
 - a. Le principe : le caractère précaire de l'indivision
 - b. Les exceptions : le maintien de l'indivision
 - Le maintien judiciaire de l'indivision
 - Le maintien conventionnel de l'indivision
2. Les droits portant sur les parts indivises
 - a. Le droit exclusif et individuel sur les parts indivises
 - b. Le droit de préemption en cas de cession de parts indivises
3. Le droit d'usage et de jouissance sur les biens indivis

B. La gestion de l'indivision

1. Les règles de gestion de l'indivision
 - a. Les actes conservatoires
 - b. Les actes d'administration et de disposition
 - Les actes soumis à un principe majoritaire
 - Les actes soumis à l'unanimité des indivisaires
 - c. Les règles particulières
2. Le contrôle de la gestion de l'indivision
 - a. Le règlement judiciaire des situations de crise
 - b. L'inopposabilité des actes irréguliers

C. La situation des créanciers

1. Les créanciers de l'indivision
2. Les créanciers personnels des indivisaires

III. L'indivision voulue : le régime conventionnel

- A. *La durée de l'indivision conventionnelle*
- B. *L'organisation de l'indivision conventionnelle*

THÈME VII : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LA MITOYENNETÉ

I. L'acquisition de la mitoyenneté

- A. *Les modes d'acquisition généraux*
 - l'acquisition par convention
 - l'acquisition par prescription
- B. *Les modes d'acquisition propres aux murs mitoyens*
 1. L'acquisition forcée de la mitoyenneté d'un mur
 2. La cession forcée de la mitoyenneté d'un mur déjà construit
 3. L'accession
- C. *L'acquisition de la mitoyenneté par prescription acquisitive*

II. La preuve de la mitoyenneté

- A. *La preuve par titre*
- B. *La preuve par prescription acquisitive*
- C. *La preuve par le recours aux présomptions légales*
 1. Les présomptions de mitoyenneté
 2. Les présomptions de non-mitoyenneté

III. Les droits et obligations issus de la mitoyenneté

- A. *Les droits des propriétaires mitoyens*
 1. Les droits sur les murs mitoyens
 - a. Un droit d'usage
 - b. Un droit d'exhaussement
 2. Les droits sur les autres clôtures
- B. *Les obligations des propriétaires mitoyens*

IV. L'extinction de la mitoyenneté (l'abandon de mitoyenneté)

THÈME VIII : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

. Introduction : présentation et définition de la copropriété

I. L'objet de la copropriété

- A. *Le champ d'application : les immeubles visés*
 1. Les immeubles obligatoirement soumis au statut de la copropriété
 2. Les immeubles facultativement soumis au statut de la copropriété
- B. *La structure de l'immeuble en copropriété*

1. Les parties privatives
2. Les parties communes
3. Le lot de copropriété

II. L'organisation de la copropriété

A. Les documents de la copropriété

1. Le règlement de copropriété
 - a. La nature juridique du règlement de copropriété
 - b. Le contenu du règlement de copropriété
 - c. Les effets du règlement de copropriété
2. L'état descriptif de division

B. Les organes de la copropriété

1. Le syndicat des copropriétaires
 - a. L'organisation du syndicat des copropriétaires
 - b. L'assemblée générale des copropriétaires
2. Le syndic
3. Le conseil syndical

III. Les droits et obligations des copropriétaires

A. Sur le lot de copropriété

B. Sur les parties privatives

C. Sur les parties communes

THÈME IX : LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ : LES SERVITUDES

I. La notion de servitude

A. Les éléments constitutifs de la servitude

1. L'existence de deux ou plusieurs fonds
2. L'existence de propriétaires différents
3. L'existence d'une charge pesant sur un fonds au profit d'un autre fonds
 - a. Une charge pesant sur le fonds servant
 - b. Une charge profitant au fonds dominant

B. Les caractères de la servitude

- Le caractère immobilier
- Le caractère inséparable
- Le caractère perpétuel
- Le caractère indivisible

II. Les classifications des servitudes

A. La classification selon la source

- Les servitudes naturelles
- Les servitudes imposées par la loi
- Les servitudes conventionnelles
- Les servitudes imposées par le juge

B. La classification selon le mode d'exercice

1. Les servitudes continues ou discontinues

2. Les servitudes apparentes ou non apparentes
3. Les servitudes positives ou négatives

III. Les modes d'établissement des servitudes

- A. *L'établissement de la servitude par titre*
- B. *L'établissement de la servitude par prescription acquisitive*
- C. *L'établissement de la servitude par destination du père de famille*

IV. Le régime juridique des servitudes

- A. *L'exercice de la servitude par le propriétaire du fonds dominant*
 1. L'étendue des droits conférés par la servitude
 2. Le principe de fixité de la servitude
 3. Les actions en justice conférées par la servitude
- B. *L'exercice de la servitude par le propriétaire du fonds servant*
 1. L'étendue des obligations imposées par la servitude
 2. Le principe de fixité de la servitude
 3. Les actions en justice conférées par la servitude

V. L'extinction des servitudes

- A. *L'impossibilité d'exercice*
- B. *La confusion*
- C. *Le non-usage trentenaire*
- D. *La perte d'un fonds*
- E. *La renonciation*

THÈME X : LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ : L'USUFRUIT

I. Le domaine de l'usufruit

- A. *Les biens consommables*
- B. *Les universalités*
- C. *Les droits incorporels*

II. Les modes de constitution de l'usufruit

- L'usufruit légal
- L'usufruit volontaire
- L'usufruit acquis par prescription

III. Les effets de l'usufruit

- A. *La situation de l'usufruitier*
 1. Les conditions d'entrée en jouissance de l'usufruitier
 2. Les droits de l'usufruitier
 - Le droit d'usage du bien
 - Le droit de jouissance du bien
 - Le droit de disposer de l'usufruit
 3. Les obligations de l'usufruitier
- B. *La situation du nu-propriétaire*
 - Les droits du nu-propriétaire

- Les obligations du nu-proprétaire

IV. L'extinction de l'usufruit

A. Les causes d'extinction de l'usufruit

- L'arrivée du terme
- La disparition d'une condition d'existence
- La déchéance pour abus de jouissance

B. Les effets de l'extinction de l'usufruit

V. Les droits d'usage et d'habitation

THÈME I : INTRODUCTION AU DROIT DES BIENS

I. La notion de patrimoine :

- Lien entre patrimoine et personnalité : Civ.1^e, 20 octobre 1993, *Bull. civ. I* n°295 ; *R.T.D.civ.* 1994, p.77, obs. J.Hauser ; *D.* 1994, juris. p.595, note Y.Picod (**document n°1**)

II. La distinction entre immeuble et meuble :

- Une définition imposée par la loi : Civ.3^e, 26 juin 1991, *Bull. civ. III* n°197 ; *J.C.P. éd. G.* 1992, II, 21825, note J.-F.Barbiéri (**document n°2**)

- L'incidence de la volonté des parties : Civ.1^e, 7 avril 1998, *Bull. civ. I* n°143 ; *J.C.P. éd. G.* 1998, I, 171, n°1, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.*1998, somm. p.344, obs. A.Robert (**document n°3**)

III. Les immeubles par destination :

- L'affectation du meuble au service ou à l'exploitation d'un fonds :

. Civ.1^e, 1^e décembre 1976, *Bull. civ. I* n°382 ; *J.C.P. éd. G.* 1977, II, 18735, concl. Gulphe, note A.Dekeuwer ; *R.T.D.civ.* 1978, p.158, obs. C.Giverdon (**document n°4**)

. Civ.3^e, 5 mai 1981, *Bull. civ. III* n°89 (**document n°5**)

. Civ.3^e, 23 janvier 2002, *Bull. civ. III* n°12 ; *D.*2002, somm. p.2504, obs. N.Reboul-Maupin (**document n°6**)

- L'attache à perpétuelle demeure :

. Civ., 18 octobre 1950, *D.*1950, juris. p.773 (**document n°7**)

. Ass. Plén., 15 avril 1988, « affaire des fresques Catalanes », *J.C.P. éd. G.* 1988, II, 21066, note J.-F.Barbiéri ; *D.*1988, juris. p.325, note J.Maury ; *R.T.D.civ.* 1989, p.345, obs. F.Zénati (**document n°8**)

- La cessation de l'immobilisation :

. incidence de la volonté des parties : Civ., 27 juin 1944, *J.C.P.* 1945, II, 2782, note M.Toujas ; *R.T.D.civ.* 1945, p.127, obs. H.Solus (**document n°9**)

IV. Les autres classifications :

- Le « trésor » : Civ.1^e, 19 novembre 2002, *Bull. civ. I* n°279 ; *D.* 2003, somm. p.2049, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°10**)

- Les biens fongibles : Com., 3 juin 1986, *Bull. IV* n°114 (**document n°11**)

Document n°1 : Civ.1^e, 20 octobre 1993

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu l'article 9, alinéa 2, du Code civil ;

Attendu qu'en décembre 1986, la société Groupe Expansion a décidé de faire paraître dans son magazine Expansion, en janvier 1987, la liste des " 100 Français les plus riches " présentée sous la forme d'un classement dégressif ; qu'elle a adressé une lettre à MM. Y... et

X... leur faisant connaître la place qu'ils occuperaient dans ce classement ; que ceux-ci ont répondu en exprimant leur opposition à cette publication ; que la société Groupe Expansion n'ayant pas manifesté son intention de renoncer à son projet, M. Y... l'a assignée devant le juge des référés aux fins d'interdiction de toute indication " ayant pour but de dévoiler directement ou indirectement son patrimoine privé ou celui de sa famille " ; que M. X... est intervenu à l'instance aux mêmes fins ;

Attendu que pour accueillir ces demandes, la cour d'appel, statuant sur renvoi après cassation, a énoncé que la fortune personnelle est un élément de la vie privée et qu'elle ne peut être portée à la connaissance du public ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, alors que la publication de renseignements d'ordre purement patrimonial, exclusifs de toute allusion à la vie et à la personnalité des intéressés, ne porte pas atteinte à l'intimité de leur vie privée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 septembre 1991, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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.

Document n°2 : Civ.3^e, 26 juin 1991

Sur le moyen unique :

Vu l'article 517 du Code civil ;

Attendu que les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 8 juin 1989), que les époux X... ont conclu avec la société Union pour le financement des équipements techniques et thermiques (UFITH) un contrat de location-vente leur accordant un prêt pour le financement de la construction de trois vérandas sur leur immeuble, moyennant une redevance mensuelle ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande d'annulation du contrat et de remboursement des mensualités versées, l'arrêt retient que la clause de réserve de propriété, jusqu'au paiement intégral du prix entre les mains du prêteur, conduit à considérer que les vérandas conservent, jusqu'au règlement de la dernière mensualité du prêt, un caractère mobilier et n'appartiennent pas aux époux X..., propriétaires du fonds dont elles deviendront ensuite l'accessoire, permettant de les considérer alors comme immeubles par destination ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nature, immobilière ou mobilière, d'un bien est définie par la loi, et que la convention des parties ne peut avoir d'incidence à cet égard, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juin 1989, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 Lyon.

Document n°3 : Civ.1^e, 7 avril 1998

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Jean-Pierre Brunet, commissaire-priseur, fait grief à l'arrêt attaqué (Douai, 19 juin 1995), d'avoir dit que la vente d'un lot de machines dans les locaux d'une usine, organisée par la SCP Gosse, Coornaert, Heurtefeu, notaires à Saint-Dié, était conforme à l'ordonnance du 26 juin 1816, instituant le monopole des commissaires-priseurs en matière de ventes mobilières, alors selon le moyen que le caractère d'immeuble par destination disparaît

nécessairement lorsque l'objet immobilisé, institué pour le service de l'exploitation du fonds, se trouve séparé du fonds auquel il était attaché, notamment en cas d'aliénation séparée du fonds ou de l'objet immobilisé ; qu'à cet égard, seule doit être prise en compte la volonté du propriétaire de vendre séparément l'objet immobilisé, sans qu'il soit exigé dans ce cas d'autre signe matériel ; que la cour d'appel ne pouvait donc, pour décider que les machines mises en vente conservaient le caractère d'immeubles par destination jusqu'au moment de la vente, retenir qu'elles n'avaient pas été au préalable matériellement séparées du fonds avant celle-ci, et que la seule volonté du propriétaire de les vendre séparément du fonds, ne pouvait leur faire perdre la qualité d'immeubles par destination sans violer les articles 524 du Code civil et 3 de l'ordonnance du 26 juin 1816 ;

Mais attendu que la cour d'appel a jugé, à bon droit, que la seule volonté du propriétaire ne pouvait faire perdre aux machines en cause leur qualité d'immeubles par destination, laquelle, en l'absence d'enlèvement effectivement réalisé, ne disparaissait qu'après la vente ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°4 : Civ.1^e, 1^e décembre 1976 (seul le premier moyen est reproduit)

Sur le premier moyen :

Attendu que le divorce des époux Prioton-Roques, qui s'étaient mariés en 1952 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, a été prononcé par un arrêt dont les effets, quant aux biens, remontaient au 11 octobre 1963 ; que les notaires Laurent et Sidoux ont été commis pour procéder à la liquidation ; qu'ils ne purent se mettre d'accord, et que seul Laurent rédigea un acte liquidatif ; que, lors du partage de la succession de ses parents, en 1953, Prioton s'était vu attribuer, outre un domaine agricole et viticole, un stock d'eau-de-vie que l'arrêt attaqué chiffre à 128 hectolitres ; qu'en octobre 1963, le stock d'eau-de-vie était de 421 hectolitres ; que Prioton prétendit que ce stock, immobilisé par destination, lui appartenait pour le tout sans donner lieu à récompense ; que l'arrêt confirmatif attaqué a décidé que le cognac stocké étaient un bien meuble et que seuls les 128 hectolitres provenant de la succession de ses parents étaient propres à Prioton ;

Attendu qu'il est fait grief aux juges du fond d'en avoir ainsi décidé et d'avoir dénié au stock d'eau-de-vie le caractère d'immeuble par destination en procédant d'une idée a priori, sans rechercher si, en fait, ce stock avait été ou non affecté au service de la propriété viticole de Prioton, à l'existence et au développement de laquelle il était indispensable ;

Mais attendu que les juges du fond, statuant sur les seuls moyens sur lesquels les parties avaient fait porter la discussion, ont constaté que le cognac produit par le domaine, destiné à être vendu, ne pouvait être considéré comme affecté spécialement à l'exploitation du domaine, cette exploitation pouvant s'exercer sans l'existence d'un stock ; que, de ces constatations, ils ont déduit à bon droit que le stock d'eau-de-vie produit par le domaine n'était pas immobilisé par destination ; d'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli (...)

Document n°5 : Civ.3^e, 5 mai 1981

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 décembre 1978), qu'une propriété rurale appartenant à la société civile particulière Domaine horticole des Brulins, qui y exploitait une pépinière, a été saisie et adjugée à la société Clause le 12 juin 1972 ; que la société saisie a été déclarée en état de liquidation des biens le 5 juillet 1972 ; que son syndic a demandé à la société acquéreur paiement de la valeur de divers éléments d'actif appréhendés par cette dernière et

qui, selon lui, n'avaient pas été compris dans la vente du domaine ;

Attendu que Benes, syndic de la liquidation des biens de la société Domaine horticole des Brulins, fait grief à l'arrêt, confirmatif de ce chef, d'avoir rejeté sa demande en paiement de la valeur d'un stock de terre de bruyère, alors, selon le moyen, « que l'arrêt attaqué procède d'une confusion entre le domaine foncier et le fonds de commerce de culture de fleurs, que les précautions prises par le Domaine horticole des Brulins pour que la terre de bruyère, terre spéciale, ne se mélange pas au sol, démontraient la volonté du propriétaire exploitant de ne pas immobiliser ledit stock de terre de bruyère, achetée pour être vendue avec les plantes dont elle favorise la croissance, qu'au surplus ce stock régulièrement renouvelé est, comme le soulignaient les conclusions, enlevé avec les racines des Azalées commercialisées et représente donc un élément du fonds de commerce cultural, lequel est par essence un bien meuble » ;

Mais attendu que par motifs propres et adoptés l'arrêt retient que la terre de bruyère, nécessaire à la culture des Azalées dans laquelle la société des Brulins était spécialisée, avait été placée par celle-ci, soit dans les serres, soit à l'extérieur dans des bacs, que ces serres et bacs font partie du lot n°1 de l'adjudication, et que ce matériau était destiné par le propriétaire au service et à l'exploitation du fonds horticole ; que de ces motifs la cour d'appel a pu déduire que la terre de bruyère était immeuble par destination au sens de l'article 524 du code et, dès lors, avait été acquise par la société Clause avec la propriété rurale ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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

Document n°6 : Civ.3^e, 23 janvier 2002

Sur le premier moyen : (Publication sans intérêt) ;

Sur le second moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, réunies : (Publication sans intérêt) ;

Mais sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 517 et 518 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er juin 1999), que la société civile immobilière VauRoger (la SCI), dont les associés étaient M. Yves A..., M. Daniel A..., et Mme A..., épouse Y..., a été déclarée en liquidation ; que M. Z..., liquidateur, a vendu l'immeuble dont la SCI était propriétaire aux consorts X... et B... par acte du 17 mai 1995 spécifiant que le transfert de propriété et l'entrée en jouissance étaient fixés au 1er avril 1994 ; que l'immeuble a été occupé par M. Yves A... jusqu'au 31 mars 1995 et que les acquéreurs ont assigné M. Z..., ès qualités, en réparation du préjudice résultant de la détérioration des lieux consécutive au retrait des convecteurs électriques lors de leur prise de possession ; que M. Z..., ès qualités, a appelé M. Yves A... en garantie de la condamnation prononcée entre lui ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le retrait par M. A..., à son départ, des convecteurs électriques qui existaient dans toutes les pièces de la maison, nécessairement reliés au circuit électrique, avait entraîné l'arrachage des fils électriques et que ces convecteurs, constituant l'un des composants de l'immeuble lui-même qu'aucun candidat à l'acquisition d'un bien immobilier ne penserait voir exclure de la vente après les avoir vus dans l'immeuble visité, constituaient des immeubles par nature ;

Qu'en qualifiant d'immeuble par nature des convecteurs électriques, sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. Z..., en sa qualité de liquidateur de la SCI Vauroger, au paiement de la somme de 14 250 francs au titre du remplacement des convecteurs, et M. Yves A... à le garantir de cette condamnation, l'arrêt rendu le 1er juin 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles.

Document n°7 : Civ., 18 octobre 1950

Attendu que par adoption des motifs du jugement concernant les tapisseries cataloguées 47-48-51 et 64, et par ses propres motifs touchant 52 et 54, l'arrêt attaqué (Paris, 2 mai 1946) statuant après expertise, a constaté que ces tapisseries ornementales, revendiquées par l'acquéreur de l'immeuble, avaient été spécialement adaptées aux dimensions des places qu'elles occupaient, dans leurs encadrements scellés aux murs du château de Pontchartrain ; qu'en outre, elles présentaient des faits matériels d'adhérence apparente et durable, révélant l'intention des propriétaires de les attacher au fonds à perpétuelle demeure, lesdites tapisseries ne pouvant, sans détériorer l'ensemble des lieux et la partie du fonds à laquelle elles s'attachent, être enlevées de la décoration murale à laquelle ces ornements se trouvaient ainsi intégrés ; d'où il suit qu'en constatant ainsi, d'une part, la volonté non équivoque des propriétaires du château d'immobiliser ces effets mobiliers, et, d'autre part, les éléments matériels de scellement et d'intégration desdits effets, et en reconnaissant, en conséquence, aux tapisseries litigieuses le caractère d'immeubles par destination, l'arrêt attaqué, loin de violer les textes visés au moyen, en a fait une exacte application ;

Par ces motifs, rejette.

Document n°8 : Ass. Plén., 15 avril 1988, « affaire des fresques Catalanes »

Vu l'article 524 du Code civil ;

Attendu que seuls sont immeubles par destination les objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ou y a attachés à perpétuelle demeure ;

Attendu que des fresques qui décoraient l'église désaffectée de Casenoves ont été vendues par deux des propriétaires indivis de ce bâtiment sans l'accord des deux autres, Mmes Ribes et Poncy ; que détachées des murs par l'acquéreur, puis réparties en deux lots, elles se trouvent actuellement en la possession de la Fondation Abegg et de la ville de Genève, contre lesquelles Mmes Ribes et Poncy ont formé une demande en revendication devant le tribunal de grande instance de Perpignan ; que la Fondation Abegg et la ville de Genève ayant soulevé l'incompétence de ce tribunal au profit des juridictions helvétiques, par application de la convention franco-suisse du 15 juin 1869, qui, en matière mobilière, attribue compétence au tribunal du domicile du défendeur, l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 décembre 1984) retient, pour rejeter leurs contredits, que les fresques litigieuses, originaires immeubles par nature, étaient devenues immeubles par destination depuis la découverte d'un procédé permettant de les détacher des murs sur lesquels elles étaient peintes ; qu'il en déduit que leur séparation de l'immeuble principal, dès lors qu'elle est intervenue sans le consentement de tous les propriétaires, ne leur a pas fait perdre leur nature immobilière, dont Mmes Ribes et Poncy peuvent continuer à se prévaloir à l'égard de tous, de sorte que l'action exercée par elles est une action en revendication immobilière ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que les fresques, immeubles par nature, sont devenues des meubles du fait de leur arrachement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu les articles 627 et 96 du nouveau Code de procédure civile ;
Attendu que les parties défenderesses étant domiciliées en Suisse, la juridiction française était incompétente en vertu de l'article 1er de la convention franco-suisse du 15 juin 1869 ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois :
CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 1984, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier sous le n° 84/2797 ; statuant à nouveau, dit que le tribunal de grande instance de Perpignan est incompétent et, aucune juridiction française n'étant compétente, renvoie les parties à mieux se pourvoir ;

Document n°9 : Civ., 27 juin 1944

Vu l'article 524 du Code civil ;
Attendu que la qualité d'immeuble par destination dépend de conditions fixées par la loi et que la seule volonté du propriétaire, impuissante à créer arbitrairement des immeubles par destination, ne saurait non plus suffire à leur faire perdre cette qualité s'il n'y a eu soit séparation effective en l'immeuble par nature et l'immeuble par destination, soit aliénation de l'un ou de l'autre ;
Attendu que les époux Mérand, ayant installé un outillage de brasserie dans un immeuble leur appartenant et spécialement aménagé à cet effet, avaient constitué hypothèque au profit des époux Raynaud et leur avaient, en outre, donné en nantissement leurs fonds de commerce en y comprenant le matériel d'exploitation ; que les époux Raynaud ont saisi l'immeuble hypothéqué y compris l'outillage, immeuble par destination, mais que le percepteur de Chamalières, qui avait saisi ce même outillage par voie de saisie-exécution, a demandé qu'il soit distrait de la saisie immobilière ;
Attendu que l'arrêt attaqué a fait droit à sa demande, motif pris, d'une part, de ce que cet outillage, nécessaire à l'exploitation de l'entreprise commerciale, faisait partie du fonds de commerce et avait comme lui le caractère mobilier, et, d'autre part, de ce que les époux Mérand, en le comprenant dans le nantissement de leur fonds, l'avaient par là même considéré comme meuble et non comme immeuble par destination ;
Mais attendu, d'une part, que lorsqu'un matériel est immeuble par destination, son affectation à une exploitation commerciale ne saurait lui faire perdre ce caractère ;
Attendu, d'autre part, que le nantissement d'un fonds de commerce, ne pouvant porter que sur des meubles, est nul en tant qu'il vise un matériel qui est immeuble par destination ;
D'où il suit que l'arrêt attaqué, en statuant comme il l'a fait a violé le texte susvisé ;
Par ces motifs, Casse et annule l'arrêt rendu entre les parties par la Cour d'Appel de Riom, le 2 juillet 1937, et renvoie devant la Cour d'Appel de Limoges.

Document n°10 : Civ.1^e, 19 novembre 2002

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :
Attendu que M. X... a vendu à Mme Y... une cuisinière à gaz moyennant le prix de 500 francs ; qu'en examinant celle-ci, les parties ont découvert à l'intérieur cinq lingots d'or, des titres au porteur, un sac de pièces d'or et quelques pièces d'argent ; que le vendeur a pris possession de ces biens tandis que Mme Y... a assigné les consorts X... en paiement de la valeur estimée de ceux-ci ; qu'elle fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué (Riom, 21 octobre 1999) de l'avoir déboutée de sa demande, alors, selon le moyen :
1 / que la cour d'appel s'est fondée sur les déclarations et les souvenirs des consorts X... pour estimer qu'ils apportaient la preuve de leur droit de propriété sur le trésor découvert par elle ;
2 / qu'elle s'est abstenue de relever le moindre élément extrinsèque, autre que les déclarations des débiteurs de la preuve ;

3 / que la propriété du trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds ;
Mais attendu que la cour d'appel, par motifs propres et adoptés, après avoir énoncé d'une part qu'un trésor est une chose cachée sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété et d'autre part que la preuve de la propriété de biens mobiliers est libre, a retenu souverainement que les consorts X... avaient établi la preuve qu'ils étaient propriétaires des biens trouvés dans la cuisinière ; qu'elle en a, dès lors déduit, à bon droit, pour débouter Mme Y... de son action, que ces biens, dont les consorts X... justifiaient être propriétaires, ne pouvaient constituer un trésor ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Document n°11 : Com., 3 juin 1986

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Caen, 26 avril 1985) que la société Benoist et Fils (la société Benoist) a livré 3 000 litres de fuel à la société Marigny-Confection ; qu'après la mise en liquidation des biens de celle-ci, la société Benoist a revendiqué ces fournitures sur le fondement d'une clause de réserve de propriété ;

Attendu que le syndic reproche à l'arrêt d'avoir accueilli la demande, alors que, selon le pourvoi, d'une part, seuls les corps certains, en ce qu'ils sont facilement identifiables, peuvent faire l'objet d'une revendication ; qu'en revanche, les choses fongibles, malaisées sinon impossibles à individualiser, ne sauraient être revendiquées ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir relevé que les choses revendiquées étaient fongibles, la Cour d'appel n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences en résultant légalement ; qu'elle a par là-même violé l'article 65 de la loi du 13 juillet 1967 ; et alors que, d'autre part, et en tout cas, la revendication ne peut porter que sur des marchandises identifiables, ce qui exclut que soient revendiquées des choses fongibles mélangées avec celles, de même nature, qui étaient déjà en la possession du débiteur ; qu'à cet égard, le syndic faisait valoir que le fuel livré par la société Benoist n'était pas identifiable dès lors qu'il avait été incorporé à du fuel déjà existant et qu'il ne pouvait, par suite, être utilement revendiqué ; que faute de s'être expliquée sur ce moyen, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 65 de la loi du 13 juillet 1967 ;

Mais attendu qu'après avoir constaté " que dans le cadre de l'exécution provisoire du jugement, 2 706 litres ont été retirés, le syndic indiquant que les 294 litres manquants ont été postérieurement consommés par le personnel occupant les locaux ", l'arrêt retient qu'il n'est pas justifié qu'une autre livraison de fuel ait été faite " entre temps " ; qu'en l'état de ces énonciations qui écartent toute incorporation de la marchandise litigieuse à un autre carburant et donc à " du fuel déjà existant ", la Cour d'appel n'a fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation en décidant que, malgré son caractère fongible, la marchandise livrée par la société Benoist demeurait individualisée de sorte qu'elle existait toujours en nature chez l'acquéreur ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

THÈME II : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LA NOTION DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

I. Le caractère fondamental du droit de propriété :

- En droit interne : Civ. 1^{ère}, 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.1^{ère}, 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.1^{ère}, 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.1^{ère}, 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.2^{ème}, 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.1^{ère}, 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.3^{ème}, 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.1^{ère}, 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.3^{ème}, 7 novembre 1990, *Bull. civ. III*, n° 226 (**document n°12**)

. tout empiètement, même minime, peut être sanctionné : Civ.3^e, 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.3^e, 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.3^e, 29 avril 2009, *D.*2009, juris. p.2595, note V.Bonnet (**document n°15**)

- Le constructeur de bonne foi : Civ.3^e, 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.3^e, 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. 1^{ère}, 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 la propriété agricole constituait un bien propre de M. Y..., ainsi que les parcelles cadastrées ZI 125, ZH 42 et C 1032 ; que Mme X... devrait rembourser la moitié de l'emprunt de 15 000 francs, contracté par son mari en vue de l'acquisition du matériel d'exploitation ; que M. Y... était seul propriétaire des parts sociales Coop agneau et Ufra Ovine vendéenne ; que le compte bancaire du Crédit agricole et le livret de Caisse d'épargne étaient des biens propres à celui-ci ; que les impenses réalisées sur les immeubles propres de M. Y... lui demeuraient propres ; qu'enfin, 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 ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de M. Y..., pris en sa première branche :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'avoir décidé que la parcelle ZI 23 constituait un bien propre de Mme X..., et que le matériel d'exploitation était bien commun, alors, selon le moyen, qu'en décidant que cette parcelle appartenait à la femme, la cour d'appel a méconnu, tant l'article 8 du contrat de mariage que l'article 1406 du Code civil ; qu'en effet, l'acte de vente de cette parcelle indiquait, conformément à la réglementation applicable aux ventes de biens rétrocedés par une SAFER, que le terrain devait être affecté à l'exploitation de M. Y..., de telle sorte que la parcelle litigieuse devait être considérée comme l'accessoire d'un bien propre du mari et, partant, recevoir la même qualification ;

Mais attendu que l'arrêt énonce exactement que l'article 1406 du Code civil ne permet pas d'attribuer le caractère de bien propre du mari à un terrain acheté par la femme, avec déclaration de remploi de deniers propres à celle-ci ; que, pris en sa première branche, le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de Mme X..., pris en ses quatre branches :

Attendu, d'abord, que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des éléments de preuve soumis à son examen que la cour d'appel a estimé que Mme X... ne justifiait pas des apports en cheptel et en matériel agricole par elle invoqués ;

Attendu, ensuite, que l'arrêt attaqué a souverainement constaté que le mari exerçait seul l'activité professionnelle d'agriculteur et que la femme était inscrite à la Mutuelle sociale agricole, non comme exploitant, mais comme conjointe d'un exploitant, de telle sorte que les juges du second degré n'avaient pas à déterminer la part d'industrie fournie par l'épouse ;

Attendu, par ailleurs, que l'établissement d'un bail rural ne nécessite aucune mise de fonds de la part du preneur, qui règle ensuite les fermages, grâce à son activité personnelle ; que l'arrêt attaqué n'avait donc pas à se livrer à la recherche inopérante qu'il lui est reproché d'avoir omis d'effectuer ;

Attendu, enfin, qu'ayant relevé que l'article 8 du contrat de mariage stipulait que les immeubles acquis pendant l'union conjugale, et qui formeraient l'annexe d'un bien propre à l'un des époux, appartiendraient à cet époux, et ayant estimé, par une appréciation souveraine, qu'en raison de leur faible superficie les parcelles cadastrées ZI 125, ZH 42 et C 1032 constituaient un accessoire de l'exploitation agricole, bien propre du mari, c'est à bon droit que la cour d'appel a considéré que ces parcelles revêtaient le même caractère de propres ;

Qu'il s'ensuit que le premier moyen ne peut être accueilli en aucune de ses quatre branches ;

Mais sur la seconde branche du moyen unique du pourvoi incident de M. Y..., et sur le deuxième moyen du pourvoi principal de Mme X..., réunis :

Vu l'article 1406 du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoire d'un bien propre ;

Attendu que, pour décider que le matériel affecté à l'exploitation agricole formait un bien de la communauté, l'arrêt attaqué énonce que ce matériel a été acquis grâce aux économies réalisées sur les revenus des biens propres des époux, de telle sorte qu'il s'agit d'un acquêt ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le matériel litigieux constituait l'accessoire de l'exploitation agricole, bien propre du mari, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; que, par voie de conséquence, la condamnation de Mme X... à rembourser à M. Y... la moitié de l'emprunt contracté par ce dernier pour l'acquisition de ce matériel, n'est pas légalement justifiée ;

Et sur les troisième et quatrième moyens, réunis du pourvoi principal :

Vu l'article 1498, alinéa 2, ancien du Code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que, pour décider que les parts sociales Coop agneau et Ufra Ovine vendéenne, ainsi que le compte bancaire du Crédit agricole et le livret de la Caisse d'épargne, constituaient des biens propres du mari, l'arrêt attaqué énonce, d'une part, que l'acquisition de ces parts sociales était liée à l'activité d'éleveur de M. Y... et, d'autre part, que les comptes susvisés avaient été ouverts au seul nom du mari ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que dans l'ancien régime de la communauté réduite aux acquêts, tous les meubles acquis durant le mariage, ainsi que les sommes d'argent, tombaient dans cette communauté, l'arrêt attaqué a violé le texte susvisé ;

Sur le cinquième moyen du même pourvoi :

Vu l'article 1498, alinéa 2, ancien du Code civil, dans sa rédaction applicable en la cause ;

Attendu que, pour décider que les impenses effectuées sur les immeubles propres de M. Y... ne donneraient pas lieu à récompense au profit de la communauté, la cour d'appel indique que ces impenses ont été financées par deux emprunts remboursés par le mari seul, " sans recours aux économies faites sur les biens propres, ni même sur les fruits et revenus de ces biens " ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher l'origine exacte des fonds ayant permis à M. Y... de rembourser les emprunts litigieux, et spécialement si ces fonds ne provenaient pas

des revenus de l'exploitation agricole, lesquels tombaient en communauté bien qu'il s'agisse d'un bien propre du mari, la juridiction du second degré a privé sa décision de base légale ;

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, mais seulement en ce qu'il a estimé que le matériel affecté à l'exploitation agricole constituait un bien de communauté et en ce qu'il a condamné Mme X... à rembourser à M. Y... la moitié de l'emprunt par lui contracté pour l'acquisition de ce matériel ; en ce qu'il a dit que les parts sociales Coop agneau et Ufra Ovine vendéenne, ainsi que le compte bancaire du Crédit agricole et le livret de la Caisse d'épargne, constituaient des biens propres du mari ; en ce qu'il a considéré que les impenses réalisées par ce dernier sur ses immeubles personnels ne devaient pas donner lieu à récompense au profit de la communauté ; et enfin, en ce qu'il a déclaré que Mme X... serait tenue de consentir un bail rural à M. Y... sur la parcelle ZI 23, l'arrêt rendu le 24 juin 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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 Limoges.

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.1^e, 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.1^e, 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.

Document n°5 : Civ.1^e, 2 mai 2001, aff. « Assoc. Comité régional de tourisme de Bretagne »

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 (...)

Document n°6 : Civ.2^e, 5 juin 2003

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

Document n°7 : Ass. plén., 7 mai 2004

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.1^e, 5 juillet 2005

Sur le moyen unique :

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^e siècle, accompagnée de précisions localisatrices, historiques et architecturales ; que Milles 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'Etang Napoléon »

Sur le moyen unique :

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 (...).

Document n°10 : Civ.3^e, 5 juin 2002

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.1^e, 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 :

Sur le sixième moyen, pris en ses deux branches : (sans intérêt) ;

Sur le septième moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que M. D... reproche encore à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande de dommages et intérêts formée contre la Société Générale, alors que, d'une part, la banque n'était plus tenue au secret vis-à-vis de son déposant après la résiliation du contrat de garde en 1946, et devait donc faire connaître à la succession E... l'existence d'objets susceptibles de l'intéresser, et alors, d'autre part, que la cour d'appel aurait dû rechercher si le silence de la banque après 1946 n'avait pas rendu plus difficile pour les héritiers E... la preuve de la précarité de la possession d'Erick C... ;

Mais attendu que l'obligation au secret à laquelle est tenu le banquier ne cesse pas avec la résiliation du contrat de garde conclu avec son client ; que c'est donc à bon droit que l'arrêt retient que la Société générale n'avait pas à divulguer aux ayants-cause d'Ambroise E... le contenu d'un coffre loué par Erick C... même après l'ouverture de ce coffre ; que par ce seul motif, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

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.

Document n°12 : Civ.3^e, 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.3^e, 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.

Document n°14 : Civ.3^e, 12 juillet 2000

Sur le premier moyen : (Publication sans intérêt) ;

Sur le deuxième moyen : (Publication sans intérêt) ;

Mais sur le troisième moyen :

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 4^e 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.

Document n°15 : Civ.3^e, 29 avril 2009

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, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 octobre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France, chambre détachée de Cayenne ; 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 Fort-de-France, autrement composée.

Document n°16 : Civ.3^e, 29 mars 2000

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.

Document n°17 : Civ.3^e, 4 avril 2002

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.

THÈME III : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LES LIMITES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

I. La théorie de l'abus du droit de propriété :

- Req., 3 août 1915, « affaire Clément Bayard », *Grands arrêts* n°62 ; *D.*1917, 1, 79 (**document n°1**)
- Civ.1^e, 20 janvier 1964 « affaire du rideau de fougères », *J.C.P. éd. G.* 1965, II, 14035, note B.Oppetit ; *D.*1964, juris. p.518 ; *R.T.D.civ.* 1965, p.165, obs. R.Rodière (**document n°2**)

II. La théorie des troubles anormaux de voisinage :

- Les fondements :

- . l'article 1382 du code civil : Civ.3^e, 4 février 1971, (2 arrêts), *Bull. civ. III* n°78 & n°80 ; *Grands arrêts* n°74-75 ; *J.C.P. éd. G.* 1971, II, 16781, note R.Lindon (**document n°3 : arrêt n°78**)
- . le principe général « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » : Civ.2^e, 19 novembre 1986, *Bull. civ. II* n°172 (**document n°4**)
- . l'indépendance vis-à-vis des autres régimes de responsabilité : Civ.2^e, 20 juin 1990, *Bull. civ. II* n°140 (**document n°5**)
- . l'absence d'exigence d'une faute : Civ.2^e, 23 octobre 2003, *Bull. civ. II* n°318 ; *D.* 2004, somm. p.2467, obs. B.Mallet-Bricout ; *J.C.P. éd. G.* 2004, I, 125, note H.Périnet-Marquet (**document n°6**)

- Un trouble causé aux voisins, par les voisins ? :

- . la réparation du trouble peut être demandée par un propriétaire même s'il ne réside pas sur son fonds : Civ.2^e, 28 juin 1995, *Bull. civ. II* n°222 ; *D.* 1996, somm. p.59, obs. A.Robert ; *R.T.D.civ.* 1996, p.179, obs. P.Jourdain (**document n°7**)
- . la réparation du trouble peut être demandée au propriétaire même s'il est causé par le locataire : Civ.3^e, 17 avril 1996, *Bull. civ. III* n°108 ; *J.C.P. éd. G.* 1996, I, 3972, n°7, obs. H.Périnet-Marquet ; *R.T.D.civ.* 1996, p.638, obs. P.Jourdain (**document n°8**)
- . la réparation du trouble peut être demandée par toute victime quel que soit son titre d'occupation : Civ.2^e, 17 mars 2005, *Bull. civ. II* n°73 ; *D.*2005, I.R., p.917 (**document n°9**)

- Le caractère anormal du trouble :

- . la fréquence : Civ.2^e, 5 février 2004, *Bull. civ. II* n°49 ; *D.*2004, somm. p.2468, obs. N.Reboul-Maupin (**document n°10**)
- . la gravité : Civ.3^e, 14 janvier 2004, *Bull. civ. III* n°9 ; *D.*2004, juris. p.2410, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°11**)

- La sanction du trouble anormal de voisinage : la théorie de la « pré-occupation » : Civ.3^e, 27 avril 2000, *Bull. civ. III* n°92 (**document n°12**)

III. Les limites légales :

- Le bornage :

- . la nécessité de fonds contigus : Civ.3^e, 16 janvier 2002, *Bull. civ. III* n°8 (**document n°13**)

. l'absence de preuve du droit de propriété : Civ.3^e, 27 novembre 2002, *Bull. civ. III* n°242 ; *D.*2003, somm. p.2405, obs. N.Reboul-Maupin (**document n°14**)
. action en bornage et action en revendication : Civ.3^e, 10 novembre 2009, n°08-19.756, *Bull. civ. III* n°249 ; *D.* 2009, 2806 ; *J.C.P. éd. G.* 2010, 336, n°6, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°15**)

IV. Vers une nouvelle limite du droit de propriété ?

- l'application du principe de précaution : Civ.3^e, 3 mars 2010, *Bull. civ. III* n°53 ; *J.C.P. éd. G.* 2010, n°24, p.1229, note D.Tapinos ; *J.C.P. éd. G.* 2010, chron.1162, n°9, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.* 2010, p.2186, obs. N.Reboul-Maupin ; *D.* 2010, p.706, obs. G.Forest (**document n°16**)

Document n°1 : Req., 3 août 1915, « affaire Clément Bayard »

Violation des articles 544 et suiv. et 552 du code civil, des règles du droit de propriété, violation par fausse application des articles 1382 et suiv. du code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 Avril 1810, défaut de motifs et de base légale,

En ce que d'une part, l'arrêt attaqué a considéré comme un abus du droit de propriété le fait par un propriétaire de construire sur son terrain une clôture élevée, destinée à empêcher le propriétaire du fonds voisin de pénétrer chez lui ou de tirer de son fonds un usage quelconque destiné à rendre sa jouissance plus commode, sous le prétexte que cette construction avait été faite uniquement dans une intention malveillante, alors qu'un propriétaire a le droit absolu de construire sur son terrain tels ouvrages de défense ou de clôture qu'il lui plait pour éviter toute incursion sur son terrain, et qu'il ne peut y avoir abus de droit que si le propriétaire exécute chez lui, sans aucun profit pour lui même, un acte qui apporte un trouble au propriétaire du fonds voisin restant dans les limites de sa propriété, ce qui n'était aucunement le cas.

Et en ce que d'autre part, l'arrêt n'a rien répondu à la théorie de droit ainsi formulée dans le dispositif des conclusions d'appel. PAR CES MOTIFS et tous autres à produire, déduire ou suppléer, l'exposant conclut à ce qu'il plaise à la Cour de Cassation : Casser l'arrêt attaqué avec toutes les conséquences de droit. LA COUR :

Sur le moyen de pourvoi pris de la violation des articles 544 et suivants, 552 et suivants du code civil, des règles du droit de propriété et plus spécialement du droit de clore, violation par fausse application des articles 1388 et suivants du code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, défaut de motifs et de base légale.

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que Coquerel a installé sur son terrain attenant à celui de Clément-Bayard, des carcasses en bois de seize mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointues ; que le dispositif ne présentait pour l'exploitation du terrain de Coquerel aucune utilité et n'avait été érigée que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard, sans d'ailleurs, à la hauteur à laquelle il avait été élevé, constituer au sens de l'article 647 du code civil, la clôture que le propriétaire est autorisé à construire pour la protection de ses intérêts légitimes ; que, dans cette situation des faits, l'arrêt a pu apprécier qu'il y avait eu par Coquerel abus de son droit et, d'une part, le condamner à la réparation du dommage causé à un ballon dirigeable de Clément-Bayard, d'autre part, ordonner l'enlèvement des tiges de fer surmontant les carcasses en bois.

Attendu que, sans contradiction, l'arrêt a pu refuser la destruction du surplus du dispositif dont la suppression était également réclamée, par le motif qu'il n'était pas démontré que ce dispositif eût jusqu'à présent causé du dommage à Clément-Bayard et dût nécessairement lui en causer dans l'avenir.

Attendu que l'arrêt trouve une base légale dans ces constatations ; que, dûment motivé, il n'a point, en statuant ainsi qu'il l'a fait, violé ou faussement appliqué les règles de droit ou les textes visés au moyen.

Par ces motifs, rejette la requête, condamne le demandeur à l'amende.

Ainsi fait jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre des Requêtes, en son audience publique du trois août mil neuf cent quinze.

Document n°2 : Civ.1^e, 20 janvier 1964 (affaire dite du rideau de fougères)

Sur le premier moyen, pris en sa première branche ;

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que l'exercice du droit de propriété, qui a pour limite la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime, ne saurait autoriser l'accomplissement d'actes malveillants, ne se justifiant par aucune utilité appréciable et portant préjudice à autrui ;

Attendu que la cour d'appel a refusé d'ordonner la suppression d'un rideau de fougères de 1,70m de Y..., planté par Demoiselle Z..., à environ 0,85m du mur de la maison Dame Blum, et empêchant le passage de la lumière par une ouverture à verre dormant dont l'aménagement avait été judiciairement autorisé pour l'éclairage d'une cuisine ; que pour statuer ainsi, l'arrêt infirmatif attaqué se fonde sur ce que, s'il était fait droit à la prétention de Dame X..., l'héritage voisin se trouverait grevé « d'une véritable servitude d'éclaircissement... contractuellement inexistante » ;

Mais attendu que la même décision, après avoir rappelé et déclaré constantes les constatations de fait des premiers juges, a relevé « qu'il apparaît bien des éléments de la cause que les parties vivent dans une mésintelligence certaine » et que « l'instance... reflète et caractérise la psychologie de Demoiselle Z..., recherchant la satisfaction d'un mobile malicieux » ;

Attendu qu'en se refusant, dans de telles circonstances, à accorder à Dame Blum A... dont elle se plaignait, alors qu'ils constataient en même temps, à la charge de Demoiselle Z..., un exercice purement malicieux, partant abusif, de son droit de propriété, les juges du second degré ont violé le texte visé par le pourvoi ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer soit sur les autres branches du premier moyen, soit sur le second moyen : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu entre les parties par la cour d'appel d'Agen le 28 mars 1962 (...).

Document n°3 : Civ.3^e, 4 février 1971

Sur le moyen unique :

Vu les articles 544 et 1382 du code civil ;

Attendu que le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage ;

Attendu que pour rejeter la demande en dommages-intérêts formée par les époux Z... contre la société Vernet Saint-Christophe, et déclarer par suite sans objet la demande en garantie formée par ladite société contre ses entrepreneurs, les sociétés Paumelle et Bollard, à raison des désordres provoqués dans l'immeuble appartenant auxdits époux Y... la construction de bâtiments sur le terrain voisin, la cour d'appel énonce qu'en l'absence de toute faute démontrée à l'encontre de la société Vernet Saint-Christophe, maître de X..., sa responsabilité ne pouvait être retenue ; qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que la société Vernet Saint-Christophe avait enfreint l'obligation à laquelle elle était tenue de ne pas causer au voisin un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 13 mars 1969 entre les parties par la cour d'appel de Paris (...).

Document n°4 : Civ.2^e, 19 novembre 1986

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu le principe suivant lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux X... habitant dans l'immeuble contigu à la boulangerie exploitée par M. Y... se plaignant des bruits et odeurs en émanant ont assigné celui-ci en réparation du dommage qui leur aurait été ainsi causé par des troubles anormaux de voisinage ;

Attendu que l'arrêt ayant constaté que le bruit provenant d'un compresseur installé dans la cave était doux et régulier, a ordonné cependant l'isolation de ce compresseur et la pose d'un capot de protection au motif que M. Y... l'avait fait pour un autre compresseur ;

Qu'en se déterminant ainsi la cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences de ses propres constatations, a violé le principe susvisé ;

Sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui même le principe de la contradiction ;

Attendu que pour ordonner la surélévation d'une cheminée, l'arrêt énonce qu'aux termes des correspondances échangées entre elles les parties étaient d'accord pour cette surélévation ;

Qu'en se déterminant ainsi sans avoir recueilli les explications des parties, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 25 mai 1984, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy (...).

Document n°5 : Civ.2^e, 20 juin 1990

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Lyon, 12 janvier 1989), que M. X... ayant fait construire une maison à proximité de celle de M. Y..., celui-ci, après le dépôt du rapport d'un expert désigné en référé, a assigné M. X... pour obtenir réparation du préjudice que lui causait la présence de son immeuble ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de n'avoir que partiellement fait droit à la demande de M. Y..., alors qu'en se bornant à relever qu'il y avait, en l'espèce, troubles anormaux de voisinage, sans rechercher, comme l'y invitaient les conclusions d'appel, si les conditions d'application de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil n'étaient pas réunies, la cour d'appel n'aurait pas légalement justifié sa décision ;

Mais attendu qu'en retenant qu'une partie des dommages invoqués résultait de troubles de voisinage qui n'étaient pas anormaux et ne devait donc pas être indemnisée, la cour d'appel a légalement justifié sa décision, sans avoir à répondre à des conclusions inopérantes fondées sur l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil, étranger à la réparation des troubles de voisinage ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Document n°6 : Civ.2^e, 23 octobre 2003

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 8 avril 2002), que, se plaignant de différentes nuisances provenant de l'installation, en face de leur maison d'habitation, d'un centre commercial, M. et Mme Y... ont, après une expertise ordonnée en référé, assigné M. X..., propriétaire du terrain

sur lequel a été édifié ce centre, et les sociétés Eldu, Denentzat et Biena afin d'obtenir l'exécution de travaux propres à remédier à ces troubles ainsi que le paiement de dommages-intérêts ; qu'un tribunal de grande instance a accueilli certaines de leurs demandes ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, le troisième moyen et le cinquième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, réunis :

Attendu que M. X... et les sociétés Eldu, Denentzat et Biena font grief à l'arrêt confirmatif de les avoir condamnés à payer à M. et Mme Y... une certaine somme à titre de dommages-intérêts pour "le trouble visuel" provoqué par un transformateur EDF et l'arrachage de plantations, à planter de nouveaux arbres, sous astreinte, et à remettre en leur état initial, également sous astreinte, les accès à l'un des établissements du centre commercial alors, selon le moyen :

1 / que le droit de propriété est garanti par le Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme ; qu'il est constant, et la cour d'appel le relève, que M. X... a cédé à EDF un droit d'occupation définitif sur la parcelle sur laquelle se trouve placé le transformateur litigieux ; qu'en considérant néanmoins que M. X... devait être tenu responsable du trouble occasionné par l'installation du transformateur, prétexte pris de ce qu'il avait cédé des droits d'occupation sur le terrain en cause et que le choix de ce terrain lui appartenait, la cour d'appel a violé l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 1382 du Code civil ;

2 / que le droit de propriété, garanti par le Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, permet au propriétaire d'user de son terrain comme il l'entend ; en reprochant à M. X... d'avoir arraché des arbres plantés par lui sur son terrain, la cour d'appel a violé l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 1382 du Code civil ;

3 / que la cour d'appel relève qu'aucun permis de construire délivré à M. X... n'imposait des plantations ; que la cour d'appel constate que le terrain de M. X... et celui des époux Y... se trouvent en une zone entourée par une zone UB, c'est-à-dire fortement urbanisé ; qu'en considérant que M. X... avait commis une faute génératrice d'un trouble de voisinage en arrachant les arbres de son terrain, privant ainsi les époux Y... de vues sur ces arbres, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme ainsi qu'au regard des articles 544 et 1382 du Code civil ;

4 / que le droit de propriété, garanti par la Convention européenne des droits de l'homme, permet au propriétaire d'user de son bien comme il l'entend ; en faisant grief à M. X... d'avoir agrandi le terrain d'accès des camions en intervenant sur son domaine privé, la cour d'appel a violé l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 544 du Code civil ;

Mais attendu que le droit de propriété, tel que défini par l'article 544 du Code civil et protégé par l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, est limité par le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui aucun trouble anormal de voisinage ; que cette restriction ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit protégé par la Convention précitée ;

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

Sur le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, le quatrième moyen, et le cinquième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, du pourvoi principal, réunis, tels que reproduits en annexe :

Attendu que, sous le couvert des griefs non fondés de défaut de réponse à conclusion et de violation des articles 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés

fondamentales, 1382 du Code civil et L. 2224-13 du Code des collectivités territoriales, le moyen ne tend qu'à remettre en cause devant la Cour de Cassation l'appréciation souveraine par la cour d'appel de l'existence de troubles anormaux de voisinage provenant de l'implantation d'un transformateur sur la propriété de M. X... et de dépôts d'ordures en limite de cette propriété et de la réparation du préjudice résultant de ces troubles ;

Et attendu que c'est sans violer le principe de la séparation des pouvoirs, le juge judiciaire ayant compétence pour connaître de l'occupation sans droit ni titre du domaine public routier et de ses dépendances, que la cour d'appel a statué sur la demande de remise en état des accès à l'un des établissements du centre commercial, que M. et Mme Y... avaient qualité pour présenter, en réparation du préjudice résultant de nuisances qu'ils subissaient ;

D'où il suit que le moyen ne peut qu'être écarté ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

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

Document n°7 : Civ.2^e, 28 juin 1995

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

Attendu que, pour débouter les consorts X... de leurs demandes, l'arrêt retient que les consorts X..., n'étant plus domiciliés dans l'immeuble dont ils sont propriétaires, ne peuvent plus se plaindre des nuisances imputées à la Laiterie Harrand en sorte que leur demande en exécution de travaux et en fermeture de l'entreprise doit être rejetée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un propriétaire, même s'il ne réside pas sur son fonds, est recevable à demander qu'il soit mis fin aux troubles anormaux de voisinage provenant d'un fonds voisin, la cour d'appel a violé le principe susvisé :

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a confirmé le jugement sur la liquidation de l'astreinte, l'arrêt rendu le 17 décembre 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; 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 Toulouse.

Document n°8 : Civ.3^e, 17 avril 1996

Sur le moyen unique :

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 29 mars 1994), que la société civile immobilière Blaise Bruno (SCI), propriétaire d'un local à usage commercial dans un immeuble en copropriété, l'a donné à bail à Mme Ticheliline ; que se plaignant de nuisances acoustiques, Mme Pecheur, agissant en qualité de syndic de la copropriété et en son nom personnel, a assigné la SCI et Mme Ticheliline en exécution de travaux et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour débouter Mme Pecheur de ses demandes à l'encontre de la SCI, l'arrêt retient que les travaux de mise en conformité des lieux sont, selon le bail, à la charge de la locataire et que son inaction ne peut être reprochée à la bailleresse qui a adressé à Mme Ticheliline des mises en demeure de mettre un terme aux nuisances ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime d'un trouble de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE.

Document n°9 : Civ.2^e, 17 mars 2005

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 octobre 2003), que Mme X... se plaignant de ce qu'un arbre, appartenant à M. et à Mme Y..., habitant le même immeuble en rez-de-jardin, lui obstruait la vue dont elle jouissait à partir de son appartement, a fait assigner ceux-ci devant le tribunal d'instance afin de faire cesser ce trouble anormal de voisinage ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de les avoir condamnés à élaguer cet arbre sous peine d'astreinte, alors, selon le moyen :

1 / qu'ils faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que Mme X..., qui se prétend copropriétaire ne l'était plus depuis 1993, ce qui n'était pas contesté, de sorte qu'elle n'avait aucune qualité pour agir à leur encontre ; qu'en n'examinant pas ce moyen de nature à démontrer que la demande de Mme X... était irrecevable, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / qu'ils faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que Mme X..., qui se prétend copropriétaire ne l'était plus depuis 1993, ce qui n'était pas contesté, de sorte qu'elle n'avait aucune qualité pour agir à leur encontre ; qu'en n'examinant pas ce moyen de nature à démontrer que la demande de Mme X... était irrecevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 31 et suivants du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation ;

Et attendu que l'arrêt retient que Mme X... habitait le premier étage d'un immeuble en copropriété et que la vue de son logement était masqué par un arbre appartenant aux époux Y... ;

Que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a déduit à bon droit, sans avoir à mieux s'en expliquer, que l'action de Mme X... était recevable ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°10 : Civ.2^e, 5 février 2004

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 21 mars 2002), qu'à la suite d'une tempête survenue à la fin de l'année 1999, de nombreux arbres plantés sur un terrain appartenant à M. X... se sont abattus sur le terrain voisin, appartenant à Mme Y..., cependant que d'autres arbres menaçaient de s'écrouler sur ce terrain ; que Mme Y... a assigné M. X..., sur le fondement du trouble anormal de voisinage, pour obtenir l'enlèvement des arbres tombés sur son terrain, la remise en état de ce terrain, et que toute disposition soit prise pour éviter la chute des arbres se trouvant en position instable ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt confirmatif d'avoir fait droit à ces demandes alors, selon le moyen, que :

1 / la chute d'arbres sur une propriété voisine provoquée par la circonstance de deux cyclones dévastateurs sur l'ensemble du territoire français à la fin de l'année 1999 caractérise l'existence d'une cause imprévisible et insurmontable exonérant de sa responsabilité civile le propriétaire des arbres ainsi abattus ; qu'en faisant néanmoins application au litige de la responsabilité encourue à raison des troubles anormaux de voisinage à raison du défaut d'enlèvement du bois ainsi tombé sans un rapport quelconque avec un trouble du voisinage, l'arrêt attaqué a violé l'article 1382 du Code civil ;

2 / subsidiairement, la cour d'appel ne caractérise aucun dépassement des troubles anormaux de voisinage par la seule abstention d'un propriétaire à faire débarrasser le territoire d'une parcelle voisine des arbres tombés par l'effet d'une tempête d'une violence exceptionnelle et ayant engendré de nombreuses destructions d'immeubles et de végétaux, que partant, l'arrêt attaqué, en déclarant que Mme Y... subissait un trouble anormal de voisinage par le simple fait de M. X... de ne pas débarrasser sa parcelle des arbres ainsi tombés, a violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que l'arrêt, par motifs propres et adoptés, après avoir constaté que les sapins plantés sur le terrain de M. X... s'étaient abattus sur une longueur de 120 mètres et une largeur de 20 mètres sur la parcelle exploitée par Mme Y..., que 40 ares de cette parcelle ne pouvaient plus être exploités, que les arbres de la propriété de M. X... étaient encore enracinés, que certains arbres étaient couchés et d'autres menaçaient de tomber, que l'herbe avait poussé à une hauteur d'un mètre environ, que le sol était brûlé car les arbres étaient des épineux, retient que M. X..., qui connaissait parfaitement cet état de fait, s'est abstenu pendant plus de deux ans de nettoyer le terrain de sa voisine, malgré une mise en demeure de celle-ci ;

Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, procédant d'une appréciation souveraine des éléments de preuve et desquels il ressort que les troubles, qui, en raison de leur durée, ne résultaient plus d'un cas de force majeure, excédaient les inconvénients normaux du voisinage, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°11 : Civ.3^e, 14 janvier 2004

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la villa de Mme X... subissait une perte d'ensoleillement notable eu égard à la hauteur et à la masse de la résidence, que le nombre de vues directes sur la terrasse de la villa avait augmenté, que le passage commun, emprunté à l'origine par huit voitures, l'était désormais par vingt et un véhicules supplémentaires, que les consorts Y... subissaient également le passage de ces véhicules, une perte d'ensoleillement notable ainsi que des vues droites sur leur propriété et qu'il en résultait, selon l'expertise, une diminution de valeur de leur appartement d'au moins 25 %, la cour d'appel, qui en a déduit l'existence de troubles dépassant les inconvénients normaux de voisinage, a légalement justifié sa décision ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 25 juin 2002), que Mme X... et les consorts Y... sont respectivement propriétaires d'une villa et d'un appartement séparés par un passage privé commun d'une parcelle appartenant à la société civile immobilière Villa France (SCI) ; que la SCI ayant fait construire sur cette parcelle un immeuble de six étages, haut de 19 mètres et comprenant 27 logements, Mme X... et les consorts Y... l'ont assignée en dommages-intérêts sur le fondement de troubles anormaux de voisinage et en suppression de vues illégales ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des dommages-intérêts et à obturer par un verre opaque la façade latérale du balcon donnant sur les fenêtres de l'appartement des consorts Y..., alors, selon le moyen, que l'article 678 du Code civil ne s'applique qu'aux propriétés contiguës ; qu'en décidant qu'il devait en être fait application en l'espèce, bien qu'un passage commun aux voisins et à un tiers, Mme X..., sépare les deux fonds, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 678 du Code civil ;

Mais attendu que les prescriptions de l'article 678 du Code civil, relatives à la distance légale pour l'établissement de vues droites, s'appliquant lorsque le fonds dans lequel la vue a été établie est séparé du fonds sur lequel elle donne par un espace privé commun, la cour d'appel

a retenu, à bon droit, que la distance légale devait alors s'apprécier non pas au milieu de la voie commune, mais de l'autre côté de celle-ci ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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

Vu les articles 680 et 678 du Code civil ;

Attendu qu'on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage ; que la distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés ;

Attendu que pour condamner la SCI à obturer par un verre opaque la façade latérale du balcon donnant sur les fenêtres de l'appartement des consorts Y..., l'arrêt retient que la SCI a construit sur la limite séparative, donc à une distance supérieure aux dix-neuf décimètres exigés par l'article 678 du Code civil, compte tenu de la largeur du passage commun, mais que la fenêtre "bow-window" des consorts Y... avance au-delà de la limite de leur terrain, de sorte que la résidence est implantée à 1,80 mètre de cette fenêtre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la distance légale pour l'établissement des vues droites se compte jusqu'à la limite du fonds sur lequel s'exerce la vue, même en présence de balcons ou autres saillies avançant au-delà de cette limite, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a ordonné à la SCI Villa France de faire obturer par un verre opaque la façade latérale du balcon donnant sur les fenêtres de l'appartement des consorts Y..., sous astreinte de cinquante euros par jour de retard passé le délai de trois mois après signification de la décision, l'arrêt rendu le 25 juin 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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 Poitiers.

Document n°12 : Civ.3^e, 27 avril 2000

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 12 mai 1998), qu'alléguant l'existence de nuisances provenant de la scierie exploitée par M. X..., située à proximité de leur fonds, les époux Y... ont assigné leur voisin en réparation de leur préjudice ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen, 1° que c'est à celui qui se prétend libéré d'une obligation de prouver le fait qui justifie cette libération ; qu'en l'espèce, c'était donc à M. X..., qui invoquait l'effet exonératoire de l'article L. 112-16 du Code de la construction pour échapper à sa responsabilité de droit commun, de démontrer qu'il remplissait les conditions d'application de ce texte spécial et que son activité s'exerçait en conformité des dispositions législatives et réglementaires applicables ; qu'en faisant néanmoins supporter la charge de la preuve sur les époux Y..., la cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ; 2° qu'en s'abstenant de rechercher, bien qu'elle y ait été invitée, si M. X... n'avait pas agrandi sa scierie et ne se trouvait donc pas ainsi privé du bénéfice de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, lequel implique que l'exploitant ait poursuivi son activité dans les mêmes conditions que celles existantes lors de l'installation de la personne subissant les troubles de voisinage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce texte ; 3° que les époux Y... soutenaient dans leurs écritures d'appel que le lieu d'implantation de leur maison n'aurait pu être différent compte tenu de la forme de la parcelle et des contraintes d'urbanisme et d'accès, et que leur parcelle

avait toujours été classée en pré, ce qui signifiait qu'elle n'avait jamais pu contenir un nombre d'arbres suffisants pour former un écran efficace contre la projection de sciure ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur ces circonstances, de nature à démontrer que les époux Y... n'avaient pas contribué à leur préjudice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ; 4° que la seule contribution de la victime à son préjudice ne suffit pas à la priver de toute réparation ; qu'en estimant que les époux Y... avaient participé à la réalisation de leur préjudice, la cour d'appel a retenu une circonstance impropre à justifier le rejet total des demandes présentées par les appelants, et a ainsi de nouveau privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'activité de M. X... existait antérieurement à la date de délivrance du permis de construire des époux Y..., que les courriers de l'autorité administrative produits par lui démontraient que cette activité s'exerçait en conformité avec la réglementation, et que l'exploitation de la scierie continuait à s'effectuer dans les conditions d'autrefois, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu retenir, sans inverser la charge de la preuve, et abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la contribution des époux Y... à la réalisation de leur propre préjudice, que M. X... pouvait se prévaloir, vis-à-vis de ses voisins, des dispositions de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°13 : Civ.3^e, 16 janvier 2002

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 18 octobre 1999), que les époux X..., propriétaires d'une parcelle cadastrée AB 203, ont assigné aux fins de bornage M. Y... et la commune de Morne-à-l'Eau ; que, pour faire échec à cette action, ces derniers ont soutenu ne pas être propriétaires de la parcelle jouxtant le fonds des époux X... ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande alors, selon le moyen :

1° que le juge d'instance, saisi d'une action en bornage dont la nature est pétitoire, est compétent pour examiner les titres de propriété produits par les parties ; qu'en rejetant la demande en bornage des époux X..., le tribunal d'instance a jugé que l'examen des titres de propriété ne relèverait pas de sa juridiction, que la cour d'appel, en confirmant ce jugement, a violé les articles R. 321-9 et R. 321-22 du Code de l'organisation judiciaire ensemble l'article 646 du Code civil ;

2° qu'il suffit à celui qui demande un bornage de rapporter la preuve de la contiguïté de son fonds avec celui de son voisin ; qu'en refusant aux époux X... le droit d'obtenir le bornage de leur propriété en considérant que c'était à eux d'apporter la preuve que la parcelle contiguë occupée par M. Y... faisait partie du domaine privé de la commune de Morne-à-l'Eau, la cour d'appel a violé l'article 646 ensemble l'article 1315 du Code civil ;

3° que c'est seulement dans l'hypothèse exceptionnelle où il aboutirait à délimiter le domaine public que le bornage ne peut être ordonné ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé l'existence d'une incertitude quant à la nature de la parcelle et à son propriétaire, sans constater que la parcelle faisait partie du domaine public de la commune de Morne-à-l'Eau ; qu'ainsi elle a violé l'article 646 du Code civil ensemble l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

4° que le juge commet un déni de justice lorsqu'il refuse de trancher le différend dont il est saisi ; qu'en l'espèce il résulte des constatations mêmes de la cour d'appel, non contestées, que la parcelle contiguë du fonds X... appartenait nécessairement soit à M. Y..., soit à la commune de Morne-à-l'Eau, que la cour d'appel, en refusant d'exercer ses pouvoirs pour trancher la

difficulté dont elle était saisie et déterminer le droit de propriété sur cette parcelle, a violé l'article 4 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'action en bornage implique l'existence de deux fonds contigus, objets de propriété privée, et relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il existait une incertitude sur la qualité de propriétaire tant de la commune de Morne-à-l'Eau que de M. Y... de la parcelle contiguë à celle des époux X..., la cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve et statuant sur la demande dont elle était saisie, a pu déduire de cette seule constatation, abstraction faite de motifs surabondants, qu'il n'appartenait pas au tribunal d'instance, saisi d'une action en bornage, de trancher une question qui touche au fond du droit ;

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

Par ces motifs : REJETTE le pourvoi.

Document n°14 : Civ.3^e, 27 novembre 2002

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 1134 de ce Code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis La Réunion, 1er décembre 2000), que, par acte du 7 mars 1984, Mme X... a vendu à M. Y... une parcelle de terrain ; que, se prétendant propriétaire de cette parcelle, M. René Raoul Z... a assigné en revendication et en expulsion M. Y..., lequel a appelé en garantie Mme X... ;

Attendu que pour débouter M. René Raoul Z... de ses demandes, l'arrêt retient qu'un document d'arpentage établi le 12 février 1984, dont les données correspondent au terrain vendu, a été signé par M. Martial Z... agissant en qualité de mandataire apparent de son frère, M. René Raoul Z..., et que la "limite d'occupation" a été acceptée à ce moment-là ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'accord des parties sur la délimitation des fonds, n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er décembre 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis La Réunion ; 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 Saint-Denis La Réunion, autrement composée.

Document n°15 : Civ.3^e, 10 novembre 2009

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse Terre, 5 mai 2008), que Mme X... a assigné M. Y... en démolition de la clôture qu'il a mise en place entre leurs fonds voisins sans respecter la ligne divisoire définie par un jugement de bornage irrévocable ;□□

Sur le moyen unique :□□

Vu l'article 1351 du code civil ;□□Attendu que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, qu'il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ;□□

Attendu que pour accueillir la demande de Mme X..., l'arrêt retient que l'action en bornage a pour effet de fixer définitivement la ligne séparative des fonds et d'assurer par la plantation de pierres bornes le maintien de la limite ainsi déterminée et que l'action en revendication de propriété engagée ultérieurement, qui vise uniquement à remettre en cause un bornage définitif s'agissant de déplacer la limite divisoire retenue par le tribunal, est irrecevable ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la décision passée en force de chose jugée qui avait statué sur

une demande en bornage tendant exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, n'avait pas eu à trancher la question de propriété de la parcelle et ne faisait pas obstacle à l'action en revendication, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; □ □ □

PAR CES MOTIFS : □ □ CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 mai 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; 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 Basse-Terre, autrement composée ;

Document n°16 : Civ.3^e, 3 mars 2010

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 10 juin 2008) que les époux X..., propriétaires d'un terrain à proximité d'une source d'eaux minérales naturelles exploitée par la Société d'économie mixte Vals (la SEM) ont fait réaliser courant 2001 un forage pour l'arrosage de leur jardin ; que la SEM les a assignés en fermeture de ce forage, en se prévalant d'une violation du principe de précaution et d'un abus du droit de propriété ;

Attendu que la SEM fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen :

1° / que le principe de précaution, qui impose d'anticiper et de prévenir tout risque même non encore identifié, doit conduire le juge à ordonner la fermeture d'un forage réalisé à proximité d'un captage d'eau minérale naturelle destiné à la consommation humaine, quand bien même le risque de pollution n'est pas encore établi ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme il le lui était demandé, si le principe de précaution n'imposait pas la fermeture du forage des époux X..., au regard des conclusions de l'expert judiciaire qui, bien qu'excluant a priori tout risque de pollution des eaux minérales par le forage des époux X..., avait néanmoins rappelé la nécessité de protéger le captage et préconisé la condamnation du forage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil ;

2° / que le droit du propriétaire de capter sur son fonds les eaux souterraines qui s'y infiltrent ou s'écoulent dans son héritage dégenère en abus lorsque, agissant sans utilité pour lui-même, ce forage est susceptible de porter atteinte à la qualité d'une eau minérale naturelle destinée à la consommation humaine et exploitée depuis plus de cent ans ; qu'en jugeant que la réalisation du forage litigieux n'était pas constitutive d'un abus de leur droit de propriété par les époux X..., bien que l'expert ait constaté l'improductivité de ce forage dont il a préconisé la fermeture en application du principe de précaution, la cour d'appel a violé les articles 552 et 642 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que selon l'article L. 110-1 II 1° du code de l'environnement, le principe de précaution est celui selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ; qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le forage, qualifié d'improductif par l'expert, avait été exécuté par une entreprise spécialisée dans les règles de l'art et le respect des autorisations administratives, et que l'expert avait conclu que ce forage se situant à l'aval du captage des eaux minérales de Saint-Jean Lachaud sans lien direct par faille avec celui-ci, n'avait aucune possibilité de polluer les eaux exploitées par le captage, même si l'on y précipitait des produits nocifs ou des germes délétères, la cour d'appel qui a retenu, à bon droit, que le risque de pollution ayant été formellement exclu par l'expert judiciaire, le principe de précaution ne

pouvait trouver application, a pu en déduire que les époux X... n'avaient pas commis de faute ;
Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, qui a retenu que la valeur d'un forage à productivité réduite relevait de la seule appréciation des époux X... et qu'il ne résultait de ce forage ni absence d'utilité, ni intention de nuire, ni dommage causé à la SEM, a pu en déduire qu'aucun abus du droit de propriété n'était établi ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :REJETTE le pourvoi ;

THÈME IV : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LES MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ

I. La notion de possession :

- L'élément matériel :

- . actes matériels et actes juridiques : Civ.3^e, 30 juin 1999, *Bull.civ. III* n°159 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, II, 10399, note L.Celerien ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 211, n°2, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.*1999, I.R. p.209 (**document n°1**)
- . rôle du juge : Civ.3^e, 13 janvier 1999, *Bull. civ. III* n°12 ; *J.C.P. éd. G.* 1999, I, 175, note H.Périnet-Marquet (**document n°2**)
- . actes matériels effectués pour le compte d'autrui (locataire) : Civ.3^e, 11 juin 1997, *Bull. civ. III* n°138 ; *D.*1998, somm. p.57, obs. A.Robert (**document n°3**)

- Détention précaire et interversion de titre :

- . Civ.1^e, 27 septembre 2006, *Bull. civ. III* n°191 ; *D.*2007, pan. p.2494, obs. B.Mallet-Bricout ; *J.C.P. éd. G.* 2007, I, 117, n°6, obs. H.Périnet-Marquet ; *J.C.P. éd. G.* 2007, II, 10100, note Forest (**document n°4**)
- . Civ.3^e, 17 octobre 2007, *Bull. civ. III* n°180 ; *D.*2008, pan. p.2459, obs. B.Mallet-Bricout ; *J.C.P. éd. G.* 2008, I, 127, obs. H.Périnet-Marquet ; *J.C.P. éd. G.* 2008, II, 10011, note Maréchal (**document n°5**)

II. Les qualités de la possession utile :

- Une possession continue ? : Civ.1^e, 3 mai 1960, *Bull. civ. I* n°230 ; *D.*1960, somm. p.113 ; *R.T.D.civ.* 1960, p.689, obs. H.Solus (**document n°6**)
- Une possession paisible ? : Civ.3^e, 15 février 1995, *Bull. civ. III* n°53 (**document n°7**)
- Une possession publique ? : Civ.1^e, 8 mars 2005, *Bull. civ. I* n°123 ; *J.C.P. éd. G.* 2005, I, 181, note H.Périnet-Marquet (**document n°8**)
- Une possession non équivoque ? : Civ.1^e, 14 mai 1996, *Bull. civ. I* n°199 ; *J.C.P. éd. G.* 1996, I, 3972, n°2, obs. H.Périnet-Marquet ; *R.T.D.civ.* 1998, p.408, obs. F.Zénati (**document n°9**)

III. La possession en matière mobilière :

- La fonction acquisitive :

- . l'exclusion des meubles incorporels : Com., 7 mars 2006, *Bull. IV* n°62 ; *D.*2006, juris. p.2897, note C.Kuhn ; *J.C.P. éd. G.* 2006, II, 10143, note G.Loiseau ; *R.T.D.civ.* 2006, p.348, obs. Th.Revet (**document n°10**)
- . l'existence de la bonne foi lors de l'entrée en possession : Civ.1^e, 27 novembre 2001, *Bull. civ. I* n°295 ; *D.*2002, juris. p.671, note J.-P.Gridel ; *D.*2002, somm. p.2505, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°11**)
- . la revendication contre le possesseur de mauvaise foi : Civ.3^e, 19 mars 2009, *Bull. civ. III* n°60 ; *D.*2009, 948 ; *J.C.P. éd. G.* 2009, I, 194, n°5, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°12**)
- . le meuble volé : Civ.1^e, 16 mai 2006, *Bull. civ. I* n°242 ; *D.*2006, I.R. p.1486, Pan. 2365, obs. B.Mallet-Bricout ; *D.*2007, juris. p.132, note V.Valette (**document n°13**)

- La fonction probatoire : Civ.1^e, 20 octobre 1982, *Bull. civ. I* n°298 ; *R.T.D.civ.* 1983, p.559, obs. C.Giverdon (**document n°14**)

IV. La possession en matière immobilière (l'usucapion) :

- L'usucapion ne s'applique qu'aux droits réels principaux : Civ.3^e, 24 octobre 2007, *Bull. civ. III* n°183 ; *J.C.P. éd. G.* 2008, I, 127, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.*2008, pan. p.2458, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°15**)

- La jonction des possessions : Civ.3^e, 17 avril 1996, *Bull. civ. III* n°107 (**document n°16**)

- Les causes d'interruption de la prescription : Civ.3^e, 13 mars 2002, *Bull. civ. III* n°67 ; *J.C.P. éd. G.* 2002, I ; 176, n°3, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.*2002, somm. p.2510, obs. N.Reboul-Maupin (**document n°17**)

- La prescription abrégée :

. la définition du juste titre : Civ.3^e, 30 avril 2002, *Bull. civ. III* n°89 ; *J.C.P. éd. G.* 2002, I, 176, n°4, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.*2002, somm. p.2510, obs. N.Reboul-Maupin (**document n°18**)

. le transfert de propriété opéré par le titre : Civ.3^e, 25 juin 2008, *Bull. civ. III* n°115 ; *D.*2008, A.J. p.1899 ; *J.C.P. éd. N.* 2008, I, 1328, n°3, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°19**)

- Les effets de l'usucapion :

. l'effet *erga omnes* : Civ.3^e, 13 novembre 1984, *Bull. civ. III* n°188 ; *D.*1985, juris. p.345, note C.Aubert ; *R.T.D.civ.* 1985, p.747, obs. C.Giverdon & P.Salvage-Gerest (**document n°20**)

. l'effet rétroactif : Civ.3^e, 10 juillet 1996, *D.*1996, juris. p.510, note N.Reboul (**document n°21**)

Document n°1 : Civ.3^e, 30 juin 1999

Sur le moyen unique :

Vu les articles 2229 et 2262 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, 8 novembre 1996), que les consorts Paniandy, se prétendant propriétaires d'une parcelle de terre, occupée par les consorts Lindor, ont assigné ces derniers afin d'obtenir leur expulsion ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que les sachants entendus par l'expert ont tous déclaré que M. Lindor et son père avaient exploité le terrain en qualité de colons, que les consorts Lindor n'ont pas, dans ces conditions, occupé la parcelle en qualité de propriétaires, que les consorts Paniandy produisent un acte notarié du 3 décembre 1984 constatant que leur auteur a acquis, par prescription, la parcelle en cause, et réglé les impôts fonciers la concernant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion et le paiement d'impôts ne pouvaient établir celle-ci, sans relever l'existence d'actes matériels de possession accomplis par les demandeurs pendant une durée de trente ans, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 novembre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ; 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 Saint-Denis de la Réunion, autrement composée.

Document n°2 : Civ.3^e, 13 janvier 1999

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2229 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, 11 octobre 1996), que M. Ah Dip, devenu propriétaire d'une portion de terrain, à la suite d'un jugement d'adjudication du 3 avril 1956 précisant que les constructions édifiées sur cette parcelle n'étaient pas comprises dans la désignation du bien, a saisi le juge des loyers commerciaux pour faire fixer le loyer du local commercial dans lequel Mme X... Y... Chun exerçait son activité ; que par arrêt du 1er juillet 1977 cette demande a été déclarée irrecevable pour défaut de qualité ; que le 20 mars 1992, M. Ah Dip a saisi le tribunal de grande instance afin de voir reconnaître sa qualité de propriétaire des constructions élevées sur son terrain, par prescription trentenaire ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que M. Ah Dip est possesseur des constructions édifiées sur la parcelle dont il a acquis la propriété en 1956, au sens de l'article 2229, depuis plus de 30 ans et que les diverses actions engagées par lui à l'encontre de l'auteur des consorts X... Y... Chun en sa qualité prétendue de propriétaire, constituent des actes matériels de possession en qualité de propriétaire ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'existence d'actes matériels de possession de M. Ah Dip sur le local objet du litige, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 octobre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ; 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 Saint-Denis de la Réunion, autrement composée.

Document n°3 : Civ.3^e, 11 juin 1997

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 4 avril 1995), statuant sur renvoi après cassation, que, suivant un acte du 15 février 1968, l'Etat français a vendu un terrain à la commune de Vaux-sur-Mer ; que M. X..., invoquant sa qualité de propriétaire d'une partie du terrain, a assigné, le 5 mai 1986, la commune en revendication de celle-ci, puis a assigné en intervention forcée le directeur des services fiscaux de la Charente-Maritime, et conclu à l'annulation de la vente ; que la commune et les services fiscaux ont invoqué la prescription acquisitive ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen, 1o que le bien-fondé de l'action en revendication immobilière emporte nécessairement reconnaissance du droit de propriété exclusif du revendiquant, ce qui suffit à lui permettre d'obtenir la restitution de son bien, sans qu'aient vocation à jouer les règles relatives à la publicité foncière et à l'opposabilité des titres émanant d'un même auteur ; qu'en retenant, pour dénier toute efficacité à la revendication de M. X..., sur le terrain dont il était devenu propriétaire par l'effet d'une donation que lui avait consentie sa mère, que la vente de la même parcelle par l'Etat à la municipalité, lui était opposable dès lors qu'elle avait été régulièrement

publiée et qu'il n'en contestait pas la validité, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 30 du décret du 4 janvier 1955 et, par refus d'application, l'article 544 du Code civil ; 2o qu'en outre, à l'action en revendication de M. X... ayant pour base son titre de propriété, la municipalité avait opposé une exception fondée uniquement sur la prescription acquisitive trentenaire, en sorte que les juges du fond étaient saisis d'un différend entre le titulaire d'un titre et un tiers invoquant des faits de possession ; qu'en opposant l'acte de vente conclu entre les deux personnes publiques, cela pour refuser de déduire les conséquences légales de la preuve par M. X... de son droit de propriété, quoi qu'elle n'eût point à résoudre un conflit entre deux titres provenant d'un auteur commun, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige en violation de l'article 4 du nouveau Code de procédure civile ; 3o que l'acquisition d'une parcelle de terre par prescription suppose l'accomplissement, dès l'origine, d'actes matériels de détention ou de jouissance manifestant l'exercice d'une possession réelle, laquelle ne peut résulter de la seule conclusion d'actes juridiques ; qu'en affirmant que, depuis l'année 1948, l'Etat puis la municipalité avaient possédé le terrain litigieux en se comportant comme ses propriétaires successifs, sur l'unique foi d'un arrêté d'amodiation au profit d'un occupant, des énonciations figurant dans le contrat administratif de cession de la propriété à la commune, ainsi que d'un permis de construire accordé à un nouvel occupant, sans relever l'existence d'actes matériels de possession exécutés, dès l'origine, par les personnes publiques elles-mêmes, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 2228 et 2229 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que, par un arrêté du 23 septembre 1948, l'Etat avait autorisé l'occupation du terrain par un tiers en vertu d'un contrat d'amodiation pour une durée de 18 ans, que ce faisant il s'était comporté comme propriétaire du terrain et en avait disposé en cette qualité, percevant une redevance annuelle pendant de très nombreuses années, sans jamais être troublé dans sa possession et qu'ensuite la commune de Vaux-sur-Mer avait acquis le terrain, par un acte du 15 février 1968, après une enquête publique courant 1967, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur l'opposabilité de l'acte de vente, a légalement justifié sa décision, en retenant souverainement que l'Etat et son ayant-droit justifiaient d'une possession continue, paisible et publique, non équivoque en qualité de propriétaires successifs depuis 1948, soit depuis plus de 30 ans à la date de l'assignation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°4 : Civ.1^e, 27 septembre 2006

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 17 juin 2004), que M. Ki Tchung X... et MM. Y... et Pierre Z... ont revendiqué à l'encontre de M. Jacques A... et de M. B... la propriété de la terre Fenuaura, qu'ils prétendaient avoir acquise par prescription ; que les héritiers de M. C... a G... et de M. D... a H..., alias A..., ont parallèlement formé tierce opposition contre un jugement du 21 avril 1993 qui avait reconnu M. X... I... E... propriétaire de cette terre ; que la jonction des deux instances a été ordonnée ;

Attendu que M. Ki Tchung X... et les consorts Z... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande et de dire que les ayants droit de M. F... a J... a G... sont propriétaires par titre de 8/9e de la terre Fenuaura, alors, selon le moyen, que constitue une contradiction opposée au droit du propriétaire, permettant de prescrire, le fait pour un locataire, au terme du bail, de demeurer dans les lieux pendant quarante-quatre ans sans payer de loyer et sans opposition du propriétaire ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 2231 et 2238 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que par contrat du 23 juin 1930 M. Narri a G... avait loué à M. X... I... E... la parcelle Fenuaura, la cour d'appel, qui a pu retenir que le seul fait pour un

locataire d'avoir cessé de payer le loyer au propriétaire ne suffisait pas pour intervertir son titre, en a déduit à bon droit que les héritiers de M. X... I... E... ne pouvaient invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°5 : Civ.3^e, 17 octobre 2007

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 mars 2006) que par acte du 12 décembre 1931, Mme Berthe X... a acquis de Mme Y... la parcelle de terre HL 45 ; que par acte notarié du 3 décembre 1980, intitulé "notoriété prescriptive", M. Jean Z... a fait constater qu'il avait acquis cette parcelle par prescription trentenaire ; que le 18 avril 2000 Mme Élisabeth X..., veuve A... et Mme Juliette B..., veuve X..., héritières de Mme Berthe X..., ont assigné M. Jean Z..., aux droits duquel se trouve M. Daniel Z..., et Mme Rose Z..., son épouse, afin d'être déclarées seules propriétaires de la parcelle HL 45 ;

Attendu que les consorts Z... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen :

1°/ que le jeu de la prescription acquisitive suppose l'accomplissement d'actes matériels d'usage ou de jouissance de la chose, manifestant l'exercice d'une possession réelle ; que les actes d'exploitation d'une parcelle, notamment la mise en culture des terres et les plantations d'arbres, caractérisent, de manière non équivoque, l'intention de l'exploitant de se comporter comme le propriétaire des lieux ; qu'en décidant néanmoins que les actes d'exploitation réalisés, pendant plus de trente ans, par M. Z... sur la parcelle de Mme X..., tels que la culture de divers fruits, la plantation des arbres fruitiers, l'entretien des oliviers et l'installation d'un système d'arrosage, ne caractérisaient pas sa volonté manifeste de se comporter comme le propriétaire de la parcelle, pour en déduire qu'il ne pouvait se prévaloir de la prescription acquisitive, la cour d'appel a violé l'article 2229 et 2238 du code civil ;

2°/ qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre ; qu'en décidant néanmoins que le titre de propriété de Mme Berthe X... étant antérieur à la possession invoquée par M. Z..., les consorts X... avaient la preuve du droit le meilleur et devaient être déclarés seuls propriétaires de la parcelle litigieuse conformément à leur titre, la cour d'appel a violé l'article 712 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le détenteur précaire ne pouvait prescrire que si le titre de sa possession se trouvait interverti notamment par la contradiction qu'il avait opposée au droit du propriétaire, et constaté que M. Z... qui s'était vu confier la parcelle par M. C..., époux de Mme Berthe X..., ne pouvait être considéré que comme un détenteur précaire, que si les consorts Z... établissaient avoir réalisé depuis plus de trente ans un certain nombre d'actes d'exploitation sur la parcelle, ces actes ne caractérisaient pas la volonté de se comporter en tant que propriétaires, dans la mesure où ils pouvaient avoir été effectués à titre de détenteurs précaires, que l'interversion de titre n'était intervenue qu'au jour où M. Z... avait clairement fait connaître qu'il se considérait comme propriétaire, à savoir au jour de la publication de l'acte notarié en date du 3 décembre 1980, soit le 27 novembre 1981, la cour d'appel a déduit exactement de ces motifs, sans adopter ceux contraires du jugement confirmé, que le point de départ de la prescription acquisitive trentenaire devant être fixé à cette date et alors qu'au jour de l'assignation moins de trente années s'étaient écoulées, les consorts Z... ne pouvaient se prévaloir de la prescription acquisitive ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°6 : Civ.1^e, 3 mai 1960

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 2229 du code civil ;

Attendu que la possession est continue, lorsqu'elle a été exercée dans toutes les occasions, comme à tous les moments où elle devait l'être, d'après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes ;

Attendu que Chatelain, ayant assigné Decoux et Millet en revendication de la partie d'une cour, attenante à leurs propriétés respectives, et Millet ayant invoqué, à son profit, sur la parcelle revendiquée, la prescription acquisitive, résultant de la possession trentenaire, l'arrêt attaqué rejette cette exception, au motif que les faits de possession, dont Millet se prévalait, résultant de l'existence, sur le terrain litigieux, de dépôts de fumier et de bois, ne pouvaient être considérés comme des actes de possession continue, s'agissant, pour le fumier, « d'un entrepôt qui, manifestement, est interrompu pendant une grande partie de l'année, à la suite de l'épandage dans les champs », et, pour le bois, « d'entrepôts effectués de temps en temps » ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans préciser si les actes de possession invoqués par Millet, et dont l'arrêt reconnaît l'existence et la périodicité, avaient été accomplis à des intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes, et rendre ainsi la possession discontinue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la deuxième branche du moyen :
CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu entre les parties par la cour d'appel de Chambéry le 8 juin 1955.

Document n°7 : Civ.3^e, 15 février 1995

Sur le premier moyen :

Vu l'article 2229 du Code civil ;

Attendu que, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 novembre 1992), que M. Marcel Olive a revendiqué la propriété de plusieurs parcelles de terre dont M. Fernand André se prétendait propriétaire ;

Attendu que, pour débouter M. Olive de son action en revendication fondée sur l'usucapion trentenaire, l'arrêt retient que la lettre de congé donné en 1942 à M. Joseph Olive par le frère de M. Fernand André, à la supposer même juridiquement infondée en l'absence de bail prouvé, constituant un acte émané du propriétaire en titre, qui a ôté à la prescription acquisitive de M. Joseph Olive le caractère paisible qu'elle avait jusque-là, depuis 1927 à 1942, ne peut être retenue dans le décompte de l'usucapion ; qu'il résulte encore des pièces produites que les 30 années nouvelles, de 1942 à 1972, ne se sont pas écoulées sans que le caractère paisible de la possession invoquée ne soit troublé de nouveau de façon grave et répétée, M. André ayant recommencé, en 1964, à payer l'impôt foncier puisque les parcelles litigieuses étaient revenues à son nom sur le cadastre, et celui-ci ayant, à cette époque, vivement contesté la possession de M. Olive en taillant les vignes, en obtenant de rentrer en possession de la parcelle AX 13 du nouveau cadastre occupée à tort par l'Etat français et en faisant délivrer, le 8 avril 1964, à M. Olive, une sommation de délaisser les terres litigieuses ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que les consorts Olive avaient conservé la possession des terres revendiquées, au moyen de voies de fait accompagnées de violences matérielles ou morales, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 novembre 1992, entre

les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Grenoble.

Document n°8 : Civ.1^e, 8 mars 2005

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 2229 du Code civil ;

Attendu que Fernand X..., né le 26 juillet 1915, est décédé le 30 août 1988 à l'hôpital où il avait été admis le 5 mai 1988 ; qu'à la suite d'une plainte du chef d'escroquerie déposée par son fils unique, M. Henri X..., et clôturée par une décision de non-lieu, une information pénale a permis d'établir que M. Y... avait acquis, en juin 1988, des bons anonymes à l'aide de liquidités provenant de la vente de titres appartenant à Fernand X... ;

Attendu que, pour débouter M. X... de ses demandes tendant à voir M. Y... tenu de lui restituer la contre-valeur du portefeuille de titres et de pièces d'or et, en tout état de cause, de lui payer à ce titre la somme de 700 000 francs avec intérêts, l'arrêt attaqué retient qu'il ne peut être déduit de ce que M. Y... avait varié dans ses déclarations que la possession qu'il a invoquée pour justifier de sa détention de bons au porteur à son domicile serait "équivoque et exempte de tout vice" ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que M. X... faisait valoir que M. Y... avait dissimulé la réalité du don manuel aux services de police et n'en avait révélé l'existence qu'après une perquisition à son domicile ayant permis de découvrir les bons anonymes, ce dont il résultait que sa possession n'était pas publique, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par fausse application ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 mars 2003, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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'Aix-en-Provence, autrement composée.

Document n°9 : Civ.1^e, 14 mai 1996

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 28 juin 1993), que la société MAI Renault a vendu deux véhicules à la société Util Auto par un contrat comportant une clause de réserve de propriété jusqu'au paiement intégral du prix ; que la société Util Auto a revendu à la société SISA les deux véhicules sans lui remettre les cartes grises qui étaient restées entre les mains de la société MAI Renault ; que celle-ci, n'ayant pas été payée, a obtenu, le 1er mai 1992, du président d'un tribunal de grande instance une ordonnance l'autorisant à faire pratiquer une saisie revendication des deux véhicules détenus par la société SISA ; que cette dernière société a formé une demande de rétractation de l'ordonnance ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté la demande, alors, selon le moyen, que, d'une part, le fait pour l'acquéreur de véhicules automobiles, fût-il professionnel, d'être possesseur de bonne foi, comme l'a constaté la cour d'appel, mais de ne pas être détenteur des cartes grises des véhicules régulièrement payés et livrés, ne peut en soi rendre équivoque la possession au sens de l'article 2279 du Code civil, le droit de rétention du vendeur sur ces cartes grises étant étranger à la question de la possession ; alors que, d'autre part, le caractère équivoque et non exclusif de la possession ne peut être apprécié que vis-à-vis des tiers et qu'en statuant à partir de motifs inopérants insusceptibles de caractériser le vice d'équivoque la cour d'appel a violé l'article 2279 précité ; alors que, enfin, en écartant la possession au

motif que le vendeur n'avait pas remis les cartes grises la cour d'appel a méconnu la règle " en fait de meubles, possession de meubles vaut titre ", ensemble l'article 2279 du Code civil ;
Mais attendu que la cour d'appel, après avoir relevé que la carte grise constitue un accessoire indispensable du véhicule, a pu énoncer que, en acceptant d'acquérir les véhicules litigieux sans se faire remettre les cartes grises ou sans vérifier, à tout le moins, que la société Util Auto détenait ces documents, la société SISA avait une possession équivoque ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°10 : Com., 7 mars 2006

Sur les premier et troisième moyens :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'avoir condamné la commune d'Arbas à restituer à M. Louis Y... la licence d'exploitation du débit de boissons en invoquant quatre griefs tirés d'une violation de l'article 1315 du Code civil, d'un manque de base légale au regard de l'article 544 du Code civil et d'une violation des articles 2238 et 2239 du Code civil ;

Mais attendu que ce moyen ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Et sur le second moyen :

Attendu que Mme X... fait encore le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen, qu'une licence d'exploitation d'un débit de boissons est susceptible de possession ; qu'en retenant que la règle "en fait de meuble possession vaut titre" ne concernait pas les licences permettant l'exploitation d'un fonds de commerce en raison de leur caractère incorporel, la cour d'appel a violé l'article 2279 du Code civil ;

Mais attendu que l'article 2279 du Code civil ne s'applique qu'aux seuls meubles corporels individualisés ; que la licence d'exploitation d'un débit de boissons ayant la même nature de meuble incorporel que le fonds de commerce dont elle est l'un des éléments et ne se transmettant pas par simple tradition manuelle, c'est à bon droit que la cour d'appel a écarté pour la dite licence d'exploitation la présomption prévue par ce texte ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°11 : Civ.1^e, 27 novembre 2001

Sur les deux moyens réunis :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué (Montpellier, 22 octobre 1997) d'avoir dit opposable à M. Cadéac-d'Arbaud, acquéreur aux enchères pour 1 450 000 francs d'une statue en bronze signée Camille Claudel, la nullité de son aliénation par une propriétaire antérieure au prix initial de 40 000 francs, et de l'avoir condamnée, in solidum avec les acheteurs intermédiaires et le commissaire-priseur, à réparer le préjudice tiré de l'impossibilité d'une restitution en nature de l'objet pour cause de revente ultérieure à un acheteur habitant les Etats-Unis, alors, selon le premier moyen :

1° qu'en méconnaissant que la bonne foi nécessaire à l'acquisition par application de l'article 2279 du Code civil s'apprécie au moment de la conclusion de la vente, même si la remise de la chose, le paiement du prix ou tel événement suspensif n'est pas accompli, la cour d'appel a violé cette disposition ;

2° qu'en ne recherchant pas si la bonne foi incontestée de M. Cadéac-d'Arbaud au moment de sa prise de possession juste après la vente ne lui permettait pas de se prévaloir d'un titre exclusif d'un droit à restitution au profit de la venderesse originaire, elle a privé sa décision de base légale au regard du même texte ;

3° qu'en niant le droit de M. Cadéac-d'Arbaud, malgré sa bonne foi et sa prise de possession, à

s'opposer à la restitution de la statue à la venderesse originaire, elle a derechef violé ledit article ;

et, selon le second moyen, d'avoir :

1° en disant que, tant que la vente originaire n'était pas judiciairement annulée, M. Cadéac-d'Arbaud pouvait renoncer unilatéralement à sa propre acquisition, méconnu la perfection de celle-ci dès l'accord sur la chose et le prix et violé les articles 1582, 1983 et 1134 du Code civil ;

2° en estimant que M. Cadéac-d'Arbaud aurait été en mesure de renoncer à la vente malgré la non-réalisation d'une condition suspensive constituée par l'obtention du certificat d'authenticité de l'objet, violé les articles 1134, 1168, 1174, 1179 et 1181 du Code civil ;

3° méconnu, en violation de l'article 1382 du Code civil, que M. Cadéac-d'Arbaud n'avait eu connaissance de la revendication d'une précédente propriétaire qu'après l'adjudication, date à laquelle, ainsi que le lui avait confirmé le commissaire-priseur, son acquisition était parfaite ;

4° laissé sans réponse, en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile, des conclusions soulignant que M. Cadéac-d'Arbaud n'avait revendu la chose aux enchères qu'en décembre 1994, soit six ans après l'adjudication querellée, pour faire face aux échéances du prêt contracté pour son financement, et après qu'un arrêt correctionnel ait ordonné la restitution de la statue à son profit ;

5° méconnu que M. Cadéac-d'Arbaud pouvait, sans commettre de faute, se prévaloir de son titre de possesseur de bonne foi pour refuser de rendre l'objet et le revendre à un tiers, et ainsi violé encore les articles 1382 et 2279 du Code civil ;

Mais attendu, sur le premier moyen, que la bonne foi requise par le mode d'acquérir prévu à l'article 2279 du Code civil, laquelle n'affecte pas le consentement du bénéficiaire mais qualifie sa possession, s'apprécie lors de l'entrée effective en celle-ci ; qu'ainsi, les juges du fond ont relevé que M. Cadéac-d'Arbaud, qui s'était porté acquéreur le 11 décembre 1988, avait appris entre Noël et le Jour de l'An, par l'expert chargé d'établir l'authenticité de l'objet, qu'une ancienne propriétaire allait contester en justice l'aliénation qu'elle en avait consentie, et que sa mise en possession, pour raison de paiement différé, s'était faite seulement le 27 janvier 1989 ; qu'ils en ont exactement déduit qu'elle n'avait produit aucun effet acquisitif ; qu'ils ont, en outre, retenu que cette information rendait incertain l'effet translatif des aliénations intermédiaires ; qu'il était alors loisible à M. Cadéac-d'Arbaud de retenir le prix non encore payé et de refuser de retirer l'objet jusqu'à pleine clarification ; qu'en outre, après s'être acquitté et être entré en possession, il a préféré, en décembre 1994, pleinement conscient de l'incertitude persistante et malgré sa citation en référé aux fins de mise de la chose sous séquestre, la revendre aux enchères, entre la date de l'audience d'appel et celle du délibéré ; que ces constatations rendent inopérants les griefs du second moyen ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°12 : Civ.3^e, 19 mars 2009

Sur les trois moyens réunis, tels qu'ils figurent au mémoire en demande :

Attendu qu'à l'occasion de l'inventaire des oeuvres d'Alexandre Calder, Mmes Y... et X..., ses héritières, prétendant que vingt oeuvres détenues par la famille Z... ou la galerie éponyme n'avaient pas été restituées, ont obtenu l'autorisation de faire pratiquer des saisies revendication ; que, se prévalant ensuite de la précarité ou de l'équivoque affectant leur possession par les consorts Z..., elles ont assigné ceux-ci en revendication mobilière ;

Attendu que la cour d'appel a relevé que la possession d'Aimé Z..., puis, après son décès survenu en 1981, celle de ses ayants droit, sur la sculpture " Morning Cobweb ", ainsi que

celle de la Fondation sur les oeuvres " Les renforts " et " Ten restless disks " revêtaient les caractères exigés par l'article 2229 du code civil, s'étant prolongées depuis 1969 sans la moindre restriction ni réserve, tant du vivant de l'artiste décédé en novembre 1976 que postérieurement à son décès, et jusqu'au 9 août 2002, date de la sommation de restituer délivrée, soit pendant plus de trente ans ; qu'elle en a exactement déduit, sans encourir le grief contenu dans la seconde branche du moyen qui manque ainsi en fait, que la prescription acquisitive édictée par les dispositions de l'article 2262 du code civil, pouvait être opposée aux héritières d'Alexandre Calder ;

Que par ces motifs qui rendent inopérants les deux premiers moyens, l'arrêt est légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°13 : Civ.1^e, 16 mai 2006

Sur le moyen unique :

Attendu que M. de X... avait acquis, auprès d'un antiquaire, une statue de vierge romane en majesté du XII^e siècle, classée au titre des monuments historiques, qui avait été volée dans l'église de la commune de Saint-Gervazy ; que l'objet d'art, qu'il avait proposé dans une vente d'objets de collection, ayant été saisi par les services de police puis restitué par le juge d'instruction à la commune, il a demandé à celle-ci le remboursement du prix d'acquisition ;

Attendu que la commune de Saint-Gervazy fait grief à l'arrêt attaqué (Riom, 3 juin 2004) de l'avoir condamnée à payer à M. de X... le montant du prix d'acquisition de la statue, alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 31 décembre 1913 (devenu l'article L. 622-17 du Code du patrimoine), l'acquéreur ou le sous-acquéreur de bonne foi, entre les mains duquel l'objet a été revendiqué, a droit au remboursement de son prix d'acquisition ; que ce texte subordonnant donc le droit au remboursement de l'acquéreur ou du sous-acquéreur de bonne foi à la condition que l'objet se trouve entre ses mains au moment où il est revendiqué, la cour d'appel, en décidant le contraire, aurait violé les dispositions du texte susvisé ;

Mais attendu que l'appréhension par l'autorité de police ou de justice d'un objet volé, classé au titre des monuments historiques, n'en fait pas perdre la possession par l'acquéreur de bonne foi qui a droit au remboursement de son prix d'acquisition ; que la cour d'appel, ayant constaté que la statue litigieuse avait été récupérée par les enquêteurs auprès de M. de X..., acquéreur de bonne foi, et remise au maire de la commune, a, à bon droit, statué comme elle l'a fait ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°14 : Civ.1^e, 20 octobre 1982

Sur le moyen unique :

Attendu que M.Girodet fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande en restitution d'un tableau se trouvant dans la maison qu'il avait vendue à M.Segealon, aux motifs qu'il ne démontrait pas que le tableau avait été laissé en dépôt, alors qu'en rejetant dans ces conditions l'action en revendication du propriétaire, fondée, selon le moyen, non sur un contrat de dépôt mais « sur le droit de propriété » de M.Girodet sur le tableau litigieux, lequel droit est constant pour la période antérieure à la vente, la cour d'appel aurait inversé la charge de la preuve ;

Mais attendu que la présomption qui résulte de la possession implique pour le demandeur en revendication, qui prétend avoir remis à titre précaire un meuble au défendeur, la charge de justifier de la précarité de la possession, à défaut de quoi le défendeur a titre pour le conserver, sans être obligé de prouver l'existence de l'acte translatif qu'il invoque comme

cause de sa possession ; qu'il en résulte que la cour d'appel, qui a estimé que M.Girodet ne rapportait pas la preuve d'un contrat de dépôt concernant le tableau litigieux, n'a pas inversé la charge de la preuve ; que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°15 : Civ.3^e, 24 octobre 2007

Sur le moyen unique :

Vu les articles 2229 et 2262 du code civil ;

Attendu que pour prescrire, il faut une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 avril 2006), que M. X..., propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires "Villa Horizon" en annulation de la décision n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998 relative à l'autorisation donnée à Mme X... d'effectuer à ses frais un renforcement de la clôture Nord ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que c'est à tort que le premier juge relevant qu'il ressortait des documents produits que depuis plus de trente ans les propriétaires de certains lots du rez-de-chaussée ont utilisé une partie du terrain, partie commune, en a déduit que cette fraction des parties communes ainsi utilisée était devenue à usage privatif par usucapion, alors que le droit que constitue l'usage privatif de certaines parties communes n'étant pas un droit réel, ne saurait s'acquérir par usucapion ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance privatif sur des parties communes est un droit réel et perpétuel qui peut s'acquérir par usucapion, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a annulé la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 2 juillet 1998, l'arrêt rendu le 7 avril 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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'Aix-en-Provence, autrement composée.

Document n°16 : Civ.3^e, 17 avril 1996

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 29 mars 1994), que M. Mateu, qui invoquait la prescription acquisitive de la propriété d'une ruelle sur laquelle s'ouvrait la façade de sa maison d'habitation, a assigné son voisin, M. Julien, qui avait implanté un portail métallique à l'entrée de la ruelle, afin d'obtenir la suppression de ce portail ;

Attendu que M. Mateu fait grief à l'arrêt de dire qu'il n'est pas propriétaire de la ruelle et de le débouter, en conséquence, de sa demande, alors, selon le moyen, 1° que la prescription acquisitive trentenaire n'exige de celui qui s'en prévaut d'autre condition que la possession trentenaire et que le possesseur peut joindre sa possession à celle de ses auteurs, de quelque manière qu'il leur a succédé ; que, dès lors, en affirmant, pour refuser le bénéfice de la prescription acquisitive à M. Mateu, que le délai de 30 ans n'était pas rempli parce qu'il n'avait pas démontré que son acte de propriété emportait abandon à son profit des droits susceptibles d'être nés des actes de prescription invoqués, la cour d'appel, qui, uniquement saisie d'un moyen tiré de la prescription trentenaire, s'est ainsi attachée au contenu du titre de propriété de M. Mateu au lieu de vérifier s'il justifiait de la possession de la ruelle par ses auteurs et lui-même qu'il invoquait, a statué par un motif inopérant et privé sa décision de base légale au regard des articles 2235 et 2262 du Code civil ; 2° que, dans ses écritures, M. Mateu avait expressément fait valoir, témoignages à l'appui, que ses auteurs et lui-même avaient

exclusivement utilisé, sans opposition, le passage sur la ruelle, depuis la fin du xix^e siècle jusqu'en 1961, pour accéder à leur immeuble par la porte ouvrant sur cette ruelle ; que dès lors, en affirmant qu'il n'avait invoqué comme seul acte de maîtrise de fait l'existence d'une porte sur le passage et que cette porte constituait la seule sortie de l'immeuble jusqu'en 1961, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des conclusions de M. Mateu et ainsi violé l'article 4 du nouveau Code de procédure civile ; 3° que la possession légale utile pour prescrire s'établit par des actes matériels de possession ; qu'il s'ensuit qu'en se bornant à affirmer que la porte sur la ruelle ne constituait pas un acte de disposition à titre de propriétaire et non équivoque, en l'absence d'autres éléments, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée, offre de preuve à l'appui, si l'utilisation exclusive du passage sur la ruelle par M. Mateu et ses auteurs depuis la fin du xix^e siècle jusqu'en 1961 pour accéder à leur immeuble par cette porte, ne constituait pas des actes matériels de possession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2229 du Code civil ; 4° que, subsidiairement, la prescription est acquise lorsque la possession s'est prolongée pendant le temps requis, compte tenu des causes qui en ont interrompu ou suspendu le cours ; qu'en retenant, par motifs adoptés des premiers juges, que M. Mateu ne justifiait pas d'une possession utile sur la ruelle, parce que, suivant le rapport de l'expert Fassio, il ne l'utilisait qu'irrégulièrement depuis 1961, sans vérifier, comme il l'était soutenu, si antérieurement depuis la fin du xix^e siècle, soit pendant plus de trente années consécutives, ses auteurs et lui-même ne l'avaient pas exclusivement utilisée pour accéder à la porte de leur immeuble ouvrant sur cette ruelle, la cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard de l'article 2262 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement énoncé qu'un acquéreur ne peut joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire un bien resté en dehors de la vente et ayant constaté que M. Mateu ne rapportant pas la preuve de ce que l'acte par lequel il était devenu propriétaire de son fonds contenait également abandon des droits susceptibles d'être nés du fait des actes de prescription invoqués, la condition de délai de 30 ans n'était pas remplie, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°17 : Civ.3^e, 13 mars 2002

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l'article 2244 du Code civil ;

Attendu qu'une citation en justice, même en référé, signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompt la prescription ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 novembre 1999), que les époux Z..., propriétaires d'une parcelle cadastrée n° S 475, ont assigné en bornage Mme Y... et le service des Domaines, ès qualités de curateur à la succession vacante de M. X..., propriétaires de la parcelle contiguë cadastrée n° S 474 ;

Attendu que pour déclarer non acquise la prescription acquisitive trentenaire invoquée par Mme Y..., l'arrêt retient qu'elle s'est trouvée interrompue par l'action en bornage introduite par les époux Z... le 30 janvier 1995 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assignation en bornage, qui tend exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, ne peut constituer la citation en justice prévue par l'article 2244 du Code civil, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 novembre 1999, 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.

Document n°18 : Civ.3^e, 30 avril 2002

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2265 du Code civil ;

Attendu que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété pour dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé, et par vingt ans s'il est domicilié hors dudit ressort ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 18 mai 2000), que Mme Mercier, propriétaire d'un immeuble comportant une cour contiguë à celle d'un immeuble 5, rue du Mons ayant obtenu par jugement du 14 janvier 1986 la condamnation de la société France Loisirs immobilier, alors propriétaire de lots dans cet immeuble voisin, à remettre dans son état initial un balcon-passerelle transformé en couloir fermé et couvert qui empiétait d'une certaine surface en surplomb de sa cour, a, par acte du 25 avril 1995, après la liquidation judiciaire de la société France Loisirs immobilier et la vente de ses lots, assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en rétablissement du balcon-passerelle dans ses dimensions et en état primitifs ; que Mme Mercier étant décédée, ses héritiers Mme Rey, Mme Cimmelli, M. Mercier et Mme Melissier ont repris et poursuivi l'instance ;

Attendu que pour débouter les consorts Mercier de leur demande, l'arrêt retient que l'acte modificatif du 10 novembre 1983 de l'état descriptif de division de l'immeuble 5, rue du Mons a accordé l'usage exclusif de cette partie de l'immeuble à divers copropriétaires pour la desserte de leurs lots, que ce droit constitue un droit réel susceptible de s'acquérir par prescription abrégée, que ces copropriétaires peuvent se prévaloir d'un juste titre et que l'action engagée par Mme Mercier par acte du 25 avril 1985 est prescrite en vertu des dispositions de l'article 2265 du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi alors que le juste titre est celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription et que l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété ne confère aucun droit particulier au syndicat des copropriétaires de cet immeuble et ne constitue pas le juste titre requis pour se prévaloir de l'acquisition par usucapion d'une servitude de surplomb du fonds voisin, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mai 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 Montpellier.

Document n°19 : Civ.3^e, 25 juin 2008

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2265 du code civil ;

Attendu que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel, dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé, et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 avril 2006), que Mme X..., par testament olographe du 10 mai 1969, a légué la totalité de ses biens dont les parcelles cadastrées D n° 497 à 502 situées sur la commune de Bauduen, en nue-propriété à M. et Mme Y... et en usufruit à son époux, M. Jules X... ; que par testament authentique du 29 mai 1973, celui-ci a désigné sa nièce, Marguerite X... comme sa légataire universelle et qu'après son décès

survenu le 21 juin 1973 l'acte de succession établi le 18 décembre 1973 mentionne que les parcelles sont attribuées en pleine propriété à Marguerite X... ; que celle-ci étant décédée le 3 octobre 1983, un acte de succession notarié des 3 mars et 20 octobre 1984 a désigné sa fille, Antoinette A... comme propriétaire des parcelles ; que les époux Y... ont assigné Mme A... en revendication de propriété, soutenant que les terres avaient été attribuées par erreur à Marguerite X... ;

Attendu que pour rejeter cette demande et constater la prescription acquisitive par application de l'article 2265 du code civil par Mme A... des parcelles litigieuses, l'arrêt retient que l'acte de succession du 18 décembre 1973, qui attribue à tort à M. Jules X... et en conséquence à sa légataire Marguerite X... la pleine propriété des parcelles, est un juste titre au sens de cet article ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le juste titre est celui qui considéré en soi serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription et qu'un acte de succession notarié n'a qu'un caractère déclaratif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 avril 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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'Aix-en-Provence, autrement composée

Document n°20 : Civ.3°, 13 novembre 1984

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 mars 1983) que, par acte sous seing privé du 21 juillet 1964 qui n'a été suivi d'aucun acte authentique, la société civile immobilière « Le Panorama » a vendu deux lots immobiliers à M. de Y... ; que la société ayant été mise en liquidation des biens le 8 juin 1976, son syndic M.X... a inscrit l'hypothèque légale de la masse le 29 janvier 1979 et poursuivi la vente des lots immobiliers demeurés la propriété de la débitrice, parmi lesquels les lots vendus à M. de Y..., en se prévalant de l'inopposabilité à la masse de l'acte du 21 juillet 1964 non publié ;

Attednu que M.X..., es qualites, fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré que M. de Y... est propriétaire, depuis le 21 juillet 1974, par prescription acquisitive abrégée, des lots qui lui avaient été vendus, et d'avoir déclaré son droit de propriété opposable à la masse, alors, selon le moyen, « que la mutation de droits réels immobiliers, opérée par prescription acquisitive, n'est opposable aux tiers que si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette prescription a été publiée, qu'ainsi la cour d'appel a violé les articles 28-1° et 30-1° du décret du 4 janvier 1955 » ;

Mais attendu que, selon l'article 2261 du code civil, la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli ; que l'article 28-1° du décret du 4 janvier 1955 ne soumet à l'obligation de publicité, que les actes et les décisions judiciaires et que l'article 3 du même décret, fait exception à la règle de l'effet relatif de la publicité, lorsque le droit cédé ou transmis a été acquis sans titre, notamment par prescription ;

Attendu qu'ayant relevé que l'acte sous seing privé du 21 juillet 1964 constituait un juste titre et que M. de Y... avait acquis la propriété de lots immobiliers, par usucapion abrégée, à la date du 21 juillet 1974, l'arrêt décide à bon droit que cette acquisition est opposable à la masse constituée par le jugement de liquidation des biens du 8 juin 1976, et que celle-ci ne pouvait valablement prendre, le 29 janvier 1979, une inscription d'hypothèque légale sur des biens dont la société civile immobilière « Le Panorama » n'était plus propriétaire, l'acquisition par prescription étant opposable à tous sans avoir été publiée ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 31 janvier 1994), que, suivant un acte authentique des 19 septembre et 25 octobre 1978, Mme Chauveton, aux droits de laquelle se trouvent les conjoints Chauveton, a vendu une parcelle de terre à la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) ; que la CUB, ayant constaté que la parcelle était occupée par l'Institut national de la recherche agronomique (INRA), a assigné les conjoints Chauveton en délivrance et, en cas d'impossibilité, en résolution de la vente et remboursement du prix et l'INRA en déclaration de jugement commun ;

Attendu que les conjoints Chauveton font grief à l'arrêt de dire que l'INRA était légitime propriétaire de la parcelle, d'annuler la vente conclue entre Mme Chauveton et la CUB et d'ordonner la restitution du prix, alors, selon le moyen, d'une part, que ni la Communauté urbaine ni l'INRA n'avaient, dans leurs conclusions, sollicité l'application de l'article 1599 du Code civil ; que la cour d'appel, qui a soulevé le moyen d'office sans provoquer les explications des parties, a violé le principe du contradictoire et l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ; d'autre part, que seul le défaut de qualité de propriétaire du vendeur au moment où devrait s'effectuer l'effet translatif de vente entraîne la nullité de la vente ; que l'INRA ne pouvant avoir acquis le bien litigieux par prescription trentenaire qu'en 1983, Mme Chauveton en était bien propriétaire lors de l'aliénation en 1978 consentie à la CUB ; que, par suite, la cour d'appel, en considérant qu'elle avait vendu une parcelle qui ne lui appartenait pas, ce qui entraînait l'annulation de la vente, a violé par fausse application l'article 1599 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la possession de la parcelle litigieuse par l'INRA depuis 1953 présentant les conditions requises par l'article 2229 du Code civil, cet établissement était fondé à se prévaloir de la prescription acquisitive trentenaire, la cour d'appel en a exactement déduit, sans violer le principe de la contradiction, que Mme Chauveton avait vendu, par acte authentique des 19 septembre et 25 octobre 1978, une parcelle qui ne lui appartenait pas et que la vente de la chose d'autrui étant nulle, il y avait lieu de prononcer la nullité de cette vente et d'ordonner la restitution du prix de vente ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

THÈME V : LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ

I. La preuve de la propriété :

- La preuve de la propriété mobilière :

. la présomption simple issue de la possession (cas du don manuel) : Civ.1^e, 30 mars 1999, *Bull. civ. I* n°112 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, II, 10274, note P.Cagnoli ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 278, n°7, obs. R. Le Guidec ; *D.*2000, somm. p.457, obs. D.Martin ; *R.T.D.civ.* 1999, p.677, obs. J.Patarin (**document n°1**)

. le renversement de la présomption par la preuve de la détention précaire : Civ.1^e, 20 octobre 1982, *Bull. civ. I* n°298 ; *R.T.D.civ.* 1983, p.559, obs. C.Giverdon (**doc. n°2**)

- La preuve de la propriété immobilière :

. la charge de la preuve : Civ.3^e, 11 juin 1992, *Bull. civ. III* n°199 ; *D.* 1993, somm. p.302, obs. A.Robert (**document n°3**)

. le mode de preuve est libre : Civ.1^e, 11 janvier 2000, *Bull. civ. I* n°5 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 265, n°2, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.* 2001, juris. p.890, note A.Donnier ; *R.T.D.civ.* 2002, p.121, obs. Th.Revet (**document n°4**)

. le conflit de titres : Civ.3^e, 31 mai 1978, *Bull. civ. III* n°234 ; *R.T.D.civ.* 1979, p.152, obs. C.Giverdon (**document n°5**)

. le conflit titre contre possession : Civ.3^e, 4 décembre 1991, *Bull. civ. III* n°306 ; *J.C.P. éd. G.* 1992, I, 3591, n°1, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.* 1993, somm. p.36, obs. A.Robert (**document n°6**)

II. Les actions possessoires :

- La protection possessoire est réservée aux immeubles : Civ.1^e, 6 février 1996, *Bull. civ. I* n°57 ; *D.* 1996, somm. p.331, obs. R.Libchaber ; *J.C.P. éd. G.* 1996, I, 3972, obs. H.Périnet-Marquet ; *R.T.D.civ.* 1996, p.943, obs. F.Zénati (**document n°7**)

- L'indépendance du possessoire et du pétitoire : Civ.3^e, 28 juin 1989, *Bull. civ. III* n°149 ; *R.T.D.civ.* 1990, p.311, obs. F.Zénati (**document n°8**)

- La possibilité d'utiliser la voie du référé : Ass. plén., 28 juin 1996, *Bull. Ass. plén.* n°6 ; *D.* 1996, juris. p.447, concl. J.-F.Weber, note J.-M.Coulon ; *R.T.D.civ.* 1996, p.216, obs. J.Normand ; *R.T.D.civ.* 1996, p.429, obs. F.Zénati (**document n°9**)

III. Les actions en revendication de la propriété :

- La revendication de la propriété mobilière : voir thème IV et la possession mobilière.

- La revendication de la propriété immobilière :

. l'action est imprescriptible : Civ.3^e, 5 juin 2002, *Bull. civ. III* n°129 ; *D.* 2003, juris. p.1461, note G.Pillet ; *J.C.P. éd. G.* 2002, II, 10190, note M. Du Rusquec (**document n°10**)

. la restitution des fruits et la mauvaise foi : Civ.3^e, 12 février 2003, *Bull. civ. III* n°36 ; *D.* 2003, somm. p.2040, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°11**)

. la vente de la chose d'autrui : Civ.3^e, 22 mai 1997, *Bull. civ. III* n°114 (**doc. n°12**)

Document n°1 : Civ.1^e, 30 mars 1999

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1315 du Code civil ;

Attendu que pour décider que dans la liquidation de l'indivision existant entre Mlle X... et M. Y..., il sera tenu compte de l'avance de 400 000 francs que ce dernier avait consenti à celle-ci, l'arrêt attaqué retient l'existence d'un virement de son compte à celui de Mlle X... et relève que celle-ci, qui invoque un don, n'apporte pas la preuve de l'intention libérale qui aurait animé M. Y... ;

Attendu, cependant, que le possesseur qui prétend avoir reçu une chose en don manuel bénéficie d'une présomption et qu'il appartient à la partie adverse de rapporter la preuve de l'absence d'un tel don, ou de prouver que la possession dont se prévaut le détenteur de la chose ne réunit pas les conditions pour être efficace ; que dès lors, en statuant comme elle a fait, la cour d'appel, qui a mis à la charge de Mlle X... une preuve qui ne lui incombait pas, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 novembre 1996, 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.

Document n°2 : Civ.1^e, 20 octobre 1982

Sur le moyen unique :

Attendu que M.Girodet fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande en restitution d'un tableau se trouvant dans la maison qu'il avait vendue à M.Segealon, aux motifs qu'il ne démontrait pas que le tableau avait été laissé en dépôt, alors qu'en rejetant dans ces conditions l'action en revendication du propriétaire, fondée, selon le moyen, non sur un contrat de dépôt mais « sur le droit de propriété » de M.Girodet sur le tableau litigieux, lequel droit est constant pour la période antérieure à la vente, la cour d'appel aurait inversé la charge de la preuve ;

Mais attendu que la présomption qui résulte de la possession implique pour le demandeur en revendication, qui prétend avoir remis à titre précaire un meuble au défendeur, la charge de justifier de la précarité de la possession, à défaut de quoi le défendeur a titre pour le conserver, sans être obligé de prouver l'existence de l'acte translatif qu'il invoque comme cause de sa possession ; qu'il en résulte que la cour d'appel, qui a estimé que M.Girodet ne rapportait pas la preuve d'un contrat de dépôt concernant le tableau litigieux, n'a pas inversé la charge de la preuve ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°3 : Civ.3^e, 11 juin 1992

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1315 du Code civil, ensemble l'article 2229 du même Code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 23 avril 1990), que Mme X..., se prétendant propriétaire d'une parcelle de terre, a sollicité l'expulsion de Mme Y..., qui occupait ce terrain ; que les consorts Z... se sont opposés à cette prétention, en soutenant qu'ils étaient seuls propriétaires de cette parcelle dont ils avaient la possession, et en invoquant la nullité des actes produits par Mme X... ;

Attendu que pour débouter les consorts Z... de leur demande en annulation de ces actes et

pour reconnaître le droit de propriété de Mme X..., l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que l'acte notarié du 2 juillet 1969 constatant la prescription acquisitive est parfaitement régulier, que la clause de décharge de responsabilité incluse dans l'acte de vente du 3 septembre 1969 est une clause de pur style n'enlevant aucune valeur à l'origine de propriété indiquée et que, non seulement les conjoints Z... ne démontrent pas avoir des droits sur le terrain vendu à Mme X..., mais encore que celle-ci est en droit d'exciper des dispositions de l'article 2265 du Code civil, relatif à la prescription abrégée de 10 ans, l'acte de vente du 3 septembre 1969 constituant le juste titre requis par ce texte et la bonne foi de Mme X... résultant de l'article 2268 du même Code ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci, et qu'il appartenait à Mme X... de rapporter la preuve de son droit de propriété sur la parcelle qui se trouvait en possession de Mme Y... et qu'elle revendiquait, la cour d'appel, qui n'a pas relevé d'actes matériels de nature à caractériser la possession de Mme X..., alors que les conjoints Z... contestaient l'existence de tous faits de cette nature, a, inversant la charge de la preuve, violé le premier des textes susvisés et n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du second ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 avril 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; 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 Fort-de-France.

Document n°4 : Civ.1^e, 11 janvier 2000

Sur le moyen unique :

Vu l'article 544 du Code civil ;

Attendu que la propriété d'un bien se prouve par tous moyens ;

Attendu que la Société lyonnaise de banque a saisi, à titre conservatoire, pour garantir sa créance à l'encontre de M. X..., les meubles se trouvant au domicile qu'il partage avec Mme Y... ; que celle-ci, soutenant être propriétaire desdits meubles, a demandé la mainlevée de la saisie ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt attaqué énonce que la seule production des factures d'achat au nom de Mme Y... ne suffit pas à établir son droit de propriété et qu'il doit être exigé la production de pièces justifiant qu'elle a payé effectivement les meubles ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que la propriété d'un bien se prouve par tous moyens, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 février 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Lyon, autrement composée.

Document n°5 : Civ.3^e, 31 mai 1978

Sur le moyen unique :

Attendu qu'il résulte des énonciations des juges du fond que Dame veuve Z..., considérant que la cour cadastrée n°260 située devant sa maison était sa propriété exclusive, a assigné Dame A... et Dubet pour faire juger qu'ils ne bénéficiaient d'aucun droit de passage sur cette cour ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré la cour commune à Dame veuve Z... et à Dubet, alors, selon le moyen que, d'une part, « loin d'affirmer le caractère commun de la cour litigieuse en vertu des anciens actes et en l'absence d'acte

translatif de propriété exclusive, le rapport d'expertise, qui a été dénaturé, relève que l'espace dont il s'agit a eu pour vocation, dès l'origine, d'être considéré comme cour commune et qu'en 1906, la cour est indiquée comme appartenant à l'auteur de Dame veuve Z... », que, d'autre part, « le demandeur en revendication peut faire la preuve de son droit par tous actes qui en reconnaissent l'existence, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les actes déclaratifs et les actes translatifs, que l'article 1165 du code civil, aux termes duquel les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, ne s'applique pas aux actes translatifs de propriété, qui, comme les droits réels qu'ils consacrent, sont opposables à tous, qu'en conséquence, Dame veuve Z... était fondée à se prévaloir des actes des 18 avril 1906 et 21 avril 1923 comme rendant vraisemblable et probable son droit de propriété exclusive, lequel se trouvait confirmé par les énonciations du cadastre rénové » ; qu'il est enfin reproché à la juridiction du second degré « d'avoir dénaturé l'acte de donation partage du 18 avril 1906, lequel indique la cour revendiquée comme appartenant à l'auteur de Dame veuve Peu Y... B... dans le plan figuratif, mais encore dans les stipulations du contrat, peu important que les proportions géométriques des immeubles n'aient pas été respectées dans le dessin » ;

Mais attendu que l'arrêt attaqué relève que Dame veuve Z... et Dubet ont le même auteur en la personne de Joseph X..., qui a partagé en 1856 ses biens immobiliers entre ses deux enfants, dont l'un est l'auteur de Dame veuve Z... et l'autre l'auteur de Dubet ; qu'il énonce encore que de cet acte résulte une communauté de cour ; qu'ayant ainsi retenu que Dame veuve Z... et Dubet avaient un acte commun d'où résultait que la cour était commune, c'est à bon droit que la cour d'appel a fait prévaloir les stipulations de cet acte commun sur les énonciations des actes postérieurs modifiant d'une manière unilatérale le régime juridique instauré précédemment ; que, par ce seul motif, elle a justifié sa décision ; d'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°6 : Civ.3^e, 4 décembre 1991

Sur le moyen unique :

Vu l'article 712 du Code civil ;

Attendu que la propriété s'acquiert aussi par prescription ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 décembre 1988), que M. Y... a revendiqué la propriété d'une cave dont les époux X... se prétendaient propriétaires par titre ou par prescription acquisitive ;

Attendu que pour déclarer M. Y... propriétaire de la cave, l'arrêt retient que ses titres sont les meilleurs, sans que les moyens subsidiaires tirés de la prescription puissent être examinés, sans violer le principe de la hiérarchie des preuves de propriété ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 décembre 1988, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Grenoble.

Document n°7 : Civ.1^e, 6 février 1996

Sur les deux moyens, réunis et pris en leurs diverses branches :

Attendu que, selon les juges du fond, MM. Liazib et Mustapha Kherif se sont engagés comme cautions d'un prêt bancaire à la place de M. Harhouz et ont soutenu que ce dernier devait leur verser à cette occasion la somme de 50 000 francs ; que, lors de la conclusion de l'acte de

caution, M. Harhouz, après avoir exhibé à MM. Kherif une enveloppe contenant 50 000 francs en billets de banque, leur a remis, après la signature de l'acte, une enveloppe dont il est apparu qu'elle contenait des morceaux de papier découpés à la dimension de billets de banque ; qu'une rixe ayant éclaté entre les protagonistes la police est intervenue, et l'enveloppe contenant la somme de 50 000 francs a été remise, à l'issue de l'enquête, à M. Liazib Kherif ; que M. Harhouz a demandé la restitution de cette somme ainsi que des dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts Kherif font grief à l'arrêt attaqué (Paris, 15 octobre 1993) d'avoir condamné M. Liazib Kherif à restituer à M. Harhouz la somme de 50 000 francs, alors que l'action possessoire était prescrite aux termes de l'article 1264 du nouveau Code de procédure civile, et alors que, d'une part, cette action en réintégration n'est ouverte qu'au titulaire d'une possession paisible, ce qui n'était pas le cas de M. Harhouz, qui avait usé d'une supercherie pour tenter de conserver les fonds ; et alors que, d'autre part, la cour d'appel n'a pas répondu au moyen invoquant à l'encontre de M. Harhouz la règle selon laquelle nul ne peut invoquer sa propre turpitude ;

Mais attendu, d'abord, que la protection possessoire ne concerne que les immeubles et que ses règles, dont celle de la prescription annale de l'action, sont sans application à la revendication mobilière ;

Et attendu que, répondant aux conclusions dont elle était saisie, la cour d'appel a souverainement retenu que la possession de M. Kherif était viciée par la violence compte tenu des circonstances dans lesquelles il l'avait acquise ; que la décision attaquée est ainsi légalement justifiée ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°8 : Civ.3^e, 28 juin 1989

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2282 du Code civil, ensemble l'article 1265 du nouveau Code de procédure civile ;
Attendu que la possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace ; qu'il appartient toutefois au juge d'examiner les titres à l'effet de vérifier si les conditions de la protection possessoire sont réunies ;

Attendu que pour accueillir la demande de M. Quagliozi tendant à obtenir la protection possessoire d'un droit de passage, l'arrêt attaqué (Dijon, 22 janvier 1988) retient que, statuant sur une action en complainte, il n'y a pas lieu de rechercher si M. Michel Quagliozi bénéficiait ou non d'une servitude de passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la possession alléguée reposait sur un titre duquel il résultait que M. Quagliozi avait entendu exercer un droit et non user d'une simple tolérance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 janvier 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon.

Document n°9 : Ass. plén., 28 juin 1996

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 15 février 1994), que Mme X..., ayant implanté des piquets reliés par une chaîne cadénassée sur une parcelle dont la propriété, revendiquée à l'encontre de la commune de Saint-Martin-Vésubie, lui avait été reconnue par une décision irrévocable, les consorts Y..., empêchés d'accéder à leurs fonds par cette

parcelle, ont saisi le juge des référés d'un tribunal de grande instance d'une demande tendant à la suppression de ces obstacles ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande, alors, selon le moyen, que ne provoque pas un trouble manifestement illicite le propriétaire qui exerce sur son bien les attributs de la propriété à l'encontre de celui qui revendique un droit non établi ; qu'ainsi, en l'espèce où un jugement définitif avait reconnu que Mme X... était seule propriétaire de la parcelle litigieuse, la cour d'appel, en lui ordonnant de rétablir au profit des consorts Y... le passage que leur avait consenti auparavant la commune qui se prétendait propriétaire de la parcelle, a violé l'article 809 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir relevé qu'il appartenait à la juridiction du fond de statuer sur l'existence d'une servitude légale et sur l'assiette du passage, l'arrêt constate, par motifs propres et adoptés, que les obstacles placés par Mme X... empêchaient tout accès aux fonds des consorts Y... qui avaient utilisé sans violence ni voie de fait une servitude de passage préalablement consentie par la commune ; que la cour d'appel a pu déduire de ces constatations et énonciations l'existence d'un trouble manifestement illicite ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°10 : Civ.3^e, 5 juin 2002

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 Z... en démolition de la construction de M. X... empiétant sur sa propriété, l'arrêt attaqué (Bourges, 15 mars 2000) retient que l'attestation rédigée par M. Y... établit suffisamment que les ouvrages dont Mme Z... 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.3^e, 12 février 2003

Sur le moyen unique :

Vu l'article 548 du Code civil ;

Attendu que les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers et dont la valeur est estimée à la date du remboursement ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance d'Uzès, 15 février 2001), que les époux X... et Mme Y... ont signé, au bénéfice de M. Z..., une promesse de vente sous condition suspensive d'exercice d'un droit de préemption portant sur un mazet à usage d'habitation avec diverses parcelles en nature de vigne et stipulant que l'acquéreur en aurait la jouissance immédiate ; que la commune de Bagnols-sur-Cèze ayant fait valoir son droit de préemption, les vendeurs ont renoncé à la cession ; que M. Z... les a assignés, sur le fondement de l'article

548 du Code civil, en remboursement des travaux d'entretien des vignes s'élevant à 5 410,50 francs ;

Attendu que pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'au vu de la date de la réponse officielle de la mairie du 12 février 1998, M. Z... ne rapporte nullement la preuve de la nécessité d'engager des travaux de pré-taillage sur ces 80 ares de vignes sans attendre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le tiers a droit au remboursement des frais qu'il a exposés pour parvenir à la perception des fruits, le Tribunal a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 15 février 2001, entre les parties, par le tribunal d'instance d'Uzès ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Nîmes.

Document n°12 : Civ.3^e, 22 mai 1997

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1599 du Code civil ;

Attendu que la vente de la chose d'autrui est nulle ; qu'elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 mars 1995), que M. Launais, gérant de la société civile immobilière Motel Paris Nord aéroport (la SCI), et Mme Vigneron d'Heuqueville ont, par des actes constitutifs d'infractions, pour lesquels ils ont été condamnés par la juridiction pénale, vendu 90 % des parts de la SCI, parmi lesquelles les 37 parts de M. Dewulf, au groupe Accor Novotel, représenté par MM. Rollin et Ribet, également condamnés pénalement ; que la juridiction pénale a, sur l'action civile des consorts Dewulf, venus aux droits de M. Dewulf, accordé une certaine somme à titre de dommages-intérêts toutes causes de préjudice confondues ; que les consorts Dewulf ont assigné la société Accor Novotel pour voir constater leur propriété sur les 37 parts sociales retenues par elle, obtenir la restitution de celles-ci et le versement des sommes leur revenant en qualité d'associés ;

Attendu que, pour débouter les consorts Dewulf de leur demande, l'arrêt retient que la société Accor Novotel détient les parts en vertu d'un acte qui n'a pas été annulé et qui continue à produire ses effets tant que sa validité n'aura pas été remise en cause et que les consorts Dewulf n'en ont pas demandé l'annulation, ce qui constituerait une demande nouvelle et supposerait l'intervention d'autres parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'annulation de la vente de la chose d'autrui n'est pas une condition de l'action en revendication du véritable propriétaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 mars 1995, 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.

THÈME VI : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LE RÉGIME DE L'INDIVISION ORDINAIRE

I. Les sources de l'indivision :

- L'exemple d'une indivision entre concubins : Civ.1^e, 27 mai 1986, *Bull. civ. I* n°140 (document n°1)

II. Les droits portant sur les parts indivises :

- Le droit exclusif et individuel de chaque coïndivisaire : Civ.1^e, 4 octobre 2005, *Bull. civ. I* n°359 ; *D.* 2005, I.R. p.2771 (document n°2)

- Le droit de préemption ou de substitution :

. indifférence à la forme de l'indivision : Civ.1^e, 23 avril 1985, *Bull. civ. I* n°214 ; *D.* 1985, juris. p.435, note A.Breton (document n°3)

. nécessité d'indiquer les conditions de la cession : Civ.1^e, 28 janvier 2009, *Bull. civ. I* n°18 ; *D.* 2009, A.J. p.430 ; *J.C.P. éd. G.* 2009, n°12, chron. 127, n°8, obs. H.Périnet-Marquet ; *J.C.P. éd. G.* 2010, n°7, chron. 203, n°6, obs. Le Guidec (document n°4)

. seul le cédant peut invoquer la nullité en cas de dépassement du délai : Civ.1^e, 12 décembre 2007, *Bull. civ. I* n°386 ; *J.C.P. éd. G.* 2008, I, 127, n°14, obs. H.Périnet-Marquet (document n°5)

. possibilité de renonciation : Civ.1^e, 5 juin 1984, *Bull. civ. I* n°183 (document n°6)

III. Les règles de gestion de l'indivision :

- Les mesures conservatoires :

. l'exigence d'une mesure urgente et nécessaire : Civ.1^e, 25 novembre 2003, *Bull. civ. I* n°241 ; *D.* 2004, I.R. p.33 ; *J.C.P. éd. G.* 2004, I, 125, n°5, obs. H.Périnet-Marquet (document n°7)

. mise en demeure de payer les loyers : Civ.3^e, 15 juin 2005, *Bull. civ. III* n°132 (document n°8)

. action en nullité du bail pour vice du consentement : Civ.1^e, 6 mai 2009, *Bull. civ. I* n°39 ; *J.C.P. éd. G.* 2009, n°39, chron. 273, n°18, obs. Serinet & chron. 337, n°7, obs. H.Périnet-Marquet (document n°9)

- Les actes soumis au principe de l'unanimité :

. apport en société ; Civ.1^e, 5 avril 2005, *Bull. civ. I* n°169 ; *D.* 2005, I.R. p.2121, obs. Brémond ; *J.C.P. éd. G.* 2005, IV, 2193 ; *R.T.D.civ.* 2005, p.801, obs. Th.Revet (document n°10)

. action en bornage : Civ.3^e, 9 juillet 2003, *Bull. civ. III* n°155 ; *D.* 2004, juris. p.725, note M.Werthe-Talon ; *J.C.P. éd. G.* 2004, I, 125, n°5, obs. H.Périnet-Marquet (document n°11)

. cession d'un immeuble indivis : Civ.1^e, 15 juin 1994, *Bull. civ. I* n°212 (document n°12)

IV. Le contrôle de la gestion de l'indivision :

- Refus de consentement d'un indivisaire et mise en péril de l'intérêt commun :
 - . appréciation souveraine des juges du fond : Civ.3^e, 10 mai 1983, *Bull. civ. III* n°113 ; *R.T.D.civ.* 1984, p.135 (**document n°13**)
 - . autorisation de vente de biens indivis : Civ.1^e, 14 février 1984, *Bull. civ. I* n°62 ; *J.C.P. éd. G.* 1985, II, 20381, note de la Marnierre ; *D.* 1984, juris. p.453, note A.Breton ; *R.T.D.civ.* 1985, p.189, obs. J.Patarin (**document n°14**)
- Mesures urgentes :
 - . autorisation de la vente de titres pour payer les frais de partage : Civ.1^e, 16 février 1988, *Bull. civ. I* n°45 ; *R.T.D.civ.* 1989, p.371, obs. J.Patarin ; *R.T.D.civ.* 1989, p.777, obs. F.Zénati (**document n°15**)

V. La situation des créanciers :

- Les créanciers de l'indivision :
 - . créance née avant l'indivision : Civ.1^e, 13 décembre 2005, *Bull. civ. I* n°494 ; *D.* 2006, Act. p.302, obs. Lienhard ; *J.C.P. éd. G.* 2006, IV, 1087 (**document n°16**)
 - . créance née de l'indivision : Civ.1^e, 20 février 2001, *Bull. civ. I* n°41 ; *D.* 2001, I.R. p.906 ; *J.C.P. éd. G.* 2001, IV, 1685 ; *R.T.D.civ.* 2001, p.642, obs. J.Patarin (**document n°17**)
- Les créanciers personnels des indivisaires :
 - . insaisissabilité des parts indivises et des biens indivis : Civ.1^e, 15 juillet 1999, *Bull. civ. I* n°243 ; *J.C.P. éd. G.* 1999, IV, 2703 ; *J.C.P. éd. N.* 2001, p.248, n°6, obs. Le Guidec (**document n°18**)
 - . droit de provoquer le partage : Civ.1^e, 1^e décembre 1999, *Bull. civ. I* n°331 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, IV, 1099 ; *J.C.P. éd. N.* 2001, p.248, n°6, obs. Le Guidec (**document n°19**)

Document n°1 : Civ.1^e, 27 mai 1986

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'au temps où ils vivaient ensemble, M. Riveyran et Melle Massol ont acquis en commun un immeuble ; que l'acte d'achat du 21 mars 1973 contenait une clause aux termes de laquelle il était convenu " que le premier mourant sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété de l'immeuble, laquelle sera censée avoir toujours reposé sur la tête du survivant " ; qu'en 1979, après leur séparation, Melle Massol a fait assigner M. Riveyran et M. Barthes en sa qualité de syndic du règlement judiciaire de M. Riveyran, pour faire prononcer la liquidation de la société qui aurait existé entre eux et ordonner sa liquidation ; que le tribunal a dit que les biens acquis par M. Riveyran et Mlle Massol durant leur vie commune se trouvaient en indivision, chacun étant propriétaire pour moitié des droits indivis, et en a ordonné la liquidation ; que l'arrêt infirmatif attaqué a débouté Melle Massol de sa demande au motif que la clause inscrite dans l'acte d'achat du 21 mars 1973 et ci-dessus reproduite excluait le partage ;

Attendu que Melle Massol reproche à la Cour d'appel d'avoir ainsi statué, alors, selon le

moyen, d'une part, que sa demande en partage portait sur tous les biens meubles et immeubles en indivision entre les anciens concubins et que la juridiction du second degré, en l'écartant sur le fondement de l'inaliénabilité d'un seul bien immobilier, n'a pas motivé sa décision ; et alors, d'autre part, qu'en retenant la validité d'une clause conventionnelle d'inaliénabilité insérée dans un acte de 1973, clause dont la validité n'a été admise que par la loi du 31 décembre 1976 modifiant l'article 815, alinéa 1er, du Code civil, les juges d'appel ont donné à cette loi une portée rétroactive qu'elle n'avait pas ;

Mais attendu, d'abord, que, recherchant l'objet précis de la demande en partage dont elle était saisie, la Cour d'appel a relevé que Melle Massol n'invoquait l'existence d'aucun meuble et ne faisait état que de l'immeuble acquis en commun par les parties suivant acte notarié du 21 mars 1973 ;

Attendu, ensuite, qu'il résulte de la clause relative à la condition de survie dont la Cour d'appel a relevé la licéité, au demeurant non contestée, que, sauf en ce qui concerne le droit de jouissance, elle rendait jusqu'au décès du prémourant incompatibles entre eux les droits des parties à la propriété de l'immeuble litigieux puisque seul le survivant en était titulaire depuis la date d'acquisition de ce bien ; qu'il en résultait une absence d'indivision qui excluait le droit au partage, comme l'a retenu à bon droit la Cour d'appel, qui n'a pas méconnu que les conventions antérieures au 31 décembre 1976 et tendant au maintien de l'indivision doivent satisfaire aux prescriptions du droit ancien ;

Qu'ainsi, en aucune de ses deux branches, le moyen n'est fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°2 : Civ.1^e, 4 octobre 2005

Sur le moyen unique :

Vu l'article 815-3 du Code civil ;

Attendu que, si les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires, chacun d'eux peut librement disposer de sa quote-part de droits sur un bien indivis ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux X..., alors propriétaires à Sussargues (Hérault) de la parcelle A 278 et de moitié de celle A 997, un chemin permettant l'accès à la précédente, celle-ci en indivision avec Mme Y..., épouse Z..., puis, après leur divorce, Mme A... vendaient à trois reprises parties de cette parcelle A 278, ainsi que de leurs droits dans la parcelle en indivision A 997 ; que Mme Y... a fait assigner M. B... et Mme A... en réparation du préjudice par elle subi sur le fondement de l'article 815-3 du Code civil, son consentement n'ayant pas été sollicité pour lesdites ventes ;

Attendu que pour condamner M. B... et Mme A... à payer à Mme Y... diverses sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que les cessions consenties par les époux B..., puis par Mme A..., nécessitaient le consentement de tous les indivisaires, donc celui de Mme Y... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les époux B... et Mme A... pouvaient librement disposer de leur quote-part sur la parcelle indivise, les dispositions de l'article 815-3 du Code civil n'avaient pas à recevoir application en la cause ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 janvier 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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.

Document n°3 : Civ.1^e, 23 avril 1985

Sur les deux moyens réunis :

Attendu que Mohand Goudjil et Amar Goudjil, copropriétaire par indivis d'un fonds de commerce sont décédés en laissant pour leur succéder, le premier sa veuve, Mme, son fils Tahar et ses deux filles Tounsia et Dahlia, le second son fils : que MM. Tahar et Bachir Goudjil ainsi que Mme Abderdache ayant, le 25 avril 1967, vendu ce fonds à Aresti Hadjeb, la Cour d'appel de Paris, par arrêt du 15 novembre, a déclaré la vente nulle en ce qu'elle portait sur les droits indivis de Tounsia et Dahlia Goudjil qui étaient alors mineures : que cependant Aresti Hadjeb a exploité le fonds indivis jusqu'au 5 juin 1978, date à laquelle fut prononcée la liquidation de ses biens ; que le syndic a alors vendu les droits indivis d'Aresti Hadjeb à Mme Fatima Zatout, épouse Goudjil, qui les céda à nouveau, le 11 juin 1979, à M. Mohand Hadjeb ; que Mmes Tounsia et Dahlia Goudjil demandèrent la nullité de cette cession ; que l'arrêt confirmatif attaqué a accueilli leur action au motif que la cession n'avait pas été notifiée aux autres coïndivisaires ainsi que l'exige l'article 815-4 du Code civil ;

Attendu que M. Mohand Hadjeb fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué alors que, d'une part, l'indivision successorale du fonds de commerce sorte qu'en appliquant à une indivision non successorale les dispositions du texte précité qui ne régirait que les cessions de droit compris dans une indivision successorale, la Cour d'appel aurait violé ce texte ; et alors que, d'autre part, en ne recherchant pas si, du fait qu'ils n'avaient pas agi lors des premières cessions, les indivisaires n'avaient pas renoncé à leur droit de préemption, l'arrêt attaqué serait dépourvu de base légale au regard des articles 815-14 et 815-16 du Code civil ;

Mais attendu, d'abord, que les dispositions de l'article 815-14 précité sont applicables à toutes les indivisions, qu'elles soient ou non d'origine successorale ;

Et attendu ensuite, que M. Mohand Hadjeb n'a pas soutenu devant les juges du fond, que les consorts Goudjil avaient renoncé à invoquer leur droit de préemption ;

D'où il suit que le premier moyen n'est pas fondé et que le second est irrecevable comme nouveau et mélangé de fait et de droit :

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI.

Document n°4 : Civ.1^e, 28 janvier 2009

Sur le moyen unique pris en sa première branche, ci-après annexé :

Vu les articles 815-14 et 815-16 du Code civil ;

Attendu qu'à peine de nullité de la cession, l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis est tenu de notifier aux autres indivisaires le nom, le domicile et la profession de la personne qui se propose d'acquérir ;

Attendu que Mme Emma X... et Mmes Gisèle X... et Josyane Z..., ses deux filles, sont propriétaires indivis d'un immeuble à Toulon ; que le 29 décembre 2000, Mme Emma X... et Mme Z... (les consorts X...) ont signé avec M. A... et Mme B... un compromis de vente portant sur leurs droits indivis sur cet immeuble prévoyant que les acquéreurs avaient la faculté de se substituer toute personne physique ou morale ; que ce compromis a été notifié le 16 janvier 2001 à Mme Gisèle X... par ses coïndivisaires ; que, par acte authentique du 27 juin 2001, les consorts X... ont vendu leurs droits indivis à la SCI de l'Olivier de l'Ortolan (la SCI substituée à M. A... et à Mme B... et dont ces derniers sont les seuls associés ; que Mme Gisèle X... a assigné les consorts X... en annulation de l'acte de cession de leurs droits indivis ;

Attendu que pour débouter Mme Gisèle X... de sa demande en annulation de l'acte de vente du 27 juin 2001, l'arrêt retient que le compromis de vente dont une copie lui avait été remise,

indiquait expressément que les acquéreurs se réservaient la faculté de se substituer toute personne physique ou morale ce dont il découlait que l'acte extrajudiciaire portant signification du projet de vente obéissait aux exigences de l'article 815-14 du Code civil ;
Qu'en statuant ainsi alors que l'identité de l'acquéreur n'avait pas été notifiée à l'indivisaire bénéficiaire du droit de préemption, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;
PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen unique : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 septembre 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Document n°5 : Civ.1^{er}, 12 décembre 2007

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Attendu que, par acte sous seing privé du 4 avril 2000, Mme X..., veuve Y..., a cédé ses droits indivis dans la succession d'Emile Z... à M. A... sous la condition suspensive du non exercice de leur droit de préemption par ses coïndivisaires ; que, le 16 mai 2000, deux de ceux-ci, Mme B..., veuve C..., et M. D... ont exercé leur droit de préemption ; que, par actes d'huissier de justice du 8 août 2000, Mme Y... a mis en demeure Mme C... et M. D... de réaliser la vente ; qu'après avoir déposé les fonds en l'étude du notaire, Mme C... et M. D... ont fait sommation à Mme Y... de régulariser l'acte authentique le 23 août 2000 ; que la cession est intervenue par acte notarié du 7 novembre 2000 ; que par acte authentique du même jour, les coïndivisaires ont cédé leurs droits successifs à M. et Mme E... ; que, faisant valoir que la cession par Mme Y... de ses droits successifs à M. D... et Mme C... n'était pas intervenue dans les délais prévus par l'article 815-14, alinéa 3, du code civil, M. A... a introduit une action tendant, principalement, à l'annulation des deux actes et, subsidiairement, à leur inopposabilité à son égard ;

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt attaqué (Montpellier, 27 juin 2006) de le débouter de sa demande tendant à lui voir déclarer inopposable l'acte de cession de droits successifs reçu le 7 novembre 2000 par Mme F..., notaire associé, intervenu entre Mme Rose-Marie X..., veuve Y..., d'une part, et, d'autre part, Mme Marie-Thérèse B..., épouse C..., et M. Louis D... et l'acte du même jour par lequel les héritiers d'Emile Z... ont vendu aux époux G..., leurs droits indivis dans les parcelles de terre situées sur la commune de Rennes-les-Bains, alors, selon le moyen :

1°/ que selon l'article 815-14, alinéa 3, du code civil, la déclaration de préemption des droits indivis cédés à un tiers est nulle si à l'expiration des délais impartis par ce texte, la réalisation de la vente n'est pas intervenue et il ne peut être suppléé à cette absence de réalisation que par une assignation du vendeur en réalisation ; qu'ainsi la cour d'appel en considérant que Mme H... et M. D... avaient régulièrement exercé leurs droits de préemption en se portant acquéreurs par acte du 7 novembre 2000 dès lors qu'avant le 23 août 2000, délai fixé pour réaliser la vente, ils avaient déposé les fonds chez le notaire et que c'était en raison de l'indisponibilité de la venderesse que la vente ne s'était pas faite dans le délai fixé, comme indiqué dans leur acte d'acquisition du 7 novembre 2000, a violé le texte précité ;

2°/ que la nullité de la déclaration de préemption à raison du non-respect des délais de réalisation de l'acte de vente est édictée dans l'intérêt du vendeur comme du tiers acquéreur étranger à l'indivision ; qu'ainsi la cour d'appel, en affirmant que le vendeur pouvait seul se prévaloir des dispositions protectrices de l'article 815-14 du code civil, a violé ce texte ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a décidé, à bon droit, que seul le cédant peut se prévaloir de la nullité de la déclaration de préemption, prévue par l'article 815-14, alinéa 3, du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°6 : Civ.1^e, 5 juin 1984

Sur le moyen unique :

Attendu que, selon les énonciations des juges du fond, Mlle Laure Canèse et M. René Canèse, son neveu, sont copropriétaires indivis d'un immeuble, à concurrence des 5/6 pour la première, et de 1/6 pour le second ; que Mlle Laure Canèse ayant envisagé de céder ses droits indivis à des voisins, les époux Semaire, a, par acte extrajudiciaire du 10 avril 1979, notifié à son neveu, en application de l'article 815-14 du Code civil, les conditions de la vente projetée ; que celui-ci a, par exploit du 3 mai 1979, fait connaître à sa tante qu'il entendait exercer son droit de préemption ; que Mlle Canèse l'a, le 28 juin 1979, informé en la même forme, qu'elle n'entendait plus céder ses droits indivis ; que M. Canèse, estimant que le fait d'avoir déclaré exercer son droit de préemption rendait la vente parfaite, a assigné sa tante pour la faire condamner à la réaliser par acte authentique ; que l'arrêt attaqué a rejeté sa demande, aux motifs essentiels que l'article 815-14 du Code civil, alinéa 3 et suivants, contrairement à d'autres textes, ne prévoit aucune obligation à la charge de l'indivisaire vendeur, sinon celle de ne pas vendre au tiers, et que dans la mesure où il contient des dispositions restreignant la liberté des conventions, il doit être interprété restrictivement ;

Attendu que M. Canèse fait grief à la Cour d'avoir ainsi statué alors, selon le moyen, qu'il résulte de l'article 815-14 du Code civil que l'exercice, par le coindivisaire, de son droit de préemption rend la vente définitive, sous réserve de sa réalisation ultérieure, puisque ce texte ne prévoit aucune faculté de retrait au profit du vendeur, et que, de la sorte, cette disposition légale a été violée ;

Mais attendu qu'à défaut de disposition le précisant dans l'article 815-14 du Code civil, qui a seulement pour but d'éviter l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision, la notification faite au titulaire du droit de préemption de l'intention de céder les droits indivis ne vaut pas offre de vente ; qu'il en résulte que l'indivisaire qui a fait cette notification peut renoncer à son projet de vente malgré la manifestation de volonté d'un autre indivisaire d'exercer le droit de préemption ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°7 : Civ.1^e, 25 novembre 2003

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 815-2 du Code civil ;

Attendu que les mesures nécessaires à la conservation de la chose indivise que tout indivisaire peut prendre seul s'entendent des actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement les droits des indivisaires ;

Attendu que la société Vaitehi, concessionnaire du service public de fourniture d'eau à Bora Bora, a installé, en 1991, sans autorisation, certains de ses ouvrages sur un terrain appartenant à l'indivision successorale de Natua X... ; qu'agissant en qualité de co-indivisaire, M. André X... a, le 3 janvier 1998, saisi le tribunal pour voir ordonner l'expulsion de la société et la voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation ainsi que des dommages-intérêts pour le préjudice subi ; que l'arrêt attaqué s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande d'expulsion en se fondant sur le caractère d'ouvrages publics des installations concernées mais a condamné la société Vaitehi à payer M. André X... une certaine somme à titre d'indemnité d'occupation ;

Attendu que pour accueillir la demande en indemnité d'occupation, l'arrêt se borne à énoncer que "l'action engagée en vue d'obtenir la simple contrepartie pécuniaire de l'occupation du sol pour une période donnée s'analyse en un acte conservatoire qui, comme tel, peut être

engagé par André X... seul, sans le consentement de ses co-indivisaires” ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne résultait pas de ses constatations que la mesure sollicitée était urgente et nécessaire afin de soustraire le bien indivis à un péril imminent qui en aurait menacé la conservation juridique ou matérielle, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la première branche du moyen : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a accueilli l'action en indemnité d'occupation exercée par un seul co-indivisaire et condamné la société Vaitehi à payer à M. André X... la somme de 3 millions de francs CFA, l'arrêt rendu le 18 janvier 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ; 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 Papeete, autrement composée.

Document n°8 : Civ.3^e, 15 juin 2005

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 20 octobre 2003), que les époux Elie X... ont donné à bail à leur fils Michel un domaine agricole ; que les bailleurs étant décédés, leurs héritiers comprenant M. Michel X... et ses trois soeurs, se sont trouvés en indivision ; que M. Michel X... étant, suite au retrait des autres preneurs, demeuré seul fermier de l'exploitation, Mmes Y..., Z... et A... ont fait délivrer à leur frère deux mises en demeure portant sur deux termes de fermage demeurés impayés, mentionnant leur volonté d'agir en résiliation du bail à défaut de règlement ; qu'elles ont ensuite obtenu en justice la désignation d'un mandataire ad hoc chargé de poursuivre pour le compte de l'indivision la résiliation du bail ; que M. B..., en cette qualité, a assigné M. X... en résiliation du bail à ferme pour non-paiement de fermages ; Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen, que si une mise en demeure de payer les fermages, qui se borne à reproduire pour sa régularité les dispositions de l'article L. 411-53 du Code rural, constitue un acte conservatoire, pouvant être valablement délivrée par un seul indivisaire, une mise en demeure, valant commandement de payer, mentionnant expressément la volonté des indivisaires de poursuivre la résiliation du bail à défaut de paiement dans le délai légal, constitue, en revanche, un acte d'administration nécessitant le consentement de tous les indivisaires ; qu'en se bornant à énoncer que les mises en demeure litigieuses de payer les fermages, constituent des actes conservatoires et non des actes d'administration et peuvent être valablement faites par un seul indivisaire, sans vérifier, ainsi qu'elle y avait été expressément invitée, si ces actes ne mentionnaient pas clairement l'intention des trois soeurs de M. X... de poursuivre la résiliation du bail à ferme, à défaut de règlement des fermages dans le délai de trois mois, et ne constituaient pas à ce titre un préalable à l'action en résiliation du bail, nécessitant le consentement de tous les indivisaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815-2 et 815-3 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant, à bon droit, énoncé que les mises en demeure de payer les fermages constituaient des actes conservatoires pouvant être valablement délivrés par un seul indivisaire et relevé que l'action en justice tendant à obtenir la résiliation du bail avait été introduite par le mandataire ad hoc désigné, en vertu de l'article 815-6 du Code civil, à l'effet d'engager cette action pour le compte de l'indivision, la cour d'appel qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°9 : Civ.1^e, 6 mai 2009

Attendu que, par actes du 2 septembre 1974, MM. X..., Y... et Z... (les coïndivisaires) ont acquis en indivision un local commercial, ainsi que le fonds de commerce qui y était exploité ; que les locaux ont été séparés en trois travées dans lesquelles chacun des coïndivisaires a exploité son propre fonds de commerce ; que, par acte du 27 mars 2001, rédigé par M. A... et la société Adocsystèmes (les conseils), M. X... a constitué, avec ses enfants, la société Au Marché de l'Oued (la société), laquelle a pris en location-gérance les fonds de commerce de MM. X... et Y... ; que, par acte du même jour, les coïndivisaires ont consenti à la société un bail commercial des locaux dans lesquels étaient exploités les deux fonds de commerce de MM. X... et Y... ; que, par lettre du 12 décembre 2001, M. Y... a dénoncé le contrat de location-gérance ; que la société, se prévalant du bail commercial, s'est maintenue dans les lieux ; que, par actes des 11 et 23 février 2003, M. Y... a assigné la société en annulation du bail commercial et les conseils en paiement de dommages-intérêts pour manquement à leur devoir de conseil en leur qualité de rédacteur des actes litigieux ; □ □

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses trois branches : □ □

Vu les articles 815-3, alinéa 1er, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, et 1147 du code civil ; □ □

Attendu que tout indivisaire peut agir seul en justice pour la défense de ses droits indivis ;

Attendu que, pour déclarer l'action irrecevable, l'arrêt attaqué énonce que M. Y... n'a pas qualité pour demander seul la nullité du bail, ni davantage la réparation d'un prétendu préjudice résultant de la conclusion de ce bail ; □ □

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en sollicitant la nullité du bail en raison d'un vice de son consentement et la réparation de son préjudice consécutif à la conclusion du bail, M. Y... exerçait une action personnelle, étrangère aux dispositions de l'article 815-3 du code civil, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; □ □

Et sur le moyen unique du pourvoi provoqué : □ □

Vu l'article 700 du code de procédure civile ; □ □

Attendu qu'il résulte de ce texte que seule une partie à la charge de laquelle a été mise la totalité ou une fraction des dépens peut être condamnée à payer à l'autre des sommes exposées par celle-ci et non comprises dans les dépens ; □ □

Attendu que la cour d'appel, qui a condamné M. Y... seul aux dépens, a condamné la société Au Marché de l'Oued à verser à M. A... et à la Sarl Adocsystèmes une certaine somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; □ □ Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; □ □

PAR CES MOTIFS : □ □ CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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, autrement composée.

Document n°10 : Civ.1^e, 5 avril 2005

Attendu que Jean X... est décédé le 20 avril 1986, en laissant pour lui succéder son épouse commune en biens, Mme Y..., veuve X..., donataire de la plus forte quotité disponible et ayant opté pour la totalité en usufruit, et ses deux filles, Elisabeth et Odile ; qu'après le décès de son époux, Mme X... a fait apport à la société civile d'exploitation agricole du Maraude (la SCEA) d'un matériel agricole et de valeurs mobilières dépendant de l'indivision post-communautaire ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Odile X..., épouse Z... fait grief à l'arrêt attaqué (Reims, 17 janvier 2002)

de lui avoir déclaré inopposables les apports portant sur la moitié indivise du matériel agricole et des valeurs mobilières et d'avoir en conséquence ordonné la restitution du matériel agricole à concurrence seulement de la part de ce mobilier sur laquelle Mme X... ne dispose que d'un droit d'usufruit, alors, selon le moyen, que, jusqu'au partage, tous les biens communs existant à la dissolution de la communauté, résultant du décès de l'un des époux, font partie de l'indivision post-communautaire, que la cession d'un bien indivis qui n'a pas été consentie par tous les indivisaires est inopposable aux autres indivisaires et qu'en limitant l'inopposabilité des différents apports de biens meubles et valeurs mobilières réalisés par Mme X... au profit de la SCEA, à hauteur seulement de la moitié indivise de ces biens provenant de la communauté ayant existé avec son époux décédé, qui n'avait pas été liquidée, la cour d'appel a violé les articles 815-3 et 883 du Code civil ;

Mais attendu que la cession d'un bien indivis par un seul indivisaire est opposable aux coïndivisaires à concurrence de la quote-part de son auteur, de sorte que c'est à bon droit que la cour d'appel a déclaré inopposables à Mme Z... les apports de Mme X... à la SCEA, en ce qu'ils portaient sur la moitié indivise du matériel agricole et des valeurs mobilières ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches, tel qu'il figure au mémoire en demande et est reproduit en annexe au présent arrêt :

Attendu que Mme Z... fait encore grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de ses demandes fondées sur une prétendue disparition du cheptel et en paiement ;

Attendu qu'après avoir exactement énoncé que les droits de Mme X... sur les biens dépendant de l'indivision post-communautaire s'élevaient à une moitié en pleine propriété et à une moitié en usufruit, la cour d'appel a relevé que le cheptel dépendant de l'indivision n'avait pas été apporté à la SCEA et a souverainement estimé que Mme Z... ne démontrait pas que ce cheptel avait disparu ; que, s'étant référée aux dispositions de l'article 616, alinéa 2, du Code civil, elle en a justement déduit que Mme Z... devait être déboutée de sa demande en paiement au titre de la vente de ce cheptel, dès lors que les comptes devaient être opérés à la fin de l'usufruit en fonction de l'évolution du cheptel et de la politique agricole commune ; qu'elle a ainsi implicitement rejeté la demande en remboursement de l'indemnité de cessation d'activité laitière ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°11 : Civ.3^e, 9 juillet 2003

Sur le premier moyen :

Vu l'article 815-3 du Code civil, ensemble l'article 646 du même Code ;

Attendu que les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 19 juin 2001), que M. X..., propriétaire indivis de la parcelle A.451 avec Mme Y..., veuve Z..., a assigné en bornage les époux A..., propriétaires de la parcelle voisine A.66 ;

Attendu que pour déclarer recevable son action, l'arrêt retient qu'un propriétaire indivis peut agir seul en bornage ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une action en bornage entre dans la catégorie des actes d'administration et de disposition, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 juin 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers.

Document n°12 : Civ.1^e, 15 juin 1994

Attendu que, le 5 mai 1979, Vincente Najera est décédé à Mexico, laissant un testament par lequel il a légué un tiers de ses biens à chacun de ses enfants, Roberto et Béatrix, et la nue-propriété du dernier tiers à M. Philippe Najera, petit-fils du testateur, l'usufruit en étant attribué au père de ce dernier, M. Guy Najera ; que des immeubles, sis tant en France qu'au Mexique ou dans d'autres pays, dépendaient de la succession ; que, par acte du 27 octobre 1980, M. Philippe Najera a cédé ses droits dans la succession, à M. Guy Najera ; que, par arrêt de la cour d'appel de Paris rendu le 19 juin 1986, devenu irrévocable, cette cession a été annulée pour lésion de plus du quart ; que, le 15 juin 1988, sur assignation de M. Philippe Najera, un premier jugement a " ordonné qu'il sera procédé aux opérations de comptes, liquidation et partage de la nue-propriété des biens composant la succession " ; que cette décision a, " préalablement aux dites opérations et pour y parvenir ", ordonné une expertise pour évaluer les immeubles situés en France ; que cette mesure d'instruction a fait apparaître que, le 10 octobre 1984, les héritiers Najera, avaient, sans le concours de M. Philippe Najera, vendu à M. Abed Rouanett, un immeuble sis à Cannes ; que M. Philippe Najera a saisi, à nouveau, le Tribunal afin de voir désigner un autre expert pour évaluer les biens situés au Mexique ; qu'ayant fait assigner M. Rouanett et M. Reme, notaire, qui avait dressé les actes des 27 octobre 1980 et 10 octobre 1984, il a aussi demandé que la vente de l'immeuble de Cannes lui soit déclarée inopposable et réparation du préjudice que lui aurait causé les fautes du notaire ; que les héritiers Najera ont soutenu que le juge français était incompétent pour statuer sur le partage des immeubles de la succession situés à l'étranger, cette succession étant ouverte au Mexique ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches : (sans intérêt) ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu les articles 815-3 et 883 du Code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que la cession d'un bien indivis qui n'a pas été consentie par tous les indivisaires n'est pas nulle ; qu'elle est simplement inopposable aux autres indivisaires et que son efficacité est subordonnée au résultat du partage ;

Attendu que pour confirmer le jugement qui a déclaré irrecevable, le partage n'ayant pas encore été effectué, l'action de M. Philippe Najera tendant à lui voir déclarer inopposable la vente du 10 octobre 1984, la cour d'appel énonce que cette cession ne sera opposable au coindivisaire qui n'y a pas concouru que lors du partage et de l'attribution des lots, ses effets étant subordonnés au partage ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que, pendant le cours de l'indivision, la vente de l'immeuble indivis, conclue par les autres indivisaires, était inopposable à M. Philippe Najera qui n'y avait pas consenti, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevable les demandes formées par M. Philippe Najera tendant à se voir déclarer inopposable la cession du 10 octobre 1984.

Document n°13 : Civ.3^e, 10 mai 1983

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 9 septembre 1981), que les époux F... ont acquis des époux G..., par adjudication du 29 janvier 1976, pour un prix payable pour partie comptant et le solde au plus tard le 29 juillet 1977, un domaine rural exploité par les époux C..., D... et Z... des vendeurs, en vertu d'un bail rural venant à expiration le 11 novembre 1977 ; que les

époux F..., ayant délivré congé aux preneurs en place aux fins de reprise personnelle pour la date d'expiration du bail, n'ont pu prendre possession des biens vendus en raison de différentes procédures diligentées par les époux B... ; que M. Raoul G..., vendeur, est décédé en laissant à sa survivance sa veuve, Mme E... et des deux A..., seules héritières, Mme X... et Mme B... ; que les époux F... ayant seulement payé la partie du prix payable comptant, Mme B... les a assignés en résolution de la vente pour défaut de paiement du solde du prix des échéances précisées dans le cahier des charges ; qu'elle a assigné Mme veuve G... et Mme X... afin que ces dernières se joignent à elle pour l'exercice de cette action ; que Mme G... et Mme X... ont conclu à l'irrecevabilité de l'action et subsidiairement à son mal-fondé ; Attendu que Mme B... fait grief à l'arrêt d'avoir dit qu'elle ne prouvait pas que le refus opposé par ces coïndivisaires de s'associer à sa demande en résolution de la vente mettait en péril l'intérêt commun de l'indivision et d'avoir en conséquence déclaré son action irrecevable, alors, selon le moyen, que d'une part, la cour d'appel ne pouvait légalement reprocher à Mme B... l'exercice non fautif de voies de droit, quelles qu'aient pu en être les conséquences, d'où il suit qu'en retenant que le défaut de paiement du prix par les acquéreurs était imputable à Mme B..., sans constater que celle-ci aurait commis une faute dans l'exercice de son droit d'agir en justice, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil et alors, d'autre part, que Mme Gekiere Y... à la confirmation du jugement soutenait, sans être contredite, que le solde du prix était stipulé payable au plus tard le 29 juillet 1977, cependant que le prêt sur lequel comptaient les acquéreurs n'aurait pu leur être accordé, en toute hypothèse, que le 11 novembre 1977, date pour laquelle les preneurs avaient reçu congé, l'octroi de ce prêt étant subordonné à l'entrée dans les lieux des acquéreurs, qu'en ne répondant pas à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau code de procédure civile, et alors, en outre, que les motifs par lesquels la cour d'appel évoque les perspectives financières des acquéreurs, élément primordial pour la solution du litige, sont hypothétiques, et, partant, insusceptibles de justifier sa décision eu égard aux exigences de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ainsi violé, et alors au surplus que, Mme B... soutenant que les acquéreurs n'avaient pas payé d'intérêts depuis le 29 janvier 1978, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si l'allocation des intérêts conventionnels était effective, n'a pas répondu aux conclusions dont elle était saisie, violant ainsi derechef l'article 455 du nouveau code de procédure civile, et alors enfin, que les motifs par lesquels la cour d'appel évoque l'éventualité de difficultés financières susceptibles de surgir entre les parties à l'occasion de la résolution de la vente et de l'attribution préférentielle du domaine, sont hypothétiques et ne justifient pas sa décision, eu égard aux exigences de l'article 455 du nouveau code de procédure civile, ainsi violé ;

Mais attendu que l'arrêt constate que les époux F... avaient obtenu les prêts nécessaires pour régler la partie du prix payable à terme, sous la double condition de fournir une hypothèque de premier rang sur les biens vendus, et d'assurer en faire-valoir direct l'exploitation de ces biens dans un délai maximum de dix-huit mois ; que, si les époux F... n'ont pu jusqu'à présent obtenir la délivrance de ces prêts, c'est en raison de la contestation, par les époux B..., de la validité de l'adjudication et de l'autorisation de cumul obtenue par les époux F... ; que l'arrêt ajoute que dans le cas de la résolution de la vente la cohérence serait amenée à effectuer aux époux F... des remboursements importants qui pourraient s'avérer contraires à l'intérêt de l'indivision, et que les biens litigieux se trouveraient grevés d'un nouveau bail jusqu'en 1986 ; que, par ces motifs non hypothétiques, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions et qui n'avait pas à se prononcer sur le caractère fautif des procédures engagées par Mme B..., a souverainement estimé que l'intérêt commun de l'indivision n'était pas mis en péril par le refus de Mme G... et de Mme X... de s'associer à la demande en résolution de la vente ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Sur le premier moyen, pris en ses diverses branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que Mme Jeanne A... est décédée le 15 mai 1979, laissant François X..., Pierre, Jacques, Lucienne et Gisèle Contant ses cousins germains dans la ligne paternelle, Alice, Lucien et Etienne Z... ses cousins germains dans la ligne maternelle ; qu'il dépend de sa succession des biens immobiliers à usage d'habitation et de culture qui ont fait l'objet de plusieurs promesses d'acquisition souscrites par des tiers ; que tous les indivisaires étaient d'accord pour régulariser ces promesses en ventes à recevoir en la forme authentique, à l'exception de M.Etienne Z... qui a refusé de donner son consentement ; qu'invoquant le péril que ce refus faisait courir à l'indivision en empêchant la réalisation de ces ventes dont le produit devait permettre le paiement des droits de mutation très élevés et arrêter le cours des pénalités de retard, les consorts X..., Contant, Z..., ont fait assigner M.Etienne Z... pour être autorisés, en application de l'article 815-5 du code civil, à passer, sans son concours les actes de vente des biens ayant fait l'objet de promesses d'acquisition ; que l'arrêt confirmatif attaqué a accordé l'autorisation demandée, dit que les actes de vente seront opposables à M.Etienne Z... et a condamné ce dernier à payer à ses coindivisaires des dommages-intérêts d'un montant égal à celui des pénalités réclamées par l'administration fiscale, en leur accordant dès à présent une provision de 10.000 francs ;

Attendu que M.Z... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir autorisé ses coindivisaires à passer seuls les actes de vente envisagés, alors que, d'une part, l'article 815-5 du code civil ne saurait permettre aux indivisaires de tenir en échec la règle de partage posée par l'article 815 du même code, alors que, d'autre part, l'autorisation donnée par la cour d'appel ne saurait avoir pour effet de régulariser en la forme authentique des promesses de vente antérieurement consenties au profit des acquéreurs au mépris du refus de l'un des indivisaires et en violation de la loi, et alors, qu'enfin le paiement par les héritiers de ces droits de succession ne saurait être regardé comme étant de nature à mettre en péril l'intérêt commun de l'indivision ;

Mais attendu, en premier lieu, que l'autorisation donnée par l'arrêt attaqué concerne la régularisation non pas de promesses de vente que les consorts Y... auraient antérieurement consenties en outrepassant leurs droits, mais des promesses d'achat que les tiers acquéreurs étaient libres de souscrire et que cette autorisation n'a eu pour effet que de préparer le partage sans le réaliser, dès lors que les prix à provenir des ventes litigieuses tomberont dans la masse indivise à partager ultérieurement sans comporter dès à présent attribution de part à chaque indivisaire ;

Et attendu, en second lieu, que, les droits de succession, bien que constituant une dette personnelle de chaque héritier pour sa part, peuvent être poursuivis solidairement contre les divers héritiers et sur les biens de la succession ; que, dès lors, la cour d'appel a pu dire que le refus de M.Etienne Z... de consentir à l'aliénation des biens indivis pour assurer le paiement des droits de succession mettait en péril l'intérêt commun des indivisaires ; que le moyen n'est donc fondé en aucune de ses branches ; LE REJETTE ;

Mais sur le second moyen : Vu l'article 1382 du code civil :

Attendu que pour condamner M.Etienne Z... à payer à ses coindivisaires des dommages-intérêts et une provision, la cour d'appel s'est bornée à énoncer, par adoption des motifs des premiers juges, que la résistance de cet héritier, a eu pour conséquence, d'entraîner des pénalités de retard au bénéfice de l'administration fiscale ; qu'en se déterminant ainsi, sans caractériser les éléments constitutifs d'une faute, la juridiction du second degré n'a pas donné de base légale à ce chef de sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M.Etienne Z... à payer à ses cohéritiers des dommages-intérêts et une provision, l'arrêt rendu le 6 septembre 1982, entre les parties, par la Cour d'appel d'Orléans (...).

Document n°15 : Civ.1^e, 16 février 1988

Sur le premier moyen :

Attendu que, par ordonnance du 28 mars 1985, le président du tribunal de grande instance a, sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil, ordonné la vente de titres de rentes dépendant de la succession des époux Y... afin de permettre le versement au greffé du montant d'une provision à valoir sur les frais afférents au partage des biens de ces successions ; que, devant la cour d'appel, l'un des indivisaires, M. Yves X... a soutenu que ces titres ne faisaient plus partie de l'indivision successorale et que, dès lors, en raison de cette contestation sérieuse, le juge des référés n'était pas compétent pour statuer sur la demande de ses coïndivisaires, les consorts X... ; que l'arrêt attaqué (Paris, 22 mai 1986), rejetant ce moyen, a confirmé l'ordonnance entreprise ;

Attendu que M. Yves X... fait grief à la cour d'appel d'avoir ainsi statué alors que, selon le moyen, le président du tribunal de grande instance, lorsqu'il lui est demandé de prescrire ou d'autoriser une mesure sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil, statue en référé, dans la limite de la compétence qui est la sienne à ce titre, de sorte qu'il doit se déclarer incompétent, en application de l'article 808 du nouveau Code de procédure civile, lorsque la mesure sollicitée se heurte à une contestation sérieuse ;

Mais attendu que l'arrêt énonce à bon droit que le texte de l'article 808 du nouveau Code de procédure civile donnant compétence au juge des référés lorsqu'il n'y a pas de contestation n'est pas applicable au cas d'espèce qui concerne l'exécution des mesures prévues à l'article 815-6 du Code civil qui permettent de préjudicier au principal puisqu'aussi bien ces mesures, en raison de leur nature, concernent l'un des cas où le juge statue " en la forme des référés " ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu qu'il est encore reproché à l'arrêt attaqué d'avoir statué comme il a fait, alors qu'un acte de disposition relatif à un bien indivis ne peut être accompli qu'avec l'accord de tous les indivisaires et ne constitue pas l'une des mesures urgentes qui peuvent être ordonnées en application de l'article 815-6 du Code civil ;

Mais attendu que le texte précité permet au président du tribunal de grande instance de prescrire ou d'autoriser toutes les mesures urgentes nécessaires dans l'intérêt commun des indivisaires ; qu'il peut notamment, sur le fondement de ce texte, ordonner la vente de titres pour payer les frais de partage ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le troisième moyen :

Attendu qu'il est enfin fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prescrit la vente des titres sans caractériser l'urgence ;

Mais attendu que les juges du fond, qui ont constaté que le produit de la vente des titres était destiné à régler une provision sur les frais de partage de l'indivision, provision dont le montant avait été fixé par une précédente décision judiciaire, ont souverainement estimé qu'il y avait urgence à procéder à la vente ; que le moyen doit être écarté ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°16 : Civ.1^e, 13 décembre 2005

Attendu que le divorce de M. X... et de Mme Y..., époux communs en biens, a été prononcé le 17 juin 1993 et transcrit le 26 janvier 1994 ; que la liquidation judiciaire de M. X... a été prononcée le 15 mai 1994 ; que Mme Y... a sollicité l'homologation de l'état liquidatif de la

communauté, où figurent au passif des créances nées pendant le mariage et non déclarées à la procédure collective ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 815-17, alinéa 1er, du Code civil ;

Attendu que les créanciers dont la créance est née antérieurement à la dissolution de la communauté peuvent poursuivre la saisie et la vente des biens dépendant de l'indivision post-communautaire ;

Attendu que, pour confirmer le jugement ayant exclu du passif de la communauté les dettes résultant de deux reconnaissances souscrites le 5 septembre 1987 par les époux X... envers leurs parents respectifs, l'arrêt attaqué énonce que ces dettes, antérieures à la date d'effet du divorce et donc à celle de la naissance de l'indivision, constituent des dettes communes qui ne relèvent pas du régime de l'indivision ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une indivision post-communautaire avait succédé à la communauté en raison de la dissolution de celle-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par refus d'application ;

Et sur la seconde branche du même moyen, après avis de la chambre commerciale, financière et économique, dans les conditions de l'article 1015-1 du nouveau Code de procédure civile :

Vu les articles 815-17, alinéa 1er, du Code civil et 53 de la loi du 25 janvier 1985, devenu L. 621-46 du Code de commerce ;

Attendu que les créanciers de l'indivision préexistante à l'ouverture de la procédure collective de l'un des indivisaires, qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, conservent leur droit de poursuivre la saisie de ces biens, malgré l'ouverture de cette procédure ; que, dès lors, l'extinction de la créance, faute de déclaration au passif de l'indivisaire soumis à la procédure collective, est sans incidence sur le droit de poursuivre les biens indivis que le créancier de l'indivision tient de l'article 815-17, alinéa 1er, du Code civil ;

Attendu que, pour confirmer le jugement ayant exclu du passif de la communauté les dettes résultant du règlement d'échéances d'un emprunt par les parents de Mme Y... à la suite de la mise en oeuvre de leur engagement de cautionnement souscrit le 5 août 1986 en garantie du prêt contracté par les époux X..., l'arrêt attaqué énonce que, à supposer que les créanciers soient devenus des créanciers de l'indivision post-communautaire, ils devaient déclarer leur créance, laquelle est éteinte à l'égard de l'époux soumis à la procédure collective ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés, par fausse application ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a confirmé le jugement du 19 mai 1998 en ce qu'il a constaté que les dettes de l'indivision ne pourront être imputées sur la masse passive de la communauté, à défaut de production de leur créance par les tiers concernés, et en ce qu'il a dit que M. Z... devra modifier son état liquidatif en conséquence, l'arrêt rendu le 3 mai 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée.

Document n°17 : Civ.1^e, 20 février 2001

Sur le moyen unique, pris en ses deux branches :

Vu les articles 815-13 et 815-17, alinéa 1, du Code civil ;

Attendu qu'il ressort de ces textes que l'indivisaire titulaire d'une créance résultant de la conservation des biens indivis peut poursuivre la saisie de certains de ces biens, sans être tenu

d'attendre l'issue des opérations de partage ;

Attendu qu'ayant constaté que M. André X... avait payé de ses deniers personnels des dettes afférentes à l'entreprise dépendant de la succession de son père, un arrêt du 14 mars 1991, passé en force de chose jugée, lui a reconnu une créance de 1 995 631 francs sur l'indivision successorale ; que pour obtenir le recouvrement de cette créance, il a fait pratiquer, le 15 mai 1997, une saisie-attribution sur les fonds détenus par la CARSADRA (Caisse de règlements des avocats de Draguignan) pour le compte de l'indivision ;

Attendu que pour ordonner, sur la demande des cohéritiers, la mainlevée de cette saisie, l'arrêt attaqué retient qu'une créance entrée en compte n'est pas exigible tant que dure l'indivision ;

Qu'en statuant ainsi, l'arrêt attaqué a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 février 1998, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Nîmes.

Document n°18 : Civ.1^e, 15 juillet 1999

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 815-17, alinéa 2, du Code civil ;

Attendu que le créancier personnel d'un indivisaire ne peut saisir la part de son débiteur dans les biens indivis, ni prendre aucune mesure ayant pour effet de rendre cette part indisponible ;

Attendu qu'en ordonnant, sur la demande de la direction générale des Douanes, créancière de M. Alexandre X..., la consignation de la somme de 2 900 000 francs, qui correspondrait à la part de ce débiteur dans les biens indivis dépendant de la succession de son beau-père, David Z..., en tant qu'ayant droit de la fille de celui-ci, Simone Z..., son épouse prédécédée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Attendu qu'il convient de maintenir en la cause le trésorier principal des Alpes-Maritimes, mentionné dans l'ordonnance de saisie initiale, pour lui permettre de présenter ses observations devant la juridiction de renvoi ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deux autres branches du moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 octobre 1996, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier.

Document n°19 : Civ.1^e, 1^e décembre 1999

Attendu qu'invoquant une créance détenue à l'encontre de Mme Y..., épouse séparée de biens de M. X..., le Crédit industriel de Normandie, a fait procéder à la saisie-vente du mobilier se trouvant dans un immeuble lui appartenant et servant de logement aux époux ; que, revendiquant la propriété des meubles, le mari a demandé la mainlevée de la saisie ;

Sur la première branche du moyen unique :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que les tableaux se trouvant dans l'immeuble appartenant à son épouse constituaient des biens indivis, alors, selon le moyen, qu'en présence d'une clause du contrat de mariage d'époux séparés de biens, s'imposant aux conjoints comme aux tiers, selon laquelle tous les biens, sauf certains limitativement énumérés, sont la propriété exclusive de l'un des époux, il appartient à celui qui prétend le contraire de détruire cette présomption en établissant que les biens par lui revendiqués ou saisis ne sont pas la propriété exclusive de l'époux bénéficiaire de la présomption et qu'en

déclarant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1538, alinéa 2, du Code civil ;
Mais attendu qu'après avoir rappelé que l'article 2 du contrat de mariage des époux dressait l'inventaire des meubles leur appartenant à la date à laquelle il avait été établi, la cour d'appel en a justement déduit qu'il incombait au mari de prouver qu'il avait acquis les tableaux litigieux avant le mariage et qu'à défaut, ces biens devaient être réputés appartenir indivisément aux deux époux ; que, sur ce point, le moyen ne peut être accueilli ;

Mais sur la seconde branche de ce moyen :

Vu l'article 815-17, alinéas 2 et 3, du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles, ayant seulement la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ;

Attendu qu'après avoir constaté que les meubles litigieux constituaient la propriété indivise des deux conjoints, la cour d'appel a validé la saisie-vente pratiquée par la banque à l'encontre de l'épouse ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que les créanciers personnels de Mme Y... ne pouvaient saisir ces biens indivis, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a validé la saisie-vente, l'arrêt rendu le 17 septembre 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; 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 Caen.

THÈME VII : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LA MITOYENNETÉ

I. La définition de la mitoyenneté :

- Civ.3^e, 20 juillet 1989, *Bull. civ. III* n°173 ; *R.T.D.civ.*1990, p.690, obs. F.Zénati (**document n°1**)

II. L'acquisition de la mitoyenneté par prescription :

- Civ.1^e, 10 mai 1965, *Bull. civ. I* n°307 ; *D.*1965, juris. p.820 ; *J.C.P. éd. G.* 1965, II, 14367, note H.Bulté (**document n°2**)

III. L'acquisition forcée de la mitoyenneté (article 663 c.civ.) :

- Civ.3^e, 9 juillet 1984, *Bull. civ. III* n°136 ; *D.*1985, juris. p.409, note H.Souleau ; *R.T.D.civ.*1985, p.740, obs. C.Giverdon & P.Salvage-Gerest (**document n°3**)
- Civ.3^e, 30 juin 1992, *Bull. civ. III* n°235 (**document n°4**)

IV. Les droits des propriétaires mitoyens

- Civ.3^e, 19 septembre 2007, *Bull. civ. III* n°147 ; *J.C.P. éd. G.* 2008, I, 127, n°6, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°5**)

IV. L'abandon de la mitoyenneté :

- Civ.3^e, 25 septembre 2002, *Bull. civ. III* n°182 ; *D.*2003, somm. p.2046, obs. B.Mallet-Bricout (**document n°6**)
- Civ.3^e, 4 novembre 1963, *Bull. civ. III* n°473 (**document n°7**)

V. La preuve de la mitoyenneté :

- Civ.3^e, 18 février 1971, *Bull. civ. III* n°271 (liste des présomptions non limitative) (**document n°8**)
- Civ.3^e, 6 juillet 1976, *Bull. civ. III* n°299 (appréciation souveraine des juges de la valeur des présomptions) (**document n°9**)

Document n°1 : Civ.3^e, 20 juillet 1989

Sur les deux moyens réunis :

Vu les articles 656, 657 et 658 du Code civil ;

Attendu que la mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 28 janvier 1988), qu'après avoir acquis de M. Y... une maison d'habitation, les époux X..., qui désiraient procéder à des travaux de transformation, se sont heurtés au propriétaire voisin qui a invoqué ses droits de mitoyenneté sur un mur séparatif et un couloir d'entrée ; que les époux X..., se plaignant du défaut de mention dans l'acte de vente de la convention portant que le mur et le couloir « seront communs et mitoyens », ont assigné en garantie d'éviction partielle M. Y... qui a lui-même appelé en cause les notaires rédacteurs de l'acte ;

Attendu que pour exclure, à la charge du vendeur, l'obligation de rappeler dans l'acte de vente une situation qu'il qualifie de servitude par destination du père de famille, tout en relevant que l'acte de donation-partage, qui est à son origine, mentionne de manière expresse le caractère commun et mitoyen des parties d'immeuble en cause, l'arrêt retient que l'indivision forcée ou

copropriété s'analyse en une forme particulière de mitoyenneté, laquelle constitue une servitude ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 1988, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; 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 Bordeaux

Document n°2 : Civ.1^e, 10 mai 1965

Sur le moyen unique pris en ses deux branches ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir décidé que le mur, dont la propriété exclusive était revendiquée par les époux X..., était mitoyen entre eux et la demoiselle Y..., propriétaire du fonds voisin, celle-ci ayant acquis cette mitoyenneté par prescription, alors, d'une part, que, selon le pourvoi, l'adossement d'une construction sur le mur d'un voisin ne constitue qu'une simple entreprise de fait qui, en dehors de toute convention, n'emporterait pas l'acquisition de la mitoyenneté du mur par prescription trentenaire, que son caractère de simple tolérance rendrait la possession précaire et donc impropre à prescrire, d'autant plus que la prescription trentenaire de l'article 2262 du code civil ne peut s'appliquer à l'action en revendication d'un propriétaire dépossédé de son immeuble, qui peut être exercée tant que le défendeur ne justifie pas lui-même être devenu propriétaire de l'immeuble revendiqué par une possession contraire réunissant les caractères exigés pour l'usucapion, laquelle ne serait pas réalisée en l'espèce, et alors, d'autre part, que les époux X... avaient fait valoir, dans des conclusions demeurées sans réponse, qu'ils étaient en droit de se prévaloir de la présomption légale de propriété exclusive du mur qui résulte de l'article 653 du code civil ;

Mais attendu que la Cour d'appel déclare à bon droit que, si l'adossement de constructions ne peut procurer la mitoyenneté en dehors de toute convention, le maintien de cette situation peut, s'il se prolonge pendant trente ans, donner lieu à acquisition de la mitoyenneté par prescription, qu'en effet, en appuyant des constructions contre le mur, le propriétaire de ces constructions fait un acte de possession caractérisé de la mitoyenneté, car il se comporte comme si le mur était sa propriété exclusive ou s'il était mitoyen ;

Qu'elle relève ensuite qu'il n'est pas contesté que, pendant plus de trente ans avant l'assignation en date du 14 septembre 1960, des hangars ont été appuyés contre le mur et sur toute la hauteur du côté du fonds Y..., qu'aucune protestation n'a jamais été élevée contre cette emprise et que la possession a présenté les caractères prévus par l'article 2229 du code civil ;

Que, par ces constatations et appréciations souveraines, elle établit l'acquisition de la mitoyenneté par la demoiselle Y... ;

Qu'ainsi elle donne une base légale à sa décision et répond, implicitement mais nécessairement, aux conclusions des époux X... ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI

Document n°3 : Civ.3^e, 9 juillet 1984

Sur le moyen unique :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt confirmatif attaqué (Bastia, 4 janvier 1983) de les avoir déboutés de leur demande formée contre leur voisin, M. Y..., en remboursement de la moitié du coût de la construction d'un mur séparatif, alors, selon le moyen, "que, d'une part,

en déclarant qu'il était établi que le mur séparatif a été construit en limite des propriétés sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée par les époux X..., si celui-ci avait ou non été édifié à cheval sur les deux propriétés, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs et violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile, et alors que, d'autre part, en déclarant que, bien qu'en fait son assise ait pu empiéter sur le terrain Cadet, le mur litigieux demeure privatif pour avoir été édifié sans l'accord exprès du propriétaire voisin, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 653, 666, 661, 663, 1235 et 1376 à 1381 du Code civil" ;

Mais attendu qu'après avoir relevé souverainement que les époux X... avaient pris l'initiative de faire construire un mur de clôture sans qu'ait été obtenu l'accord de M. Y..., propriétaire de la parcelle limitrophe, la Cour d'appel en a justement déduit que ce mur demeurait privatif bien que son assise ait pu empiéter sur le terrain Cadet ; que, par ces seuls motifs, la décision se trouve légalement justifiée ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 4 janvier 1983 par la Cour d'appel de Bastia.

Document n°4 : Civ.3^e, 30 juin 1992

Sur le moyen unique :

Attendu que M. X... fait grief au jugement attaqué (tribunal d'instance de Ceret, 16 novembre 1990), statuant en dernier ressort, de le débouter de sa demande, formée contre son voisin, M. Y..., en remboursement de la moitié du coût de construction d'un mur séparatif, alors, selon le moyen, que si l'article 661 du Code civil ne permet pas au constructeur d'un mur, édifié à l'extrême limite de son fonds, de contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté, l'article 663 du même Code, qui vise l'hypothèse d'un mur édifié de part et d'autre de la ligne séparative de deux fonds, confère automatiquement à celui qui l'a construit un droit de créance à l'encontre de son voisin, un tel mur ayant eu, dès l'origine, vocation à la mitoyenneté ; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que M. Y... avait acquis le lot voisin de M. X... postérieurement à la construction du mur séparatif édifié par ce dernier ; que dès lors, en exigeant la preuve de l'accord de M. Y... sur l'acquisition d'une mitoyenneté, par hypothèse déjà existante, et en déboutant M. X... de sa demande de contribution aux frais de construction, le Tribunal a violé les articles 661 et 663 du Code civil ;

Mais attendu que le constructeur d'un mur séparatif ne pouvant contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté, le Tribunal, qui a relevé que M. X... avait pris l'initiative de faire construire un mur de clôture sans qu'ait été obtenu l'accord du propriétaire de la parcelle limitrophe, tant sur le principe de la construction que sur l'acquisition de la mitoyenneté, et qui en a justement déduit qu'il ne pouvait prétendre au remboursement de la moitié du coût de la construction, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Document n°5 : Civ.3^e, 19 septembre 2007

Sur le moyen unique :

Vu les articles 545 et 661 du code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété ; que tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; que la dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mars 2006), que les époux X... , dont la maison d'habitation s'adosse à celle des époux Y... , ont fait procéder par M.Z..., architecte, à un exhaussement de leur construction qui repose sur le mur de ces derniers ; que les époux Y... ont assigné les époux X... en vue de la destruction de la surélévation et en paiement de dommages-intérêts ; que les époux X... ont invoqué l'acquisition par prescription de la mitoyenneté du mur jusqu'à l'héberge et demandé le bénéfice de la cession forcée de mitoyenneté pour la partie du mur située au dessus ;

Attendu que pour constater la cession forcée de mitoyenneté de la partie du mur sur laquelle s'adosse la surélévation, au delà de l'héberge, l'arrêt retient que les époux X... ont acquis par usucapion la mitoyenneté du mur séparatif jusqu'à l'héberge, que la portion supérieure de ce mur est restée privative et donc propriété exclusive des époux Y..., que la surélévation du pavillon des époux X... constitue un empiètement fautif sur la propriété Y... et que les époux X... sont fondés à se prévaloir des dispositions de l'article 661 du code civil, la faculté reconnue par cet article étant absolue et discrétionnaire, que l'atteinte, faite antérieurement à la volonté exprimée de son auteur de rendre le mur mitoyen à la propriété voisine, n'est pas un obstacle au droit d'acquérir la mitoyenneté ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mars 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Document n°6 : Civ.3^e, 25 septembre 2002

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 5 octobre 2000), que, par acte notarié du 23 février 1977, M. X... a acquis des époux Y... une parcelle de terrain de 2230 mètres carrés détachée d'un bien immobilier dont ces derniers ont conservé la propriété ; que les parties sont convenues dans l'acte de vente qu'un mur de soutènement délimitant les deux héritages serait mitoyen ; que, le 28 décembre 1977, M. X... a constitué une société civile immobilière qui a fait construire sur le terrain un immeuble à usage d'habitation dénommé "résidence La Baronnie" ainsi qu'un ensemble de garages surmonté d'une dalle de couverture utilisée comme terrain de tennis ; qu'après avoir déclaré par acte notarié du 18 octobre 1996 son intention d'abandonner la mitoyenneté du mur séparatif, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "Résidence La Baronnie" (le syndicat des copropriétaires) a fait assigner les époux Y... qui s'étaient opposés à cet abandon ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de lui refuser la possibilité d'abandonner la mitoyenneté du mur de soutènement retenant les terres du fonds des époux Y..., surplombant le leur, et de dire en conséquence sans effet la déclaration d'abandon de mitoyenneté effective par acte notarié du 18 octobre 1996, alors, selon le moyen, que tout propriétaire d'un mur mitoyen peut abandonner le droit de mitoyenneté pourvu que le mur ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient ; que si le mur de soutènement procure au propriétaire dont il soutient les terres un avantage particulier, faisant obstacle au droit d'abandonner la mitoyenneté, en lui évitant de voir engager sa responsabilité du fait d'un glissement de terrain, il en va différemment du fonds surplombé, dont le propriétaire ne saurait se voir obligé de contribuer à l'entretien du mur uniquement pour éviter que son voisin ne soit responsable envers lui de ses propres dégâts ; qu'en refusant que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble "Résidence La Baronnie", propriétaire du fonds surplombé abandonne la mitoyenneté du mur de soutènement profitant au fonds supérieur des époux Y..., la cour d'appel a violé l'article 656 du Code civil ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 656 du Code civil que la faculté d'abandon de

mitoyenneté ne peut être exercée par l'un des propriétaires lorsqu'il retire du mur litigieux un avantage particulier ; qu'ayant relevé que le mur retenait une terre dont la stabilité avait été modifiée par les excavations effectuées pour procéder à la réalisation de l'immeuble "Résidence La Baronnie", que la disparition de cet ouvrage entraînerait un glissement de terrain sur la propriété située en contrebas que le nouveau mur en béton longeant le terrain de tennis ne serait pas en mesure de contenir étant donné sa faible hauteur et que la présence de ce mur ancien était dès lors indispensable au maintien de la plate-forme aménagée en terrain de tennis, la cour d'appel a exactement déduit de ses constatations que le syndicat des copropriétaires retirait du mur séparatif un avantage particulier et qu'il ne pouvait renoncer à son droit de propriété pour se soustraire à d'éventuelles réparations rendues nécessaires non seulement par la vétusté de l'ouvrage mais aussi par son fait en raison de la modification de l'état initial du sol ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Document n°7 : Civ.3^e, 4 novembre 1963

Sur le moyen unique pris en ses deux branches :

Attendu qu'il ressort des énonciations de l'arrêt confirmatif attaqué que Bégaud a, en janvier 1958, fait déposer, parce qu'elle menaçait ruine, la toiture d'une ancienne cuisine dont deux portions de murs perpendiculaires étaient mitoyennes avec des bâtiments appartenant à Loubere ;

Que Bégaud n'ayant pris que des mesures de précaution sommaires pour la protection de l'ouvrage ainsi mis à découvert et les lieux étant demeurés en l'état pendant près de deux ans, des infiltrations ont amené de graves désordres dans le mur mitoyen qui s'est en partie éboulé ;

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir déclaré Bégaud responsable de ces dégradations au motif qu'il avait commis une faute en déposant la toiture de son bâtiment, tombé en ruines, dans des conditions dommageables pour l'héritage voisin, alors, d'une part, qu'il avait demandé, dans ses conclusions d'appel, à prouver que Loubere avait été averti par lui de la démolition qu'il se proposait de réaliser et avisé également de ce qu'il renonçait à la mitoyenneté du mur, de sorte que les juges d'appel ne pouvaient refuser cette offre de preuve au motif erroné que Bégaud était propriétaire d'un bâtiment soutenu par ledit mur, puisqu'il n'en était plus ainsi matériellement depuis la dépose de la toiture, et alors, d'autre part, qu'en tout état de cause et à supposer que malgré cet abandon, Bégaud eut dû assurer une protection plus complète du mur, il ne pouvait être déclaré responsable de la totalité des dégradations constatées deux ans après la démolition, s'il était établi qu'il avait averti son voisin tant des travaux qu'il allait entreprendre, que de sa renonciation au droit de mitoyenneté ;

Mais attendu que le droit d'abandon ne saurait être légitimement exercé que lorsque la démolition a été effectuée et que c'est seulement après qu'il a été pourvu, par qui de droit, au rétablissement du mur mitoyen en état que l'auteur de la démolition peut être dispensé, pour l'avenir, des charges de la mitoyenneté ;

Que les juges du fond, ayant constaté que les désordres survenus au mur mitoyen étaient uniquement dus au fait et à la négligence de Bégaud, ont justement décidé que celui-ci n'avait pu valablement faire abandon de son droit de mitoyenneté et souverainement déclaré que les faits dont il offrait de rapporter la preuve n'étaient pas concluants ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé et que l'arrêt attaqué, motivé, est légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI...

Document n°8 : Civ.3^e, 18 février 1971

Sur les deux moyens retenus :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir mis à la charge de Crevieu la moitié des frais de réfection d'un mur séparant son fonds de celui de Dame Veuve X... et du montant des dégâts occasionnés par son effondrement, au motif que ce mur était mitoyen, alors que, d'une part, les parties n'avaient nullement placé le débat sur le terrain de la mitoyenneté et que, d'autre part, la Cour d'appel, qui avait relevé l'existence d'une présomption de non-mitoyenneté, avait privé de base légale sa décision en ne retenant pas que la préférence devait être donnée aux signes de non-mitoyenneté ;

Mais attendu, d'abord, que la Cour d'appel, loin de statuer hors des limites du litige, n'a fait que suivre sur la question de la mitoyenneté du mur, les conclusions de Crevieu auxquelles elle était obligée de donner une réponse motivée ;

Attendu, en second lieu, que l'arrêt attaqué, après avoir constaté que la présomption établie par l'article 653 du code civil ne pouvait jouer, en l'espèce, relève que des signes de mitoyenneté se rapportant au mur litigieux résultaient des photographies et des documents montrant (que) des travaux d'aménagement (avaient été) exécutés jusqu'à mi-épaisseur du mur tels que, du côté Charlet, l'enfoncement de poutres et de solives, l'édification dans la partie supérieure d'un parement en briques, du côté Crevieu, une reprise en sous-œuvre en maçonnerie de pierre, et (que), si le toit du Y... Charlet est incliné vers ce fonds, le reste du mur a son sommet entièrement recouvert d'un chaperon assurant l'écoulement des eaux sur les deux propriétés ;

Qu'on peut voir du côté Crevieu des petits bâtiments adossés directement au mur litigieux et ne comportant pas de contre-mur ;

Que cette appréciation des marques de mitoyenneté est souveraine ;

Qu'ainsi, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision et qu'aucun des moyens n'est fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI...

Document n°9 : Civ.3^e, 6 juillet 1976

Sur le moyen unique :

Attendu que les époux X... qui avaient acquis, par jugement d'adjudication du 25 octobre 1971, une maison entourée d'un jardin clos sur trois côtés par un mur de pierres sèches, se prétendant propriétaires exclusifs de cette clôture, leurs voisins, les consorts Y... font grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir admis cette revendication, au motif que, du titre des époux X..., résultait une présomption de leur propriété exclusive, de nature à écarter la présomption légale de mitoyenneté, alors, selon le moyen, que l'article 666 du code civil exige une preuve de propriété pour contredire la présomption de mitoyenneté qu'il établit et qu'une simple présomption de propriété telle que celle qui a été relevée par la Cour d'appel, en faveur des époux X..., ne saurait justifier leur action en revendication immobilière ;

Mais attendu que la Cour d'appel relève que s'il n'existe aucune mention d'un mur de clôture dans le titre des époux Y..., en revanche, les titres des époux X... et de leurs auteurs énoncent que leur terrain est entouré sur trois côtés de murs de pierres sèches, ce qui constitue une présomption de propriété exclusive, d'ailleurs confortée par le jugement d'adjudication du 25 octobre 1971 qui fait référence au titre de propriété du saisi, lequel mentionne que les murs appartiennent au terrain vendu ;

Qu'ayant ainsi, par une appréciation souveraine, décidé que la présomption de propriété exclusive qui découlait du titre des époux X..., dont il n'était pas nécessaire qu'il fût commun aux deux parties, l'emportait sur la présomption légale de mitoyenneté, la Cour d'appel, loin

de violer les dispositions de l'article 666 du code civil, en a fait, au contraire, une exacte application ;
Que le moyen ne peut être accueilli ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI...

THÈME VIII : LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS
--

I. L'objet de la copropriété : champ d'application

- Civ.3^e, 30 juin 2004, *Bull. civ. III* n°140 ; *D.2005*, juris. p.1134, note C.Giverdon & P.Capoulade ; *R.T.D.civ.* 2004, p.753, obs. Th.Revet (possibilité d'établir une servitude entre deux parties privatives) (**document n°1**)
- Civ.3^e, 15 novembre 1989, *R.T.D.civ.*1990, p.304, obs. F.Zénati (le lot de copropriété est un immeuble par nature) (**document n°2**)

II. La nature juridique du règlement de copropriété et responsabilité :

- Civ.3^e, 22 mars 2000, *Bull. civ. III* n°64 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 265, n°2, obs. H.Périnet-Marquet ; *D.2001*, somm. p.345, obs. J.-R.Bouyeure (**document n°3**)

III. La nature juridique de l'état descriptif de division :

- Civ.3^e, 8 juillet 1992, *Bull. civ. III* n°241 ; *D.1993*, juris. p.1, note C.Giverdon & P.Capoulade (**document n°4**)

IV. Les droits et obligations des copropriétaires :

- Civ.3^e, 5 juillet 1989, *D.1990*, somm. p.128 (**document n°5**)

Document n°1 : Civ.3^e, 30 juin 2004

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 mai 2002) rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire dans un immeuble en copropriété d'un lot n° 2 à usage d'emplacement de garage, a assigné Mme Y..., propriétaire du lot n° 3 également à usage de garage et contigu au lot n° 2 en rétablissement de l'utilisation de son lot dont cette dernière lui interdisait l'accès ; que Mme X... a loué son lot aux époux Z... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ; que pour débouter Mme Y..., propriétaire d'un emplacement de garage dans un immeuble en copropriété, de sa demande tendant à voir condamner sous astreinte Mme X..., propriétaire du lot contigu, à respecter et à faire respecter par ses locataires l'utilisation de cet emplacement, la cour d'appel a retenu que le droit de passage prévu par les actes de vente des parties constituait une servitude réelle et non personnelle que Mme X... avait pu, à bon droit, mettre à la disposition de ses locataires ; qu'en statuant ainsi quand la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude, la cour d'appel a violé les articles 1er, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 637 du Code civil ;

Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour

permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

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

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Attendu que pour débouter Mme Y... de ses demandes à l'encontre de Mme X..., l'arrêt retient que celle-ci ne peut être condamnée à une obligation de faire alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire et qu'elle avait constaté que suivant procès-verbal d'huissier de justice du 13 juillet 2000, le véhicule des époux Z... empiétait de 20 centimètres sur l'emplacement de Mme Y..., la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il retient que Mme X... ne peut être condamnée à une obligation de faire, alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires, l'arrêt rendu le 16 mai 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; 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 d'Amiens ;

Document n°2 : Civ.3^e, 15 novembre 1989

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 7 septembre 1987), statuant sur renvoi après cassation, que, propriétaire d'un domaine, M. X... l'a divisé, suivant un état descriptif, en six lots, le premier comportant toutes les constructions existantes et les cinq autres étant affectés à la construction de bâtiments ; que la société Bihl, créancière de M. X..., a poursuivi la saisie immobilière des lots lui appartenant encore ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'avoir décidé que les lots non bâtis (n°s 2, 3, 5, 6) pouvaient être compris dans une saisie immobilière et vendus en pleine propriété, alors, selon le moyen, " 1°/ qu'un lot " transitoire de copropriété " ne confère qu'un droit personnel de construire, en modifiant la nature des éléments composant le lot, et ne devient un droit réel caractérisé par la propriété de locaux privatifs indispensable à l'acquisition de la qualité de copropriétaire qu'après l'achèvement des constructions à édifier ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué, qui décide que les terrains qui constituent les lots n°s 2, 3, 5 et 6 pouvaient être saisis et vendus, tout en constatant que ces lots étaient constitués uniquement du droit d'utiliser cette surface pour y édifier des constructions, n'a pas tiré les conséquences légale de ses propres constatations, et a violé les articles 1er et 5 de la loi du 10 juillet 1965 ; 2°/ que, contrairement aux énonciations de la cour d'appel, il est constant que la saisie pratiquée par le créancier poursuivant n'a pas porté sur tous les biens immeubles appartenant à M. Massiaux, tels qu'ils sont énoncés à l'état descriptif de division dressé le 19 janvier 1968 ; qu'en effet, le commandement de saisie immobilière, et par conséquent le litige, n'a pas concerné le lot n° 4 qui avait fait l'objet par M. Massiaux d'un apport à la société civile immobilière Résidence

d'Ilbarritz le 19 janvier 1968 ; qu'en retenant dès lors que les terrains en cause ont toujours appartenu intégralement et appartiennent toujours à M. Massiaux, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ; 3°/ que les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis meubles et immeubles ; qu'en l'espèce, il était constant qu'à la suite de l'état descriptif de division, le sol de l'ensemble des terrains se trouvait soumis au régime de l'indivision forcée, et que l'un des six lots créés avait été apporté à une société civile immobilière ; que, dès lors, en permettant la saisie de biens indivis, la cour d'appel a violé l'article 815-17 du Code civil ; Mais attendu que, retenant que chacun des lots saisis, placé par l'auteur de la division sous le régime de la copropriété, comprenait, selon l'état descriptif, le droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions, conformément à un permis de construire délivré à M. X..., ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, la cour d'appel a exactement décidé, sans modifier l'objet du litige, que le " lot privatif " du débiteur constituait un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Document n°3 : Civ.3^e, 22 mars 2000

Sur le moyen unique du pourvoi principal n° 98-13.345 et le moyen unique du pourvoi n° 98-15.595, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 février 1998) que, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété dont le règlement stipule que les appartements ne peuvent être occupés que par des personnes soit habitant bourgeoisement, soit exerçant des professions libérales, soit les utilisant comme bureaux avec habitation, les consorts X... ont assigné en cessation d'occupation irrégulière, d'une part, les époux Z..., propriétaires d'un lot à usage d'appartement, la société Siemens Pacesetter, locataire de ce lot, et le syndicat des copropriétaires en cessation d'occupation irrégulière, d'autre part, les consorts Y... et leur locataire la société Tradigrain et le syndicat des copropriétaires, que la société Siemens Pacesetter a été absorbée par la société Siemens SA ;

Attendu que les époux Z... et les consorts Y... font grief à l'arrêt de déclarer les consorts X... recevables à agir à leur encontre, alors, selon le moyen, que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, a seul la qualité pour agir à l'effet de faire cesser une atteinte à la destination de l'immeuble telle qu'inscrite dans le règlement de copropriété ; qu'un copropriétaire n'a, dans ce cas, d'intérêt à agir individuellement que s'il éprouve un préjudice personnel distinct du trouble collectif engendré par la violation dudit règlement ; qu'en considérant comme recevable l'action individuelle des consorts X... à l'encontre des époux Z... et des consorts Y... pour violation de la destination de l'immeuble prévue au règlement de copropriété, sans qu'il soit nécessaire pour les demandeurs de démontrer l'existence d'un préjudice personnel distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, la cour d'appel a violé les articles 15 de la loi du 10 juillet 1965 et 31 du nouveau Code de procédure civile, par fausse interprétation du premier et fausse application du second ;

Mais attendu que la cour d'appel a relevé à bon droit que le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire avait le droit d'en exiger le respect par les autres et que l'action individuelle des consorts X... était recevable sans qu'ils soient astreints à démontrer qu'ils subissaient un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffrait la collectivité des membres du syndicat, leur intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident n° 98-13.345 :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter la demande de mise hors de cause de la société Siemens SA, la débouter de ses demandes et la condamner au paiement d'une indemnité de procédure aux consorts X..., l'arrêt retient que l'analyse sur l'incompatibilité d'une activité commerciale dans les appartements de l'immeuble est valable pour celui loué à la société anonyme Siemens Pacesetter absorbée le 29 septembre 1995 par la société Siemens ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société Siemens SA qui faisait valoir qu'avant même sa fusion avec la société Siemens Pacesetter cette dernière avait préalablement cédé son fonds de commerce et son droit au bail sur les locaux litigieux à la société Pacesetter France en sorte qu'elle n'était en rien concernée par la demande des consorts X..., la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Siemens outre les dépens à payer, in solidum, avec d'autres parties, la somme de 20 000 francs aux consorts X..., l'arrêt rendu le 12 février 1998, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles.

Document n°4 : Civ.3^e, 8 juillet 1992

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 novembre 1989), que le règlement de copropriété des résidences Le Christiania prévoyait, d'une part, que la société civile immobilière Le Christiania (SCI), propriétaire du lot n° 4, avait la possibilité de subdiviser ce lot, et, d'autre part, que la SCI, ou ultérieurement, l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A aurait la jouissance privative et particulière d'une fraction du sol commun, telle que délimitée sur le plan annexé au règlement ; qu'après avoir, le 1er août 1969, dressé l'état de division créant un lot n° 181, constitué de ce droit de jouissance et d'une quote-part de la propriété du sol, la SCI a, le 5 janvier 1970, vendu ce lot à M. X..., associé et ancien administrateur de la SCI ; que, par acte du 12 décembre 1983, le syndicat des copropriétaires a fait assigner en revendication M. X..., qui a appelé en garantie la société civile professionnelle de notaires qui avait rédigé les actes ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, 1°) que l'état descriptif de division, qui a pour objet d'assurer l'identification des lots en définissant chacun dans ses parties privatives et dans sa quote-part des parties communes, constitue, au même titre que le règlement de copropriété, un document contractuel ; qu'en décidant le contraire pour faire droit à l'action en revendication du syndicat des copropriétaires et pour refuser de tenir compte de l'état descriptif de division, établi le 1er août 1969, par la SCI Le Christiania, propriétaire du lot n° IV, conformément à l'article 2 du règlement de copropriété, dont le titre significatif l'imposait comme une clause prioritaire, l'arrêt attaqué a violé les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 et 1134 du Code civil ; 2°) que l'article 6 du règlement de copropriété se bornait à donner au propriétaire la simple faculté d'établir un parking sur la partie de terrain réservée en jouissance privative, faculté qui a disparu lorsque la SCI Le Christiania, usant du droit qui lui est reconnu par l'article 2 du règlement de copropriété, a dressé seule l'état descriptif relatif à la division de son lot dont la destination avait été, entre-temps, modifiée, qu'en décidant que l'article 6 1, du règlement de copropriété avait entendu créer un droit de jouissance privative sur les parties communes, l'arrêt attaqué a dénaturé les articles 2 et 6 du règlement de

copropriété du 15 juin 1967, en violation de l'article 1134 du Code civil ;
Mais attendu que l'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel, la cour d'appel a, sans dénaturer, légalement justifié sa décision, en retenant que la SCI, en usant de la faculté que lui conférait le règlement de copropriété, de subdiviser le lot 4, ne pouvait, par l'établissement de cet état descriptif, priver l'ensemble des copropriétaires du bâtiment 4 du droit de jouissance privative et particulière sur une fraction du sol commun, délimité au plan annexé au règlement et que leur reconnaissait une stipulation de cet acte ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Document n°5 : Civ.3^e, 5 juillet 1989

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 15 octobre 1987), que les époux de B... sont propriétaires dans la résidence Aramis d'un lot comportant la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ; que des infiltrations d'eau s'étant produites à travers cette terrasse dans le garage situé en dessous, le syndic, M. X..., a fait placer un revêtement de paxalumin, rendant la terrasse partiellement inaccessible ; que l'assemblée générale des copropriétaires du 5 août 1983 ayant refusé de refaire le revêtement de la terrasse à l'identique, les époux de B... ont assigné le syndic en annulation de cette délibération et ont réclamé des dommages-intérêts, tant au syndic qu'au syndic personnellement ; Attendu que le syndic des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'avoir annulé la délibération de l'assemblée générale, alors selon le moyen "que le copropriétaire ayant la jouissance exclusive d'une partie commune a la charge des travaux d'entretien liés à cette jouissance ; que l'étanchéité ayant été assurée, ainsi que l'avaient relevé les premiers juges, la pose d'un revêtement permettant l'usage de la terrasse à titre d'agrément incombait au seul copropriétaire jouissant de cet usage ; qu'en statuant autrement, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965" ; Mais attendu que l'arrêt a légalement justifié sa décision en retenant qu'une partie de la terrasse n'étant plus accessible, ce trouble dans la jouissance de leur lot ouvrait aux époux B... un droit à réparation ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ; Attendu que pour condamner le syndic à payer des dommages-intérêts aux époux B..., in solidum avec le syndic des copropriétaires, l'arrêt retient que le syndic se devait, en sa qualité de professionnel, de mettre en garde l'assemblée générale sur l'obligation du syndic de ne pas troubler la jouissance d'un copropriétaire, telle que définie par le règlement ; Qu'en relevant d'office le moyen tiré d'une obligation de conseil du syndic, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que l'arrêt a condamné le syndic personnellement, l'arrêt rendu le 15 octobre 1987, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; 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 d'Agen ;

THÈME IX : LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ : LES SERVITUDES

I. Notion de servitude :

- l'existence de deux ou plusieurs fonds : Civ.3^e, 30 juin 2004, *Bull. civ. III* n°140 ; D.2005, juris. p.1134, note C.Giverdon & P.Capoulade ; *R.T.D.civ.* 2004, p.753, obs. Th.Revet (possibilité d'établir une servitude entre deux parties privatives) (**document n°1**)
- une charge pesant sur le fonds servant :
 - . Civ. 3^e, 24 mai 2000, *Bull. civ. III* n° 113 ; D.2001, juris. p.151, obs. R.Libchaber ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 265, n°21, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°2**)
 - . Civ.3^e, 27 juin 2001, *Bull. civ. III* n°87 ; *J.C.P. éd. G.* 2003, II, 10141, note J.-L.Elhoueiss (**document n°3**)
 - . Civ. 3^e, 19 juin 2002, *Bull. civ. III* n°147 ; D.2003, juris. p.587, note B. de Bertier-Lestrade (**document n°4**)

II. Les caractères de la servitude :

- caractère perpétuel : Civ.3^e, 27 février 2002, *Bull. civ. III* n°52 ; *J.C.P. éd. G.* 2002, I, 176, n°24, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°5**)

III. Les modes d'établissement des servitudes :

- l'établissement de la servitude par titre : Civ.3^e, 4 juillet 2001, *Bull.civ. III* n°94 ; D.2002, juris. p.433, note R.Libchaber ; *J.C.P. éd. G.* 2002, I, 126, n°17, obs. H.Périnet-Marquet ; *R.T.D.civ.* 2002, p.125, note Th.Revet (**document n°6**)
- l'établissement de la servitude par usucapion : Civ.3^e, 21 mai 1979, *Bull. civ. III* n°111 (**document n°7**)
- l'établissement de la servitude par destination du père de famille : Civ.3^e, 28 mai 2003, *Bull. civ. III* n°117 ; *J.C.P. éd. G.* 2004, I, 125, n°13, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°8**)

IV. Le régime juridique des servitudes :

- l'exercice de la servitude par le propriétaire du fonds dominant :
 - . principe de fixité : Civ.3^e, 3 octobre 1991, *Bull. civ. III* n°229 (**document n°9**)
 - . actions possessoires : Civ.1^e, 28 juin 1989, *Bull. civ. III* n°149 ; *R.T.D.civ.* 1990, p.311, obs. F.Zénati (**document n°10**)
 - . action en référé : Ass. plén., 28 juin 1996, *Bull. Ass. plén.* n°6 ; *J.C.P. éd. G.* 1996, II, 22712, note G.Mémeteau (**document n°11**)
- l'exercice de la servitude par le propriétaire du fonds servant :
 - . principe de fixité : Civ.3^e, 10 novembre 1999, *Bull. civ. III* n°216 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 211, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°12**)
 - . adaptation de la servitude : Civ.3^e, 18 mars 1987, *Bull. civ. III* n°81 (**document n°13**) / Civ.3^e, 10 mars 1993, *Bull. civ. III* n°35 ; *R.T.D.civ.* 1996, p.659, obs. F.Zénati (**document n°14**)

V. L'extinction des servitudes :

- l'impossibilité d'exercice : Civ.3^e, 10 mars 1999, *Bull. civ. III* n°64 ; *J.C.P. éd. G.* 2000, I, 211, n°22, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°15**)
- le non-usage trentenaire : Civ.3^e, 27 février 2002, *Bull. civ. III* n°52 ; *J.C.P. éd. G.* 2002, I, 176, n°24, obs. H.Périnet-Marquet (**voir document n°5**)
- la renonciation : Civ.3^e, 16 juillet 1987, *D.*1989, somm. p.33, obs. A.Robert (**document n°16**)

Document n°1 : Civ.3^e, 30 juin 2004

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 mai 2002) rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire dans un immeuble en copropriété d'un lot n° 2 à usage d'emplacement de garage, a assigné Mme Y..., propriétaire du lot n° 3 également à usage de garage et contigu au lot n° 2 en rétablissement de l'utilisation de son lot dont cette dernière lui interdisait l'accès ; que Mme X... a loué son lot aux époux Z... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ; que pour débouter Mme Y..., propriétaire d'un emplacement de garage dans un immeuble en copropriété, de sa demande tendant à voir condamner sous astreinte Mme X..., propriétaire du lot contigu, à respecter et à faire respecter par ses locataires l'utilisation de cet emplacement, la cour d'appel a retenu que le droit de passage prévu par les actes de vente des parties constituait une servitude réelle et non personnelle que Mme X... avait pu, à bon droit, mettre à la disposition de ses locataires ; qu'en statuant ainsi quand la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude, la cour d'appel a violé les articles 1er, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 637 du Code civil ;

Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

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

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Attendu que pour débouter Mme Y... de ses demandes à l'encontre de Mme X..., l'arrêt retient que celle-ci ne peut être condamnée à une obligation de faire alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire et qu'elle avait constaté que suivant procès-verbal d'huissier de justice du 13 juillet 2000, le véhicule des époux Z... empiétait de 20 centimètres sur l'emplacement de Mme Y..., la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il retient que Mme X... ne peut être condamnée à une obligation de faire, alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires, l'arrêt rendu le 16 mai 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; 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 d'Amiens ;

Document n°2 : Civ.3^e, 24 mai 2000

Sur le premier moyen :

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 637 de ce Code ;

Attendu que la propriété est le droit de jouir et de 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 ; qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 octobre 1997) que les consorts Y..., propriétaires d'un terrain, portant plusieurs bâtiments, ont vendu, après division parcellaire, à la société Toutes transactions immobilières (TTI), le 13 septembre 1988, le lot B, 21, rue Fabre-d'Eglantine et le 9 juillet 1990 le lot A, ... ; que la société TTI a revendu le lot B à la société immobilière Bust, puis le lot A à la société Natiocrédibail-Sicomi (Natiocrédibail) ; que celle-ci et la société Leva, constructeur d'un nouvel immeuble sur le terrain correspondant au lot A, ont assigné la société Immobilière Bust et le syndicat des copropriétaires du 21, rue Fabre-d'Eglantine, pour faire juger que l'enclave, dans le lot A, d'un petit local avec cabinet d'aisances attaché au lot n° 51 du lot B, était leur propriété et obtenir, avec la suppression de l'empiètement, la libération de ce local et la réparation de leur préjudice ; que la société Immobilière Bust a assigné la société Cabinet Fabre-d'Eglantine, cessionnaire d'un bail consenti par les consorts Y... en 1985 et occupant à ce titre le lot n° 51 du lot B, ainsi que la société TTI ; que les instances ont été jointes ;

Attendu que pour dire que la société Immobilière Bust dispose d'un droit de jouissance sur la parcelle, portant le cabinet d'aisances litigieux, propriété de la société Natiocrédibail, et que le bail consenti à la société Cabinet Fabre-d'Eglantine incluant ce local est opposable à la société Natiocrédibail, l'arrêt retient que l'empiètement reproché, continu et apparent, antérieur à la division parcellaire et maintenu en l'état par les auteurs communs des deux lots, relève d'une servitude de père de famille, de l'auteur commun, de droit exclusif de jouissance grevant le lot A au profit du lot B, de l'enclave incorporée dans les locaux commerciaux du lot B donnés à bail par l'auteur et qui revêt un caractère définitif compte tenu de la configuration des lieux antérieurement murés et hermétiques du côté du fonds servant et ouverts et accessibles seulement du côté du fonds dominant à partir du lot auquel la servitude est attachée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une servitude ne peut être constituée par un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il met M. X..., ès qualités, hors de cause, l'arrêt rendu le 21 octobre 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles.

Document n°3 : Civ.3^e, 27 juin 2001

Sur le premier moyen, qui est recevable du pourvoi de la SCI Les Frégates et le premier moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires de la résidence Castel Marie-Louise, réunis :

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 637 de ce Code ;

Attendu que la propriété est le droit de jouir et de 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 ; qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence Castel Marie-Louise (le syndicat) et la société civile immobilière (SCI) Les Frégates de leur demande en démolition de la véranda prolongeant l'appartement des époux X..., situé dans l'immeuble voisin de celui de cette copropriété, l'arrêt attaqué (Angers, 5 janvier 1998) retient que les époux X... pouvaient se prévaloir d'une servitude par destination du père de famille ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant, par motifs adoptés, que la véranda litigieuse avait été édiflée en surplomb du fonds du syndicat, alors qu'une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens des deux pourvois : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il reçoit l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires du 5, place Mendès-France et déclare recevable l'action engagée individuellement par la SCI Les Frégates en qualité de copropriétaire de l'immeuble situé ..., l'arrêt rendu le 5 janvier 1998, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; 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 Rennes.

Document n°4 : Civ.3^e, 19 juin 2002

Sur le moyen unique :

Vu l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, ensemble l'article 544 du Code civil ;

Attendu que la déclaration d'utilité publique d'une distribution d'énergie confère au concessionnaire, sous les conditions et réserves spécifiées, le droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique soit sur les toits et terrasses des bâtiments, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, d'établir à demeure des canalisations souterraines ; que l'exécution desdits travaux n'entraîne aucune dépossession ; que la pose d'appuis sur les murs ou façades ou sur les toits ou terrasses des bâtiments ne peut faire obstacle au droit du propriétaire de démolir, réparer ou surélever ; que la pose des canalisations ou supports dans un terrain ouvert et non bâti ne fait pas non plus obstacle au droit du propriétaire de se clore ou de bâtir ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 30 novembre 1999), que les époux X...et les époux Y... (consorts X...-Y...), qui avaient acquis des parcelles en vertu d'un acte notarié mentionnant l'existence d'une servitude constituée par le passage d'une ligne électrique dépendant du

réseau de l'établissement public Electricité de France (EDF), y ont entrepris le creusement de deux étangs ; que, contraint de déplacer les poteaux supportant la ligne dont la stabilité était menacée par la mise en eau, EDF a assigné les propriétaires en paiement du coût de l'opération ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 concilie le droit pour le concessionnaire d'établir à demeure les supports des conducteurs d'électricité sur les immeubles bâtis ou non bâtis et le principe selon lequel le propriétaire de l'immeuble n'est pas dépossédé en l'absence d'expropriation, qu'il s'ensuit que si le propriétaire veut démolir, réparer ou surélever l'immeuble bâti ou clore et bâtir sur le terrain ouvert et non bâti, le concessionnaire doit modifier ou déplacer les ouvrages et supports des conducteurs à ses frais, qu'en revanche, si le propriétaire fait un acte non énuméré à l'article 12 ayant pour conséquence de remettre en cause l'établissement à demeure des supports et par la même l'existence de la servitude, il doit supporter les frais de remise en état ou de déplacement des supports, que tel est le cas en l'espèce puisque les consorts X...-Y..., en créant des étangs, ont procédé à des travaux d'excavation qui ne peuvent être considérés comme étant l'édification d'un bâtiment ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit conféré au concessionnaire bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique ne peut faire obstacle au droit du propriétaire d'opérer des modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 novembre 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon.

Document n°5 : Civ.3°, 27 février 2002

Joint les pourvois n°s 00-13.907 et 00-14.942 ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° 00-13.907 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 1er février 2000), que Mme A..., propriétaire depuis 1964 d'un immeuble qui jouxte un fonds sur lequel est édifié un immeuble placé sous le régime de la copropriété qui, à la suite d'un accord intervenu le 14 novembre 1991 entre les copropriétaires, a fait l'objet en 1992 d'une surélévation, a assigné en démolition de celle-ci les deux copropriétaires de cet immeuble, M. Y... et Mme Du X... ; que M. Y... a formé une demande reconventionnelle en démolition par Mme A... d'ouvrages édifiés sur son propre fonds, en transgression d'une servitude non aedificandi instituée par un acte du 28 septembre 1894 ; que les époux Z... de C... ayant acquis les lots des héritiers de Mme Du X... sont intervenus à la procédure et ont demandé la condamnation de M. Y... auteur de la surélévation à la remise en état des lieux dans leur état initial à ses frais exclusifs ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir l'intervention volontaire et la demande des époux de B... alors, selon le moyen :

1° que seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions des assemblées générales, la qualité de copropriétaire s'appréciant à cet égard au jour de l'assemblée générale au cours de laquelle a été prise la décision contestée ; qu'en estimant que M. et Mme de C..., qui ne sont devenus copropriétaires que par acte du 27 février 1995, étaient recevables à remettre en cause la décision du 14 novembre 1991 par laquelle les copropriétaires avaient décidé, à l'unanimité, d'effectuer des travaux de réfection de la toiture, qui ont été réalisés dans le

courant de l'année 1992, la cour d'appel a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2° que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; que s'agissant d'une copropriété simplement composée de deux copropriétaires, la modification des parties communes et de l'aspect extérieur de l'immeuble par l'un des copropriétaires devait seulement recueillir l'accord de l'autre ; qu'en estimant que la décision du 14 novembre 1991 ne constituait pas une décision régulière de la copropriété, tout en constatant cependant qu'aux termes de cette décision, les deux seuls copropriétaires avaient conclu un accord pour que l'un d'eux, M. Y..., prenne à sa charge les travaux de réfection de la toiture en contrepartie de la possibilité de surélever la charpente pour y aménager des combles, ce qui constituait nécessairement une décision régulière de la copropriété, la cour d'appel a violé les articles 25 b et 35 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° qu'en estimant que M. et Mme de C... avaient subi un préjudice du fait de la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et des surfaces habitables attribuées au lot de M. Y..., tout en constatant qu'ils n'étaient devenus copropriétaires que postérieurement aux modifications alléguées, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'acte signé le 14 novembre 1991 entre Mme Du X... et M. Y... était une simple convention sous seing privé autorisant ce dernier à refaire les toitures en surélevant la charpente et qu'aucune assemblée générale de copropriétaires n'avait été réunie, la cour d'appel a exactement retenu que, même signé de tous les copropriétaires, cet accord n'avait pas valeur de décision d'assemblée générale et que les restrictions apportées par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 au droit d'agir des copropriétaires ne s'appliquaient pas aux époux de C... qui invoquaient seulement la nullité et l'inefficacité d'un acte privé entre copropriétaires dont se prévalait M. Y... pour justifier les travaux affectant les parties communes et modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble qu'il avait accomplis sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé par motifs propres et adoptés que la modification de la toiture réalisée sans autorisation rendait habitables les combles du lot appartenant à M. Y..., définis à l'état descriptif de division comme des combles perdus, que cette transformation occasionnait une plus grande occupation de l'immeuble et était en contradiction avec les documents contractuels régissant celui-ci et le titre d'acquisition des époux de C..., la cour d'appel a exactement retenu que cette surélévation causait un préjudice certain aux époux de C... et que ceux-ci étaient recevables à exercer à titre individuel l'action en remise des lieux en leur état antérieur ;

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

Sur le second moyen du pourvoi n° 00-13.907 :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande tendant à la démolition de l'extension d'abri réalisé par Mme A..., alors, selon le moyen, que la démolition, qui est la sanction d'un droit réel transgressé, doit être ordonnée lorsqu'une construction a été édifiée en méconnaissance d'une servitude non aedificandi par le propriétaire du fonds débiteur ; qu'en déboutant M. Y... de sa demande tendant à la démolition de l'extension d'abri, fondée sur la méconnaissance par Mme A... d'une servitude non aedificandi, au motif que si le requérant

démontrait l'existence de la servitude et sa méconnaissance par la propriétaire du fonds débiteur, il n'établissait pas l'existence d'un préjudice, puisqu'il n'était pas démontré que l'édifice litigieux masquait la vue sur la mer ou dégradait l'environnement et le caractère architectural de l'immeuble construit sur le fonds débiteur, la cour d'appel a violé l'article 701 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Y..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété invoquait la transgression par la propriétaire d'un fonds voisin d'une servitude non aedificandi grevant ce fonds pour exercer à son encontre une action en démolition d'une extension d'un abri existant, la cour d'appel, qui a constaté que M. Y... ne justifiait par aucun document que son environnement serait dégradé par cette extension ou que la vue dont il bénéficiait sur la mer serait masquée, fut-ce en partie par cet agrandissement de construction et qui en a déduit exactement qu'il ne justifiait pas d'un intérêt personnel pour exercer à titre individuel une action appartenant au syndicat des copropriétaires de son immeuble pour faire sanctionner un droit réel transgressé, a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° 00-14.942 :

Vu les articles 706 et 707 du Code civil ;

Attendu que la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans ; que pour les servitudes continues les trente ans commencent à courir du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude ;

Attendu que pour condamner Mme A... à supprimer la véranda Sud l'arrêt retient que cette véranda a été construite en 1988 après démolition d'un ouvrage plus petit et qu'il s'agit donc d'une construction nouvelle insusceptible de bénéficier de la prescription qui pouvait couvrir le petit ouvrage précédent édifié en 1953 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné Mme A... à supprimer la véranda Sud, l'arrêt rendu le 1er février 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 d'Angers.

Document n°6 : Civ.3^e, 4 juillet 2001

Sur le premier moyen :

Vu l'article 686 du Code civil, ensemble l'article 1134 de ce Code ;

Attendu qu'il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 17 février 1999), que les consorts Y... ont vendu un terrain à la société civile immobilière (SCI) Les Cayres, selon acte du 4 octobre 1990, portant acceptation par la société acqueresse de l'interdiction, faite aux divers commerçants qui viendraient à s'installer sur le terrain vendu, de fabriquer ou vendre du pain et de la pâtisserie, dans leur forme artisanale et ce, quel que soit le type de commerce qui y serait

exercé ; qu'après avoir édifié sur ce terrain un immeuble comprenant des locaux à usage commercial, la SCI Les Cayres l'a revendu à la SCI Mazars, par un acte reproduisant cette même clause ; que cette société a donné en location-gérance un fonds de commerce à la société à responsabilité limitée (SARL) LSF, qui y exploitait un supermarché ; que les consorts Y..., invoquant le non-respect de la clause d'interdiction, ont assigné les sociétés Les Cayres, Mazars et LSF pour obtenir la cessation de ce prétendu manquement et la réparation de leur préjudice ; que la SARL Y... et fils est intervenue à l'instance ;

Attendu que pour déclarer nulle la stipulation litigieuse et débouter les consorts Y... de leur demande, l'arrêt, ayant relevé que l'interdiction édictée à l'acte du 4 octobre 1990 n'était pas constitutive d'une servitude, en l'absence de détermination du fonds dominant, l'interdiction étant stipulée " pour le respect de la mémoire de M. X... Y... ", retient qu'une convention, dite de non-concurrence, interdisant, sans limitation de temps, l'exercice d'une activité commerciale définie est licite si elle est restreinte à un lieu déterminé, qu'il s'agit, cependant, dans ce cas toujours d'une servitude établie par le fait de l'homme attachée à un fonds dans l'intérêt d'un autre fonds, et que faute d'avoir déterminé un fonds dominant bénéficiaire de la clause de non-concurrence, cette clause est nulle ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'interdiction faite à l'acquéreur d'un fonds immobilier de l'affecter à un usage déterminé peut revêtir le caractère d'une obligation personnelle, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 février 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 Nîmes.

Document n°7 : Civ.3°, 21 mai 1979

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Chabas est, depuis 1972, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, après avoir acquis de Dame X..., en 1970, les parts de société civile immobilière donnant vocation à jouissance et attribution de cet appartement ; que les salles de bain présentent chacune une ouverture percée dans le mur joignant le fonds voisin, propriété de Maleville ; que ces ouvertures n'étant pas conformes aux prescriptions de l'article 676 du code civil, Maleville a, le 8 mai 1972, assigné le syndicat des copropriétaires pour qu'elles soient rebouchées; que Chabas, soutenant bénéficier d'une servitude de vue acquise par prescription décennale, est intervenu dans l'instance et a appelé à sa garantie Dame X... ; Attendu que Chabas fait grief à l'arrêt de l'avoir débouté de sa demande en acquisition de servitude alors, selon le moyen, que, d'une part, si l'article 690 du code civil dispose, sans poser aucune condition que « les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par la possession de trente ans », ce texte n'exclut pas, contrairement à l'affirmation de l'arrêt attaqué, l'application aux servitudes continues et apparentes de la prescription par dix et vingt ans lorsque les conditions énoncées par l'article 2265 du code civil sont réunies ; que, d'autre part, l'arrêt attaqué ne pouvait considérer que l'exploit introductif d'instance de Maleville en date du 8 mai 1972 avait interrompu avant le délai de dix ans, la prescription commencée le 23 juin 1964, sans répondre aux conclusions d'appel de Chabas qui faisaient justement valoir que l'assignation délivrée par Maleville au syndicat de copropriété le 8 mai 1972 n'avait pu interrompre la prescription parce que cette assignation avait été adressée à un syndicat qui n'existait pas encore, de sorte que seule l'assignation du 22 octobre 1974 délivrée une fois expiré le délai de dix ans, était valable ; qu'il est enfin soutenu que Chabas ayant acquis les parts sociales lui donnant droit à la jouissance de deux appartements munis de fenêtres

constituant des servitudes continues et apparentes, l'arrêt attaqué ne pouvait affirmer que Chabas ne disposait pas de titre parce que son acte d'acquisition ne visait pas ces servitudes, car il n'est pas d'usage de mentionner dans un acte les servitudes apparentes ;

Mais attendu que l'arrêt énonce à bon droit que la seule prescription applicable aux servitudes continues et apparentes telle une servitude de vue, est la prescription trentenaire, ainsi qu'il résulte de l'article 690 du code civil ; que par ce seul motif, les juges du fond ont également justifié leur décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen : (non reproduit)

Par ces motifs : casse et annule, dans les limites des deux moyens, l'arrêt rendu entre les parties le 21 juin 1977 par la Cour d'appel de Paris (...)

Document n°8 : Civ.3^e, 28 mai 2003

Sur le premier moyen :

Vu les articles 693 et 694 du Code civil ;

Attendu qu'il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que si le propriétaire de deux héritages, entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 24 octobre 2000), que M. X..., qui avait acquis un immeuble issu de la division d'un fonds unique, dont le restant, demeuré appartenir au vendeur, avait ensuite été acheté par les époux Y..., reprochant à ces derniers d'avoir élevé sur leur propriété un mur qui obstruait une porte de son propre édifice ouvrant sur celle-ci, les a assignés pour obtenir la reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage et subsidiairement, d'une servitude de vue ou tout au moins de jour, ainsi que la démolition du mur ;

Attendu que pour débouter M. X... de ses demandes, l'arrêt retient que les différents droits réclamés ne peuvent être fondés sur le fait que les propriétaires originels étaient les mêmes car si ceux-ci, lors de la première vente, alors qu'ils gardaient une partie de leur propriété, avaient voulu consentir une servitude quelconque à M. X..., ils auraient demandé au notaire rédacteur de rédiger une clause claire et précise déterminant les droits et obligations de chacun, que cela n'ayant pas été fait, il n'est pas possible de retenir la notion de "destination du père de famille" ;

Qu'en statuant ainsi, tout en retenant, par motifs propres et adoptés, qu'il n'était pas contestable qu'une porte existait lors de la vente consentie par l'auteur commun à M. X..., et alors qu'il résultait de ses propres constatations que l'acte de division n'avait rien prévu relativement à la servitude, la cour d'appel, qui n'a pas relevé d'éléments de nature à démontrer la volonté de l'auteur d'écarter la présomption légale qui s'attachait à la situation de fait constatée, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 octobre 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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°9 : Civ.3^e, 3 octobre 1991

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux X... Conceicao Y..., propriétaires d'un fonds bénéficiant d'une servitude conventionnelle de passage sur le terrain de la copropriété de l'immeuble Le Colombier, font grief à l'arrêt attaqué (Dijon, 1er mars 1989), de leur interdire la création, dans le mur de clôture de leur propriété, d'une ouverture leur permettant un nouvel accès sur le fonds servant, alors, selon le moyen, que dans leurs écritures d'appel, les époux X... Conceicao Y... faisaient valoir qu'ils étaient propriétaires du terrain et du mur jouxtant la copropriété, mur dans lequel ils firent une brèche afin d'exercer par là encore leur servitude de passage ; qu'en raisonnant comme ils l'ont fait, sans préciser si le mur litigieux appartenant au propriétaire du fonds dominant longeait ou non l'assiette de la servitude de passage, ce qui était de nature à rendre parfaitement licite ladite brèche, la cour d'appel prive son arrêt de base légale au regard des articles 685 et suivants du Code civil, ensemble des articles 1134 et 1135 du même Code ;

Mais attendu qu'après avoir relevé qu'aux termes de la convention créant la servitude dont bénéficiait le fonds des époux X... Conceicao Y..., celle-ci se limitait à un droit de passage sur le terrain voisin, à pied et en voiture, pour la desserte de deux garages implantés sur leur propriété, laquelle disposait, par ailleurs, d'une issue sur la voie publique, la cour d'appel, qui a retenu que ces époux, ne pouvant invoquer leur commodité personnelle pour obtenir un nouveau passage sur la voie privée, étaient sans droit à faire communiquer leur jardin avec le terrain de la copropriété, a fait une exacte application de la convention relative à la servitude et légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux X... Conceicao Y... reprochent à l'arrêt de les condamner à payer à la copropriété des sommes en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, alors, selon le moyen, que le fait pour un plaideur d'intervenir dans la procédure au titre de l'aide judiciaire constitue un obstacle de droit, s'agissant d'une condamnation de ce dernier au paiement d'une quelconque somme sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile au profit de l'adversaire ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond violent l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, ensemble les principes qui gouvernent l'aide judiciaire et, plus spécialement, les articles 1 et 8 de la loi du 3 janvier 1972, telle que modifiée ;

Mais attendu que le bénéficiaire de l'aide judiciaire, qui, lorsqu'il succombe, n'est pas dispensé de la charge des dépens exposés par son adversaire, peut être tenu également, dans les conditions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, au remboursement de tout ou partie des sommes non comprises dans les dépens ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Document n°10 : Civ.1^e, 28 juin 1989

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2282 du Code civil, ensemble l'article 1265 du nouveau Code de procédure civile ;
Attendu que la possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace ; qu'il appartient toutefois au juge d'examiner les titres à l'effet de vérifier si les conditions de la protection possessoire sont réunies ;

Attendu que pour accueillir la demande de M. X... tendant à obtenir la protection possessoire d'un droit de passage, l'arrêt attaqué (Dijon, 22 janvier 1988) retient que, statuant sur une action en complainte, il n'y a pas lieu de rechercher si M. Michel X... bénéficiait ou non d'une servitude de passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la possession alléguée reposait sur un titre duquel il résultait que M. X... avait entendu exercer un droit et non user d'une simple tolérance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 janvier 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon.

Document n°11 : Ass. plén., 28 juin 1996

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 15 février 1994), que Mme X..., ayant implanté des piquets reliés par une chaîne cadénassée sur une parcelle dont la propriété, revendiquée à l'encontre de la commune de Saint-Martin-Vésubie, lui avait été reconnue par une décision irrévocable, les consorts Y..., empêchés d'accéder à leurs fonds par cette parcelle, ont saisi le juge des référés d'un tribunal de grande instance d'une demande tendant à la suppression de ces obstacles ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande, alors, selon le moyen, que ne provoque pas un trouble manifestement illicite le propriétaire qui exerce sur son bien les attributs de la propriété à l'encontre de celui qui revendique un droit non établi ; qu'ainsi, en l'espèce où un jugement définitif avait reconnu que Mme X... était seule propriétaire de la parcelle litigieuse, la cour d'appel, en lui ordonnant de rétablir au profit des consorts Y... le passage que leur avait consenti auparavant la commune qui se prétendait propriétaire de la parcelle, a violé l'article 809 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir relevé qu'il appartenait à la juridiction du fond de statuer sur l'existence d'une servitude légale et sur l'assiette du passage, l'arrêt constate, par motifs propres et adoptés, que les obstacles placés par Mme X... empêchaient tout accès aux fonds des consorts Y... qui avaient utilisé sans violence ni voie de fait une servitude de passage préalablement consentie par la commune ; que la cour d'appel a pu déduire de ces constatations et énonciations l'existence d'un trouble manifestement illicite ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°12 : Civ.3^e, 10 novembre 1999

Sur le premier moyen qui est recevable :

Vu l'article 701 du Code civil ;

Attendu que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou le rendre plus incommode ; qu'il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice où elle a été primitivement assignée ; que, cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 17 mars 1997), que Mme X..., propriétaire de la parcelle cadastrée C 58, a assigné M. Y... aux fins d'obtenir le libre exercice d'une servitude de

passage sur la parcelle n° C 57 ; que M. Y... a offert de transporter l'exercice de la servitude sur les parcelles nos C 54 et C 56 ;

Attendu que, pour accueillir la modification de l'assiette de la servitude proposée par M. Y..., l'arrêt retient qu'il devra justifier, dans le délai de deux mois, de l'acquisition de tout ou partie des parcelles nos C 54 et C 56 ;

Qu'en statuant ainsi, en transférant l'assiette de la servitude sur des fonds n'appartenant pas au propriétaire du fonds servant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mars 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; 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 Lyon.

Document n°13 : Civ.3^e, 18 mars 1987

Sur le moyen unique :

Vu l'article 701, alinéa 3, du Code civil ;

Attendu que le propriétaire d'un fonds assujetti à une servitude peut, si l'assignation primitive est devenue plus onéreuse, offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne peut le refuser ;

Attendu que pour débouter M. Février de sa demande de modification de l'assiette de la servitude pour cause de l'enclave acquise par prescription sur son fonds au profit de celui de M. Leblanc, l'arrêt attaqué (Reims, 23 mai 1985) retient que la modification ne pourrait avoir lieu que d'un commun accord ; qu'en statuant ainsi alors que les dispositions de l'article 701, alinéa 3, du Code civil de portée générale n'exigent pas un tel accord, la cour d'appel a violé ce texte ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 23 mai 1985, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ;

Document n°14 : Civ.3^e, 10 mars 1993

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt attaqué (Nîmes, 16 mai 1991) d'accueillir l'action intentée par la société Château Talaud en modification de l'assiette de la servitude de passage pour cause d'enclave acquise par prescription dont bénéficie leur fonds sur celui appartenant à la société Château Talaud, alors, selon le moyen, 1°) qu'en cas d'enclave, l'assiette et le mode d'exercice du passage peuvent s'acquérir par prescription ; qu'ainsi, le propriétaire du fonds servant perd, en cas de prescription de l'assiette, le droit de réclamer une assiette de passage différente de celle prescrite ; qu'en l'espèce, la cour d'appel relève expressément que les époux X... ont acquis par prescription trentenaire l'assiette de la servitude de passage sur le fonds appartenant à la SNC Château Talaud ; qu'en considérant néanmoins que la SNC Château Talaud pouvait demander la modification de l'assiette de passage, la cour d'appel a violé l'article 685, alinéa 1er, du Code civil par refus d'application et l'article 701 du même Code par fausse application ; 2°) qu'est présumé propriété privée de la commune le chemin affecté à l'usage public ; que pour décider que le chemin litigieux n'était pas un chemin rural, la cour d'appel s'est fondée sur l'absence de titre de propriété de la commune, qu'en statuant de la sorte, sans rechercher, ainsi que les époux X... l'avaient demandé dans leurs conclusions, si le chemin litigieux n'était pas affecté à l'usage public et n'était donc pas présumé propriété de la commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale à l'égard des articles 61 et 92 du Code rural ; 3°) qu'en toute hypothèse, les chemins servant à l'exploitation de divers héritages sont présumés appartenir aux propriétaires

riverains ; qu'en l'espèce, pour considérer que le chemin litigieux n'était pas un chemin d'exploitation, la cour d'appel s'est fondée sur l'absence de titre de la commune ; qu'en statuant par ce motif inopérant sans rechercher si ce chemin servait à l'exploitation de plusieurs héritages et ne bénéficiait pas d'une présomption de propriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 92 du Code rural ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant souverainement retenu que la société Château Talaud justifiait d'un titre de propriété sur le chemin litigieux, la cour d'appel n'avait pas à procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes ;

Attendu, d'autre part, que les dispositions de l'article 701, alinéa 3, du Code civil étant de portée générale, la cour d'appel, qui a justement retenu que, même en cas de prescription de l'assiette, il pouvait être fait application de ce texte et constaté que la servitude était devenue plus onéreuse pour le fonds servant et que le nouveau passage proposé était au moins aussi commode que l'ancien, a légalement justifié sa décision ;

Attendu qu'il est équitable de laisser à la charge de la société Château Talaud et de la commune de Loriol les sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont exposées ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°15 : Civ.3^e, 10 mars 1999

Sur le premier moyen :

Vu l'article 703 du Code civil, ensemble l'article 1184 de ce Code ;

Attendu que les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 septembre 1995), que la société Invest Immo international, ayant fait l'acquisition au Raincy d'un ensemble constitué de deux parcelles le lot A, sis ..., contenant des bâtiments existants, et le lot B, a établi, par acte notarié du 30 juillet 1987, un règlement de copropriété relatif au lot A, portant, suivant l'acte, constitution d'une servitude de passage sur le lot B pour permettre aux futurs copropriétaires du lot A d'accéder à leurs lots ; que cet acte déterminait la participation respective des copropriétaires pour le lot A et du propriétaire du lot B, aux frais d'entretien en bon état de viabilité du passage et précisait que la société s'engageait, en cas de vente de l'immeuble sur lequel s'exercerait le droit de passage, à imposer ladite convention aux acquéreurs au profit des copropriétaires ; que, le 8 juillet 1988, la société Invest Immo international a vendu le lot B aux époux X..., l'acte notarié de vente rappelant la servitude de passage ; que les époux X... ont assigné la société Invest Immo international et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis ... au Raincy (le syndicat) en " résolution de la servitude de passage " contenue aux actes des 30 juillet 1987 et 8 juillet 1988 ;

Attendu que pour accueillir la demande des époux X..., l'arrêt retient que la gravité des manquements, imputables au syndicat des copropriétaires, constitués par la construction d'un portail sur la propriété des époux X... sans autorisation de ces derniers ni déclaration de travaux, l'abstention de tout règlement de la quote-part de travaux contractuellement mise à la charge de la copropriété et l'empiètement sur le fonds des époux X... résultant de l'absence d'alignement de poteaux installés par la copropriété sur le passage, justifiaient le prononcé de la résolution de la servitude conventionnelle aux torts du syndicat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le non-respect de ses conditions d'exercice ne peut entraîner l'extinction d'une servitude, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 septembre 1995, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Document n°16 : Civ.3°, 16 juillet 1987

Sur le moyen unique :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt attaqué (Amiens, 13 novembre 1985) d'avoir, pour les débouter de leur action en démolition de la maison construite par leurs voisins, les époux X..., en violation d'une servitude "non aedificandi" retenu qu'ils avaient renoncé à se prévaloir de cette servitude, alors, selon le moyen, "que la renonciation tacite au bénéfice d'une servitude ne peut résulter que d'actes manifestant la volonté non équivoque du propriétaire du fonds dominant d'accepter en pleine connaissance de cause la réalisation d'ouvrages contraires à cette servitude et ne peut être déduite de la seule inaction de ce propriétaire ; qu'ainsi la Cour d'appel en se fondant, pour admettre la renonciation par les époux Y... à la servitude non aedificandi, sur le seul fait que ceux-ci ont eu connaissance de l'importance de la construction qui devait être édifiée et n'ont émis aucune protestation a violé les articles 686 et 1134 du Code civil" ;

Mais attendu que, ayant retenu que les époux Y..., habitant sur place, connaissaient les projets de leurs voisins, avaient vu s'édifier la construction, dont la réalisation avait duré plusieurs mois sans élever la moindre protestation ; que Mme Y... s'était rendue sur le chantier et qu'ils avaient reçu sur leur terrain, à leur demande, 13 camions de 15 tonnes de terre végétale provenant de l'excavation destinée à l'implantation de la maison litigieuse et d'un volume tel qu'elle impliquait l'exécution d'un important immeuble, la Cour d'appel a pu déduire de ces constatations la manifestation sans équivoque de la volonté des époux Y... de renoncer à la servitude ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : REJETTE le pourvoi.

THÈME X : LES DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ : L'USUFRUIT

I. La notion d'usufruit :

- Droit temporaire : Civ.3^e, 18 janvier 1984, *D.*1985, juris. p.504, note F.Zénati ; *J.C.P. éd. G.* 1986, II, 20547, note J.-F.Barbiéri (**document n°1**)

II. Le domaine de l'usufruit :

- Usufruit et universalité : Civ. 1^e, 12 novembre 1998, *G.A.J.C.* n°71 ; *D.*1999, juris. p.167, note L.Aynès ; *D.*1999, juris. p.633, note D.Fiorina ; *J.C.P. éd. G.* 1999, II, 10027, note S.Piédelièvre ; *R.T.D.civ.* 1999, p.422, obs. F.Zénati (**document n°2**)

- Usufruit et bien incorporel : Civ.1^e, 14 janvier 1997, *D.*1997, juris. p.607 ; *R.T.D.civ.* 1998, p.414, obs. F.Zénati (**document n°3**)

III. La situation de l'usufruitier :

- Bail classique : Civ.3^e, 7 juillet 1993, *Bull. civ. III* n°112 (**document n°4**)

- Autres baux :

. Renouvellement : Civ.3^e, 24 mars 1999, *Bull. civ. III* n°78 ; *J.C.P. éd. G.* 1999, I, 175, n°23, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°5**)

. Autorisation en justice : Civ.3^e, 29 novembre 1995, *Bull. civ. III* n°246 ; *D.*1997, somm. p.22, obs. A.Robert ; *R.T.D.civ.* 1996, p.941, obs. F.Zénati ; *J.C.P. éd. G.* 1996, I, 3921, n°18 (**document n°6**)

. Bail commercial : Civ.3^e, 9 décembre 2009, n°08-20.512, *Bull. civ. III* n°270 ; *D.* 2010, 14, obs. Y.Rouquet ; *J.C.P. éd. G.* 2010, 336, n°10, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°7**)

- Obligations :

. Charges usufruituaires : Civ.1^e, 16 février 1999, *Bull. civ. I* n°58 ; *J.C.P. éd. G.* 1999, I, 211, n°14, obs. H.Périnet-Marquet (**document n°8**)

. Remboursement des dépenses d'entretien au nu-propiétaire : Civ.1^e, 21 mars 1962, *Bull. civ. I* n°175 ; *R.T.D.civ.* 1962, p.527, obs. H.Solus ; *J.C.P. éd. G.* 1963, II, 13272, note H.G. (**document n°9**)

IV. La situation du nu-propiétaire :

- Grosses réparations : Civ.3^e, 27 novembre 2002, *Bull. civ. III* n°235 (**document n°10**)

V. Les droits d'usage et d'habitation :

- Etendue : Civ.3^e, 14 novembre 1996, *Bull. civ. III* n°218 (**document n°11**)

Document n°1 : Civ.3^e, 18 janvier 1984

Vu l'article 578 du Code civil ;

Attendu que l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ;

Attendu qu'après avoir constaté que les consorts David-Chaux avaient placé sous le régime de la copropriété, en vue de sa vente par lots, un immeuble dont ils étaient propriétaires, et que, aux termes de l'acte constitutif de cette copropriété, ils s'étaient réservés « à perpétuité le droit d'affichage » sur l'un des murs de l'immeuble avec faculté de « céder ce droit à des tiers », l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 mars 1980) a décidé que ce droit devait être qualifié d'usufruit ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acte réservait aux consorts David-Chaux un droit d'affichage perpétuel, la Cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi principal : CASSE ET ANNULE, en toutes dispositions, l'arrêt rendu entre les parties le 27 mars 1980 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet en conséquence la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour faire droit, les renvoie devant la Cour d'appel de Nîmes.

Document n°2 : Civ.1^e, 12 novembre 1998

Attendu que Jean X... est décédé le 29 mai 1959 en laissant sa veuve, Mme X..., légataire de l'usufruit sur l'universalité des biens de la succession, et leurs trois enfants, alors mineurs, Mme Danièle Y..., Mme Martine Z... et M. Jean-Michel X... ; qu'il dépendait de la succession un portefeuille de valeurs mobilières sur le sort duquel Mme Y... s'est opposée à sa mère et à ses cohéritiers, les consorts X... ; que, par un premier jugement du 12 octobre 1988, la liquidation et le partage de la succession ont été ordonnés ; qu'un second, en date du 26 février 1990, a donné acte aux parties de leur accord sur le partage en nature des actions de la société La Dépêche du Midi et Le Petit Toulousain, a invité les notaires à confectionner des lots d'égale valeur pour le partage des titres déposés à la banque Courtois, lesquels ont fait l'objet d'un partage par acte du 12 avril 1991, et a ordonné une expertise afin de rechercher les éléments de la masse à partager ; que, le 6 décembre 1994, le juge de la mise en état a liquidé provisoirement, à la somme de 2 240 000 francs, l'astreinte assortissant sa précédente décision ordonnant aux consorts X... de communiquer à Mme Y... les mouvements enregistrés sur le portefeuille, depuis l'ouverture de la succession et l'inventaire des titres dépendant de celle-ci, jusqu'au 1er janvier 1993 ; qu'un troisième jugement du 5 octobre 1995 a ordonné, d'une part, une nouvelle expertise afin de rechercher la valeur actuelle du portefeuille de valeurs mobilières figurant à la déclaration de succession établie en 1959 et des titres qui ne se retrouvent pas dans l'indivision successorale, et, d'autre part, a décidé que seule Mme X... devait payer l'astreinte qu'il a liquidée au 19 janvier 1995, en ajoutant à celle déjà prononcée une somme de 1 400 000 francs ; que l'arrêt attaqué a infirmé ce dernier jugement de ces chefs et ordonné la restitution des sommes versées au titre des astreintes ;

Sur le premier moyen : (sans intérêt) ;

Et sur les quatre premières branches du deuxième moyen :

Vu les articles 815 et 815-2 du Code civil, ensemble les articles 578 et 587 du même code ;

Attendu que pour décider que Mme X... n'avait pas à " rapporter " les titres et valeurs mobilières, figurant à la déclaration de succession de 1959, qui manquent après les deux partages partiels, ou leur valeur, de sorte qu'il n'y avait lieu d'ordonner ni une expertise pour

rechercher ces éléments, ni la communication des pièces sur les mouvements du portefeuille, la cour d'appel relève que l'article 587 du Code civil n'est pas applicable aux titres et actions et que l'usufruitier pouvant jouir des choses sur lesquelles porte son usufruit, la demande de Mme Y... relative à la vie des divers portefeuilles et aux titres manquants n'est pas recevable ; que l'arrêt attaqué énonce encore que les portefeuilles de valeurs mobilières " constituent une universalité (distincte de ses éléments constitutifs) qui est fongible et appartient à celui qui les détient ", de sorte que c'est seulement à la fin de son usufruit que Mme X... devra justifier que la substance a été conservée ; qu'enfin, la cour d'appel retient que la dispense de caution a pour effet de conférer à l'usufruitier le droit de disposer des titres au porteur ;
Attendu, cependant, d'une part, que Mme Y..., nue-proprétaire indivise avec ses cohéritiers du portefeuille de valeurs mobilières dépendant de la succession de Jean X..., pouvait prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis et en demander le partage ; qu'elle était donc fondée à demander à Mme X..., usufruitière de ce portefeuille, de lui en indiquer la consistance et la valeur, éléments nécessaires pour que la nue-proprété en soit partagée ; que, d'autre part, si l'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières, lesquelles ne sont pas consommables par le premier usage, est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre, la circonstance que l'usufruitier ait été dispensé de donner caution étant indifférente à cet égard ; qu'ainsi, en statuant comme elle a fait, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et enfin, sur le troisième moyen :

Vu l'article 1153, alinéa 3, du Code civil ;

Attendu que la partie qui doit restituer une somme qu'elle détenait en vertu d'une décision de justice exécutoire n'en doit les intérêts au taux légal qu'à compter de la notification, valant mise en demeure, de la décision ouvrant droit à restitution ;

Attendu que la cour d'appel a ordonné la restitution des sommes versées par Mme X... en exécution du jugement qui a liquidé l'astreinte prononcée par le juge de la mise en état et qui était assorti de l'exécution provisoire de ce chef ; qu'elle a assorti sa décision d'une condamnation aux intérêts au taux légal à compter des versements ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la dernière branche du deuxième moyen : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a statué sur les demandes relatives aux valeurs mobilières dépendant de la succession et sur la liquidation de l'astreinte, l'arrêt rendu le 29 mai 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; 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 Toulouse, autrement composée.

Document n°3 : Civ.1^e, 14 janvier 1997

Attendu que Saül Y... est décédé le 10 mars 1978 en laissant à sa succession sa veuve, Mme Y..., qui a opté pour l'usufruit de l'universalité des biens de la succession dont elle était donataire, et leurs 7 enfants ; que Mme X... a demandé la liquidation et le partage de la communauté ayant existé entre ses parents et de la succession ;

Sur la première branche du deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Et encore sur les deuxième et troisième branches du deuxième moyen : (sans intérêt) ;

Et sur les trois branches du troisième moyen : (sans intérêt) ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 843 du Code civil ;

Attendu que ce texte n'opère aucune distinction selon que le défunt a donné un bien ou seulement les fruits de celui-ci ;

Attendu que, pour décider que ne devait pas être rapporté à la succession de Saül Y..., au titre de libéralité, l'avantage, dont avaient bénéficié certains héritiers, tiré de l'occupation gratuite d'immeubles pendant une période pouvant atteindre une quinzaine d'années avant le décès du père de famille, l'arrêt attaqué énonce que Saül Y... était libre de disposer à son gré de fruits qu'il avait la liberté de percevoir ou de ne pas percevoir ;

Attendu cependant qu'en statuant ainsi la cour d'appel, qui s'est fondée uniquement sur la circonstance inopérante que le défunt avait disposé de fruits en abandonnant gratuitement l'usage d'immeubles à certains de ses enfants, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a statué sur la demande de rapport de l'avantage tiré par certains héritiers de l'occupation gratuite d'immeubles, l'arrêt rendu le 3 mai 1994, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai.

Document n°4 : Civ.3^e, 7 juillet 1993

Vu l'article 815-3 du Code civil ;

Attendu que les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation du bail de locaux à usage commercial appartenant en usufruit à Mme Z... et en nue-propriété à Mme X..., l'arrêt attaqué (Bordeaux, 28 juillet 1992) retient que les époux Reina Y... se sont fait céder le bail sans que Mme X... participe à l'acte de cession et qu'il est certain que, du fait des dispositions de l'article 815-3 du Code civil, l'intervention de Mme Z... n'était pas valable à elle seule ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propriétaire dont les droits sont de nature différente, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 juillet 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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'Agen.

Document n°5 : Civ.3^e, 24 mars 1999

Vu l'article 595, alinéa 4, du Code civil ;

Attendu que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mars 1997), que M. Birri a cédé le 7 mai 1981 la nue-propriété d'un immeuble aux époux Kilmann ; que cette vente a été résolue par jugement du 24 mars 1988 ; que les parties ont alors passé un nouvel accord, le 19 mai 1988, aux termes duquel M. Birri a renoncé à l'usufruit sur l'immeuble et aux effets du jugement moyennant une indemnité ; que, par ailleurs, M. Birri avait consenti le 27 octobre 1980 deux baux pour une durée de 9 ans sur des locaux à usage commercial à M. Bulgarelli et à M. Bernard ; que ces baux ont été renouvelés le 30 octobre 1987 ; que les époux Kilmann ont assigné M. Birri, décédé au cours de l'instance et aux droits duquel vient la direction générale des Impôts, en nullité des baux du 30 octobre 1987 et en restitution des loyers afférents au

mois de juin 1988 ;

Attendu que, pour rejeter la demande en nullité des baux, l'arrêt retient que ceux-ci conclus le 30 octobre 1987 n'aggravent en rien les droits du nu-propiétaire, toujours tenu par le droit au renouvellement et au statut des baux commerciaux acquis du fait des précédents baux dont ceux conclus le 30 octobre 1987 prenaient la suite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le texte susvisé ne comporte aucune distinction entre renouvellement et conclusion du bail initial, la cour d'appel a violé ce texte ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mars 1997, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier.

Document n°6 : Civ.3^e, 29 novembre 1995

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 janvier 1994), que les époux Fernand de X... de Saint Pierre ont, par acte notarié du 30 décembre 1981, fait donation entre vifs, en avancement d'hoirie à leurs quatre enfants, de la nue-propiété de diverses exploitations agricoles et parcelles de terre ; qu'en raison de l'opposition de leur fils Eric, ils ont demandé l'autorisation de justice de donner à bail rural deux de ces exploitations ; qu'ils ont également sollicité en référé l'expulsion de celui-ci de terres qu'il avait indûment occupées ; que M. Eric de X... de Saint Pierre a demandé reconventionnellement la nullité d'autorisations accordées par son père à d'anciens fermiers pour continuer à habiter les bâtiments de ferme et à exploiter un hectare de terres environ ;

Attendu que M. Eric de X... de Saint Pierre fait grief à l'arrêt d'autoriser ses parents à conclure sans son consentement des baux ruraux sur des exploitations dont il est nu-propiétaire, alors, selon le moyen, que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural et qu'à défaut d'accord du nu-propiétaire, il peut être autorisé par justice à passer seul cet acte ; que le juge ne peut donc donner son autorisation que pour le bail précis auquel le nu-propiétaire a refusé son concours et non pas une autorisation générale et indéterminée quant à l'identité du preneur et aux conditions du bail ; qu'en déclarant en l'espèce que le Tribunal qui avait autorisé les époux de X... de Saint Pierre à consentir deux baux ruraux au profit du postulant le plus disant, avait donné une autorisation dont il avait précisé le contenu, la cour d'appel, par ce motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 595, alinéa 4, du Code civil ;

Mais attendu que l'article 595 du Code civil ne subordonnant l'autorisation de justice à aucune condition, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que M. Eric de X... de Saint Pierre ne pouvait reprocher à l'indivision d'avoir obtenu l'autorisation de conclure des baux ruraux avec les fermiers de son choix ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. Eric de X... de Saint Pierre fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à la nullité des conventions consenties, sans son autorisation, par son père à deux anciens fermiers qui continuent à habiter les bâtiments de ferme et à exploiter plus d'un hectare, alors, selon le moyen, que l'interdiction faite à l'usufruitier de donner à bail un fonds rural sans le concours du nu-propiétaire s'applique à tous les baux de biens ruraux, qu'ils paraissent ou non soumis au statut du fermage à l'époque de la conclusion du contrat ; qu'en décidant que M. Eric de X... de Saint Pierre ne pouvait invoquer la nullité des conventions d'occupation précaire consenties par les époux de X... de Saint Pierre aux fermiers retraités, conventions

qui constituaient bien des baux de biens ruraux puisqu'elles mettaient ceux-ci à la disposition desdits fermiers moyennant un loyer, la cour d'appel a violé l'article 595, alinéa 4, du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Fernand de X... de Saint Pierre avait seulement autorisé deux fermiers retraités à continuer à habiter leur ancienne maison et à exploiter un hectare environ, la cour d'appel a exactement retenu que ces conventions d'occupation précaires prévues par l'article L. 411-2 du Code rural ne relevaient pas des dispositions de l'article 595 du Code civil ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. Eric de X... de Saint Pierre fait grief à l'arrêt de l'expulser des terres appartenant à l'indivision qu'il avait occupées, alors, selon le moyen, que la cour d'appel a cependant relevé que M. Eric de X... de Saint Pierre ayant saisi le Tribunal d'une demande en sortie de l'indivision, il aurait pu alors être fait application des dispositions de l'article L. 411-2 du Code rural pour qu'il soit autorisé à exploiter à titre temporaire l'ensemble des biens jusqu'à ce que soient déterminées les terres composant son lot ; qu'elle a cependant aussitôt écarté ce droit éventuel de M. Eric de X... de Saint Pierre en estimant que l'accord de l'indivision était nécessaire et ne serait pas donné ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a d'ores et déjà tranché la contestation sérieuse qui était élevée sur les droits de M. Eric de X... de Saint Pierre ce qui ne rentre pas dans les pouvoirs des juges des référés ; qu'elle a donc violé les articles 808 et 956 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel, statuant en référé, s'étant fondée, par motifs propres et adoptés, sur les dispositions de l'article 809 du nouveau Code de procédure civile, le moyen est sans portée ;

Mais sur le quatrième moyen :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Eric de X... de Saint Pierre à payer 30 000 francs de dommages-intérêts aux consorts de X... de Saint Pierre, l'arrêt retient le caractère abusif de ses appels ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser en quoi le droit d'agir en justice avait dégénéré en abus, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. Eric de X... de Saint Pierre à payer 30 000 francs de dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt rendu le 4 janvier 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 d'Angers.

Document n°7 : Civ.3^e, 9 décembre 2009

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 2 juillet 2008), que les époux X..., locataire de locaux à usage commercial appartenant en nue-propriété à Mme Y... et à Mme Z... et dont Mme A... détenait l'usufruit, ont, par acte du 28 septembre 2001 notifié à Mme A... tant en son nom personnel que comme représentante de Mme Y... et de Mme Z..., alors mineure représentée par son père, M. Z..., demandé le renouvellement du bail venu à échéance le 30 septembre 2000 ; que Mme A... a, par acte du 23 novembre 2001, refusé le renouvellement du bail et offert le paiement d'une indemnité d'éviction ; que sur requête en référé de Mmes A... et Y... et de Mme Z..., un expert a été désigné pour réunir les éléments nécessaires à la fixation de

l'indemnité d'éviction ; que les époux X... ont assigné Mmes A... et Y... et Mme Z... en paiement de l'indemnité d'éviction ; que Mme Y... a invoqué la nullité de la demande de renouvellement qui ne lui a pas été notifiée ; □ □

Sur le premier moyen : □ □

Vu l'article 595, alinéa 4, du code civil, ensemble l'article L. 145-10 du code de commerce ; □ □

Attendu que pour dire nul et de nul effet, l'acte de refus de renouvellement du bail notifié avec offre d'une indemnité d'éviction par Mme A..., usufruitière, l'arrêt retient que cet acte est subséquent à la demande de renouvellement, elle-même nulle et de nul effet ; □ □

Qu'en statuant ainsi, alors que l'usufruitier d'un immeuble à usage commercial donné à bail a le pouvoir de délivrer seul un congé au preneur et que le refus de renouvellement a les mêmes effets qu'un congé, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; □ □

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : □ □ CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit nul et de nul effet le refus de renouvellement du bail notifié par acte du 23 novembre 2001, l'arrêt rendu le 2 juillet 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon ;

Document n°8 : Civ.1^e, 16 février 1999

Sur le moyen unique :

Attendu que Louis B..., qui à la suite d'un accident dont avait été victime Mme X... avait été condamné en 1947 à lui payer une rente viagère, est décédé après avoir légué à son épouse, Hélène A... la totalité de ses biens ; que cette dernière est décédée après avoir légué l'intégralité de ses biens à Monique C..., épouse D... ; que, par acte notarié établi au cours du mariage, Monique C... a fait donation à son époux, pour le cas où il lui survivrait, de l'usufruit de la totalité de sa succession ; que Monique C... est décédée le 10 novembre 1981, laissant pour lui succéder, son conjoint et sa soeur, Mme Suzanne C..., épouse Z..., laquelle a renoncé à la succession ; que les enfants de celle-ci ont accepté sous bénéfice d'inventaire ; qu'en 1984, Mme X... a fait assigner M. D... et les consorts Y... en paiement des arrérages impayés de la rente qui lui avait été allouée et en revalorisation de celle-ci ;

Attendu que M. D... fait grief à l'arrêt attaqué (Douai, 20 mai 1996) de l'avoir condamné à payer à Mme X... les arrérages échus de la rente viagère depuis le décès de son épouse et les intérêts dûs sur ces arrérages depuis la date de l'assignation ainsi que les arrérages à échoir, alors, selon le moyen, que, si, selon l'article 608 du Code civil, l'usufruitier est tenu pendant sa jouissance de toutes les charges annuelles de l'héritage, c'est seulement dans la mesure où elles sont censées charges des fruits ; que, selon l'article 612 du même Code, l'usufruitier universel ou à titre universel doit seulement contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes ; que, si l'article 610 dispose que le legs fait par un testateur d'une rente viagère ou pension alimentaire doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité et par le légataire à titre universel de l'usufruit à proportion de sa jouissance, ce texte ne vise que le legs d'une rente viagère et non pas comme en l'espèce, la donation d'un usufruit même universel, ni la rente viagère qui, grevant le testateur, se trouve comprise dans le passif de la succession ; qu'ainsi l'arrêt attaqué est dépourvu de base légale au regard des articles 608, 610, 612, 870 et 871 du Code civil et de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile, lesquels ont été violés ;

Mais attendu qu'il résulte de la combinaison de l'article 724 avec les articles 608 et 612 du Code civil que l'usufruitier universel ou à titre universel, est tenu des dettes dans les proportions et de la manière indiquées par ces textes, peu important la nature de son titre ; que

la cour d'appel a exactement décidé que M. D..., en sa qualité d'usufruitier universel, pouvait être poursuivi en paiement des dettes qui sont la charge des fruits et revenus et qu'il était donc tenu d'acquitter les arrérages de la rente viagère depuis le décès de son épouse et les intérêts dus sur les arrérages échus ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi.

Document n°9 : Civ.1^e, 21 mars 1962

Sur le moyen unique :

Attendu que la compagnie d'assurances La Nationale a acheté à X... un immeuble sis à ..., dont le deuxième étage est grevé d'un usufruit au profit de veuve X..., mère du vendeur ; qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir condamné cette dernière à rembourser à ladite compagnie une quote-part des travaux de ravalement de l'immeuble, effectués en 1957-1958, alors qu'en raison de leur nature et de leur importance, ils ne devaient être entrepris qu'après accord préalable de l'usufruitière, ainsi qu'il était soutenu dans des conclusions restées sans réponse ;

Mais attendu que le tribunal, après avoir décidé à bon droit que le simple recrépissement ou ravalement est une réparation d'entretien restant à la charge de l'usufruitier, par application des dispositions de l'article 605 du code civil et statuant après le dépôt du rapport de l'expert Y..., a constaté que les travaux entrepris étaient devenus nécessaires, compte tenu de la classe de l'immeuble et de la nécessité d'assurer la protection des subjectiles ; qu'ayant ainsi précisé que les travaux litigieux avaient pour but et pour effet la conservation de la chose, le juge d'instance a implicitement mais nécessairement écarté les conclusions dont il était saisi, et décidé que l'accord préalable de la Dame X... n'était pas indispensable ; qu'il a pu ainsi statuer, dès lors que le nu-propiétaire peut, pendant la durée de l'usufruit, contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien tendant à la conservation de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble grevée d'usufruit ; que le grief invoqué ne saurait donc être retenu ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI (...)

Document n°10 : Civ.3^e, 27 novembre 2002

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 606 du Code civil ;

Attendu que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier ; que toutes les autres réparations sont d'entretien ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 mars 2001), rendu en matière de référé, que la société civile immobilière Le Campanile a donné à bail des locaux à usage commercial à l'Institut Français Riera, que ce dernier a assigné la bailleuse en exécution de travaux ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que le problème du chauffage relève du remplacement des canalisations dont certaines sont situées sur la toiture-terrace de l'immeuble constituant de grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 606 du Code civil énumère limitativement les grosses réparations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que pour accueillir la demande relative à l'étanchéité des portes fenêtres, l'arrêt retient que les désordres affectant le clos de l'immeuble doivent être pris en charge par la bailleuse en application des articles 1719 à 1721 du Code civil et ce, nonobstant les termes

du bail dont elle se prévaut ;

Qu'en statuant ainsi, sans donner de motifs à sa décision, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les première et quatrième branches du moyen : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 mars 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier.

Document n°11 : Civ.3^e, 14 novembre 1996

Vu l'article 635 du Code civil, ensemble l'article 1134 de ce Code ;

Attendu que si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions comme l'usufruitier ; que s'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 mars 1994), que les époux Saint-Mard ont acquis de Mme Beghain des droits portant sur des biens immobiliers situés dans un immeuble en copropriété, la venderesse se réservant le droit d'usage et d'habitation des lots 14 et 51 et l'usufruit du lot 9, l'acte de vente stipulant " tant que Mme Beghain conservera le droit d'usage sur les lots objets des présentes, elle conservera à sa charge tous les frais d'entretien, les assurances, les impôts, le ravalement conformément à la loi " ; que les époux Saint-Mard ayant cédé leurs droits aux époux Amar, ces derniers ont assigné Mme Beghain en remboursement d'une somme correspondant aux charges de copropriété qu'ils estimaient avoir indûment payées ;

Attendu que, pour dire que Mme Beghain n'était tenue que des charges et frais d'entretien incombant normalement à un locataire, l'arrêt retient qu'une clause susceptible de plusieurs sens doit être interprétée en faveur de celui qui s'oblige, que les époux Saint-Mard avaient, durant la période où ils étaient propriétaires, réglé les charges de copropriété en ne laissant à Mme Beghain que celles dont est tenu le locataire, qu'aux termes de l'article 608 du Code civil, l'usufruitier est tenu pendant sa jouissance de toutes les charges annuelles telles que les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censées charges des fruits et qu'il n'est tenu, aux termes de l'article 605 de ce Code, qu'aux réparations d'entretien, qu'en revanche, en matière de droit d'usage et d'habitation, aux termes de l'article 630 du même Code, celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause contractuelle liant les parties faisait expressément référence à l'application des dispositions légales et qu'il résultait des constatations de l'arrêt que le droit d'usage et d'habitation de Mme Beghain portait sur la totalité de l'appartement constituant les lots 14 et 51, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULÉ, mais seulement en ce qu'il a dit que Mme Beghain n'était tenue que des charges et frais d'entretien incombant aux locataires en ce qui concerne les lots 14 et 51 de la copropriété de l'immeuble sis 13, rue Puccini à Paris dont elle s'était réservé le droit d'usage et d'habitation, l'arrêt rendu le 29 mars 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles.

PROPOSITION DE REFORME DU LIVRE II DU CODE CIVIL
RELATIF AUX BIENS

L'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, qui est à l'origine de la réforme des sûretés réalisée par l'ordonnance du 23 mars 2006 et qui a parrainé les travaux sur la réforme du droit des obligations réalisés par le groupe présidé par le professeur Pierre Catala, poursuit son action en vue de la modernisation du droit civil français. Elle a ainsi constitué, au printemps 2006, un groupe de travail ayant pour mission de réfléchir à ce que pourrait être une réforme du droit des biens.

Ce Groupe, présidé par le professeur Hugues Périnet-Marquet, a achevé ses travaux, dont le résultat a pris le tour d'un avant-projet de loi portant réforme du livre II du code civil relatif aux biens.

Voici cet avant-projet (III), précédé d'un bref exposé de l'organisation des travaux (I) et des lignes directrices de la réforme envisagée (II).

I - ORGANISATION DES TRAVAUX

Le choix a été fait d'un groupe de travail relativement restreint, de onze membres, de manière à ce que l'ensemble des textes puissent être librement discutés en son sein. Par ailleurs, l'Association CAPITANT a tenu à ce que ce groupe soit composé d'universitaires comme de représentants des professions les plus concernées par cette réforme du droit des biens, désignés par les instances représentatives de ces professions.

La commission a donc été ainsi composée :

Président :

Hugues PERINET-MARQUET, Professeur à l'Université Panthéon-Assas Paris II

Membres :

Jean Louis BERGEL, Professeur à l'Université d'Aix-Marseille III

Pierre BERGER, Avocat, Responsable du département patrimoine, FIDAL, représentant le Conseil National des Barreaux

Yves GAUDEMET Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) Vice-Président de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

Michel GRIMALDI, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) , Président de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

Laurent JACQUES, Conseiller Référendaire, représentant la Cour de cassation

Philippe MALINVAUD, Professeur émérite à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), Président honoraire de l'Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française

François MAZUYER, Géomètre expert, représentant l'Ordre national des Géomètres-Experts

Frédéric POLLAUD –DULIAN, Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Philippe SIMLER, Professeur à l'Université de Strasbourg III

Pierre TARRADE, Notaire, représentant le Conseil Supérieur du Notariat

Secrétariat de séance : Matthieu JANNIN Avocat, Lefèvre, Pelletier & Associés

Le groupe de travail a commencé ses travaux en septembre 2006, et les a poursuivis pendant deux ans au rythme d'environ une réunion tous les 15 jours. Ce sont donc, au total, plus de trente réunions de trois heures qui se sont tenues. Les premières propositions présentées ci-dessous sont ainsi le résultat d'une centaine d'heures de travail collectif.

II - GRANDES LIGNES DIRECTRICES DES PROPOSITIONS PRESENTÉES

Le groupe de travail a privilégié une approche pragmatique. Le Livre II, partie du « code civil des français », devait être d'un abord simple. La facilité d'utilisation des textes par leurs usagers a donc été l'un des soucis constants de la commission. Bien qu'il n'ait pas manqué de prendre en compte les nombreuses réflexions doctrinales, classiques ou audacieuses, qui ont éclairé l'histoire récente du droit des biens, le projet présenté n'est donc pas un travail doctrinal, au sens fort du terme. Il a cependant été guidé par des objectifs essentiels, notamment de simplification, de modernisation et de cohésion, que nombre d'auteurs mais aussi de praticiens, réclamaient de leurs vœux.

1) Simplification et clarification

Tout d'abord, le groupe de travail a été guidé par une volonté nécessaire de simplification et de clarification du contenu actuel du droit des biens. Il n'est pas besoin de rappeler que l'actuel livre II du code civil n'est pas, et de loin, le mieux rédigé. Le législateur de 1804 n'a pas toujours su y mener l'effort de rationalisation qu'il aurait pu réaliser. Il s'est trop souvent contenté de reprendre, sans beaucoup de modifications, les solutions des anciennes coutumes. Ni le découpage ni le style ne sont donc parfaits et même simplement satisfaisants. De plus, beaucoup de textes se sont avérés, au fil des années, totalement inutiles, redondants, obscurs ou obsolètes.

La commission a donc souhaité remettre à plat l'ensemble de ces textes pour ne garder que ceux qui conservaient une réelle utilité. Cela l'a conduit à un amincissement du Livre II, non négligeable puisque ce dernier perd une quarantaine d'articles alors que de nouvelles matières y sont insérées.

Cette diminution du nombre des articles utilisés ne s'est pas faite au détriment de leur compacité. Les nouveaux articles sont dans l'ensemble plus courts que les anciens. La commission n'a donc pas cédé à la tentation naturelle de rajouter du droit au droit et a considéré que la complexification du droit ne devait pas être considérée comme un phénomène irréversible. Elle s'est ainsi inscrite dans la tradition juridique française privilégiant la concision.

Cette réduction du nombre des textes s'est accompagnée d'une volonté d'en clarifier le contenu et le sens. Tous les textes ont donc été réécrits de manière à en rendre l'accès plus facile. Les termes trop techniques ont été explicités ou remplacés par des expressions plus compréhensibles. Des définitions cruellement absentes de l'actuel Livre II ont été fournies et le langage utilisé a été modernisé. A titre d'exemple, certains regretteront la disparition du « bon père de famille » mais cette notion quasi-mythique n'apparaissait plus suffisamment parlante aux juristes et aux citoyens du XXI^{ème} siècle. Le souhait des membres de la commission a donc été que le langage utilisé dans ce livre II, tout en restant nécessairement technique, soit néanmoins accessible pour le plus grand nombre et que le vocabulaire utilisé ne coupe pas, d'entrée de jeu, les citoyens de leur Droit.

De même, la volonté de simplification s'est manifestée dans le choix qui a été fait de s'interroger systématiquement sur la pertinence d'un certain nombre de distinctions pour se

demander si celles-ci présentaient encore une utilité suffisante pour devoir être maintenue. En cas de réponse négative, elles ont été supprimées. Ainsi en a-t-il été, à titre d'exemple, des distinctions des servitudes apparentes et non apparentes, continues et discontinues. La commission a pensé que de telles divisions traditionnelles n'avaient plus vraiment de raison d'être aujourd'hui et que le droit pouvait aboutir à des solutions très proches de celles pratiquées actuellement sans devoir recourir à de telles distinctions, difficiles à mettre en œuvre et à l'utilité restreinte.

2) Innovation

Le groupe de travail s'est trouvé confronté à l'inévitable question du dosage devant être opéré entre tradition et modernité, respect de l'acquis et nécessaire changement. Il n'est parti, sur ce point, d'aucun a priori théorique. Il s'est simplement demandé, au cas par cas, si les textes et la structure actuels du Code répondaient bien aux exigences des utilisateurs du droit des biens au XXIème siècle et prenaient suffisamment en compte l'évolution de tous les éléments du droit positif, jurisprudence, pratique et lois extérieures au code civil, qui se sont multipliés dans la période récente. Il n'a donc pas hésité à accueillir, sans réserve, toutes les innovations dont ses discussions ont montré la nécessité.

Il est ainsi apparu nécessaire de faire figurer dans le Code un Titre 1er intégrant la définition du patrimoine et des biens qui le compose, absente à l'heure actuelle. De même, à l'autre bout du Livre, la commission a souhaité que les relations de voisinage, déjà présentes en filigrane dans le Code, mais n'apparaissant pas en tant que telles, disposent d'un titre qui leur soit propre. Elle a également jugé indispensable que soient mieux détaillés, dans le Livre II, les traits principaux du droit de propriété et qu'apparaisse, en tant que tel, le régime de la possession et de la détention dont elle a regroupé le contenu dans un seul chapitre.

Mais les nouveautés ne concernent pas que le plan du Code. Par delà la réécriture de l'intégralité des textes, qui a conduit à certains infléchissements, des nouveautés d'importances sont proposées. Elles seront reprises par la suite mais peuvent d'ores et déjà être cités la suppression des actions possessoires, la possibilité d'un usufruit temporaire, les règles nouvelles indispensables pour gérer les usufruits portant sur des universalités ou des biens incorporels, le principe d'une collaboration nécessaire dans l'entretien du bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire ou la création d'une nouvelle catégorie de droits réels ne portant que sur une ou plusieurs utilités d'un bien.

Ainsi donc, la réforme proposée s'avère, sur bien des points, novatrice sans être néanmoins révolutionnaire. La commission a estimé, en effet, que, si une évolution du droit des biens était nécessaire, et si, sur certains aspects, elle devait être profonde, le bouleversement des équilibres auxquels tous les praticiens sont habitués aurait été, non seulement improductif, mais, de surcroît, néfaste. Le projet présenté paraîtra donc trop timide à certains ou trop novateur à d'autres mais ces critiques, inévitables, sont la contrepartie d'une recherche d'équilibre qui a guidé les travaux du groupe de travail.

3) Cohésion avec d'autres réformes en cours

La commission se devait de tenir compte d'autres réformes du droit, déjà intégrées dans le droit positif ou en cours. De ce point de vue, la présence, parmi ses membres, du Président de la commission de réforme du droit des sûretés, Michel GRIMALDI, et de plusieurs membres du groupe de travail sur le droit des obligations, présidé par Pierre CATALA, évitait tout risque de distorsion. Il en a été de même à l'égard du code général de la propriété des personnes publiques, élaboré par une commission dont Yves GAUDEMET faisait partie.

Au regard de la prescription, réformée par la loi du 17 juin 2008, le groupe de travail a

souhaité que les dispositions, relevant actuellement des articles 2255 à 2279 et suivants, notamment celles sur la possession et la détention, soient ramenées dans le Livre II du code afin d'assurer une meilleure cohérence à celui-ci. Il paraît, en effet, insatisfaisant que, dans le Code actuel, la possession n'apparaisse qu'au regard de la prescription alors que sa fonction actuelle dépasse largement cet aspect.

III - CONTENU DES PROPOSITIONS PRESENTEES

L'article 516, commence par affirmer le caractère d'ordre public du Livre II, sauf dispositions contraires. Ce choix de la commission présente l'avantage de clarifier une question souvent discutée, ambiguë qui oblige le juge à décider, au cas par cas, quels sont les articles impératifs et les autres. Mais, comme il ne saurait être question de supprimer toute marge de souplesse ou de mise à l'écart contractuelle d'un certain nombre de règles du droit des biens, il rend nécessaire la précision expresse, pour chaque article supplétif de volonté, de ce caractère. Cependant, dans la mesure où le nombre d'articles supplétifs de volonté reste néanmoins faible par rapport au total, l'inconvénient est apparu supportable pour les membres de la commission qui ont donc posé le principe du caractère impératif du livre II, sauf exceptions prévues dans les textes.

L'article 517, quant à lui fait le lien avec les autres règles applicables aux biens publics et l'article 518 indique clairement, pour éviter toute ambiguïté que les règles spéciales applicables à certaines catégories de biens priment celles, générales, du code civil.

Titre I - Du patrimoine et des biens qui le composent

Ce titre, entièrement nouveau, répond à un objectif non seulement pédagogique mais surtout de cohérence générale du droit des biens. Le code civil actuel ne définit, en effet, ni le patrimoine, ni le bien, ni les droits réels et personnels. Une définition de chacun de ces éléments s'avérerait, dès lors, indispensable.

Les définitions retenues n'ont aucun caractère révolutionnaire. Ainsi l'unité du patrimoine est affirmée, même si est laissée ouverte la possibilité, pour le législateur, de déroger à cette règle. Cependant, il est clairement posé que, conformément au souhait de beaucoup et à la jurisprudence de la Cour Européenne des droits de l'homme, les droits sont des biens, ce qui devrait conduire à éviter la formule «des biens et des droits », ambiguë mais fréquente dans la législation.

En ce qui concerne les animaux, compte tenu de la difficulté de marier harmonieusement qualification juridique et valeur affective en la matière, la commission propose que l'accent soit mis sur les lois qui les protègent et que, sans que ceux-ci soient directement qualifiés, il soit simplement indiqué que leur régime juridique est celui des choses corporelles. Par ailleurs, le titre 1er se termine par deux articles 524 et 525 qui définissent les fruits et les produits sans modifier le droit positif en la matière.

Titre II - Distinction des meubles et des immeubles

Le groupe de travail a, en la matière, procédé à une rationalisation du droit existant sans modifications profondes. Il a en effet supprimé de nombreux textes du code civil, certes parfois poétiques, mais souvent redondants ou dépassés dans leur formulation. Au moment où l'animal rentre dans le code à l'article 521, les lapins des garennes et les pigeons des colombiers disparaissent ainsi de la distinction des meubles et des immeubles.

Un certain nombre de nouveautés méritent cependant d'être notées. Les volumes sont expressément mentionnés dans les immeubles par nature au même titre que les fonds et les

constructions. Est également consacrée, dans l'article 527, la jurisprudence considérant comme immeubles par nature les lots de copropriété. De même, se trouve simplifiée la définition de l'immeuble par destination des actuels articles 528 et 529. Le groupe de travail, dans l'hypothèse, fréquente, où aucune disposition conventionnelle n'a été stipulée, crée une présomption simple selon laquelle est un immeuble par destination tout meuble qui ne peut être détaché sans détérioration de l'immeuble où il est intégré, ce qui n'est en rien un bouleversement du droit existant mais aussi, et cela constitue une nouveauté, de tout meuble qui a été conçu ou adapté pour être intégré dans l'immeuble, même s'il peut en être détaché aisément. Cette disposition vise à résoudre certaines questions se posant lors des ventes d'immeuble. Lorsque des meubles auront été conçus ou adaptés pour être intégrés à l'immeuble, le vendeur ne pourra plus, sauf accord de l'acquéreur, les enlever après la signature de la promesse de vente.

La présomption d'affectation à un immeuble de tout meuble nécessaire à son exploitation reprend les solutions actuelles du code civil sans rentrer dans le luxe de détails que celui-ci comprenait.

Titre III - De la propriété, de la possession et de la détention

Dans un but de clarté et de pédagogie, le groupe de travail a souhaité que soient regroupés dans un titre unique, aussi bien la propriété que la possession, qui figure aujourd'hui, et uniquement sous son aspect de prescription, à la fin du code civil, mais aussi la détention qui, à l'heure actuelle, n'est nulle part définie.

Chapitre I – De la propriété

La définition de la propriété (article 534) est mise en concordance avec le droit positif comme avec les définitions généralement retenues par la doctrine. L'accent est mis sur son caractère exclusif, perpétuel, absolu, mais aussi sur les limites que posent les lois et règlements et dont on sait aujourd'hui l'importance. Parmi les nouveautés introduites dans ce chapitre, figurent les articles 535, qui consacre la jurisprudence sur l'abus du droit de propriété, et 537, sur l'imprescriptibilité du droit de propriété. Le groupe de travail a estimé également nécessaire de préciser, aussi clairement que possible, les modes de preuve de la propriété en faisant le lien, à l'article 541, entre la propriété et la possession et en y indiquant les pouvoirs du juge à défaut de possession.

Enfin, la commission a pris position sur la jurisprudence relative à l'empiètement. Sans remettre en cause la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation conférant le droit au propriétaire du fonds subissant l'empiètement de demander la démolition, elle a estimé nécessaire, pour éviter tout abus, d'enfermer, lorsque l'empiètement est minime et involontaire, l'action en démolition dans un délai très court, en l'occurrence deux ans à partir de la connaissance de l'empiètement et au plus tard, dix ans après l'achèvement des travaux. Passé ce délai l'un ou l'autre des voisins pourra demander au juge de prononcer le transfert de propriété moyennant indemnité. En revanche, les solutions actuelles demeurent pour les empiètements plus conséquents ou volontaires.

Chapitre II – De la possession et de la détention

Le groupe de travail a estimé nécessaire de définir la notion même de possession, ce qui est fait à l'article 543 en intégrant à la définition ce qui est encore considéré comme des qualités de la possession. Il n'est, en effet, plus besoin de possession naturelle dans la mesure où les actions possessoires ne sont pas maintenues, comme on le verra par la suite. La preuve et le

régime de la possession ont été également précisés

Par mesure de simplification, il a également jugé nécessaire de ne retenir qu'une notion unique de bonne foi et de la définir. Est donc considéré comme de bonne foi, le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce. Comme aujourd'hui la bonne foi est toujours présumée.

Pour clarifier le droit applicable à la possession, ont été distinguées les règles propres à toutes les possessions et celles spécifiques à la possession des meubles et des immeuble.

Au titre des effets de la possession, le groupe de travail a considéré que, si la durée nécessaire de l'usucapion tant pour les meubles que pour les immeubles devait rester fixer à 30 ans, le possesseur de bonne foi, devenait, comme l'a décidé la loi du 17 juin 2008, propriétaire au bout de dix ans, ce délai pouvant être, contrairement à celui de trente ans, susceptible de suspension mais sans que sa durée totale ne puisse, en aucun cas, excéder trente ans.

L'article 2276 actuel (ancien article 2279) a fait l'objet d'une réécriture complète pour le rendre plus clair en distinguant bien la fonction probatoire et la fonction acquisitive de la possession des meubles corporels, sans que les règles de fond de cet article ne soient modifiées.

Le groupe de travail ne s'est pas montré hostile, par principe, à la possession des biens incorporels, la définition retenue ne l'excluant pas. Cependant il a souhaité que son régime soit défini, au cas par cas, par les législations spéciales applicables à ces divers biens incorporels. Les règles ne peuvent être les mêmes pour la possession d'un fonds ce commerce et d'un brevet.

La définition de la détention est tout à fait nouvelle. Elle est, en effet, apparue nécessaire pour, précisément, distinguer clairement les situations dans lesquelles s'exerce la détention de celles qui relèvent de la possession.

Ce chapitre est complété d'une section commune à la protection de la possession et de la détention. Après en avoir longuement discuté, et compte tenu du faible impact actuel des actions possessoires au regard des larges possibilités d'action en référé, la commission, dans un but de simplification, a souhaité la suppression pure et simple des actions possessoires figurant dans le Code de procédure civile. Dès lors, l'article 560 qui annonce la protection du possesseur n'est pas un article d'annonce des actions possessoires mais simplement un texte affirmant la possibilité, pour le possesseur comme pour le détenteur, de pouvoir exercer les actions nécessaires à la protection de leur droit.

Chapitre III – De l'objet de la propriété immobilière

Ce chapitre nouveau vient clarifier la portée du principe classique selon lequel la propriété foncière est censée, en théorie, aller du centre de la terre à l'infini. L'ancien article 552 est repris mais un article nouveau est ajouté pour consacrer les divisions spatiales de propriété.

La commission a en effet estimé nécessaire de tenir compte des évolutions de la pratique en la matière et des lois nouvelles extérieures au code civil. Elle a voulu également clarifier la nature juridique d'un certain nombre d'institutions. Ni les volumes ni le droit de superficie ne font en effet l'objet de la moindre définition en droit positif.

Deux situations doivent en effet être distinguées. La première est celle d'une division spatiale d'un fonds, c'est à dire d'un découpage d'un fonds en deux ou plusieurs parties faisant l'objet, chacune, d'un droit de propriété plein et entier, sauf qu'il est géométriquement limité. Tel est l'objet de l'article 562. La seconde concerne les droits réels sur le sol, qui ne sont pas en, eux-mêmes, des droits de propriété mais qui confèrent un droit de construire et un droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées. Tel est l'objet de l'article 607 qui se situe logiquement dans la partie consacrée aux droits réels.

Pour clarifier encore les choses, la commission propose de distinguer, dans l'article 562,

l'hypothèse dans laquelle le fonds ne fait l'objet que d'une seule division (par exemple, ce qui est au-dessus du sol et ce qui est en dessous du sol, le découpage de la propriété unique aboutissant à la création de deux propriétés pleines et entières sur ces deux parties) et l'hypothèse des volumes, créateurs, eux aussi, de droit de propriété mais qui, aboutissant à plus de deux propriétés nouvelles, doivent faire l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Chapitre IV - De l'accession

Ce chapitre figurait déjà dans le code civil et le travail de la commission a consisté, en la matière, à rationaliser et moderniser les textes existants.

L'article 555, devenu 564, a été réécrit et clarifié. Un article nouveau (565) a été introduit pour régler le sort des constructions faites par un détenteur, et notamment par le preneur à bail lorsque le contrat n'a rien prévu.

Pour éviter d'alourdir le code civil par des dispositions qui n'y ont plus leur place, le groupe de travail propose le transfert au Code de l'Environnement d'un certain nombre d'articles concernant la modification des fonds sous l'effet du régime des eaux, notamment les actuels articles 556, 560 à 564.

Chapitre V - Des propriétés collectives

Très curieusement, aucune disposition actuelle du Livre II du code civil ne traite des propriétés collectives dont on connaît, pourtant, l'importance pratique. L'indivision est mentionnée dans le Livre III et la copropriété, plus exactement le seul article 664 qui la concernait, a disparu en 1938. Cette absence est fâcheuse. Pour autant il est apparu impossible, au groupe de travail, de réintégrer, dans le livre II, le détail des règles relatives aux propriétés collectives, sous peine de l'alourdir considérablement et d'en changer la nature.

Compte tenu des réformes récentes, dont l'indivision a été l'objet, et du fait qu'une telle institution a comme domaine privilégié d'intervention les relations familiales ou successorales, le groupe de travail a renoncé à la rapatrier dans le Livre II, se contentant de la définir, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, et de renvoyer aux articles 815 et suivants ainsi que 1873 et suivants.

Un choix quasiment identique a été fait en ce qui concerne la copropriété. Celle-ci fait l'objet, à l'heure actuelle d'une réglementation foisonnante qui, si on additionne les textes de la loi de 1965 et de ses décrets d'application, contient plus de 200 articles. La commission a donc estimé impossible son intégration dans le code civil. Seuls quatre articles (ou alinéas) essentiels de la loi de 1965 ont été repris, à l'identique, et un renvoi aux textes spéciaux applicables effectué.

La commission propose toutefois certaines clarifications du champ d'application de la loi de 1965. Elle souhaite, notamment que puisse être réservé son caractère impératif aux copropriétés dont au moins un lot est à usage d'habitation, les règles figurant au code civil ne pouvant cependant faire l'objet, même en dehors de l'habitation, de clauses contraires.

Titre IV - Des démembrements de la propriété

Ce Titre IV regroupe les Titres III et IV actuels, tout en intégrant un certain nombre de nouveautés. Tout d'abord, à côté de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation, des servitudes ou des baux constitutifs de droits réels, apparaît un nouveau type de droit réel, intitulé « du droit réel de jouissance spéciale ». Ce dernier tend à résoudre l'irritante question du caractère

limitatif ou non du droit réel. A partir du moment où tout le Livre II est d'ordre public, les droits réels qui n'y figurent pas ou qui ne figureraient pas dans une loi spéciale ne pourraient pas être créés. C'est pourquoi il est apparu judicieux à la commission de créer un droit réel ouvert pouvant porter sur une ou plusieurs utilités déterminées d'un ou de plusieurs biens. Si la catégorie est ouverte, son régime est néanmoins régi par des règles minimales pour éviter toute dérive. Nous y reviendrons par la suite.

Chapitre Ier – De l'usufruit

La section 1ère intègre une définition de l'usufruit qui n'existait pas en tant que telle dans le Code.

La section 2 comprend une nouveauté importante. Jusqu'à présent, l'usufruitier ne pouvait pas obliger le nu-propiétaire à faire des travaux sur le bien. Cette règle, liée au fait que le nu-propiétaire n'avait pas les revenus du bien, est apparue au groupe de travail peu en phase avec la nécessité du maintien en état des biens ainsi que de la conception moderne du rôle social et urbanistique de l'immeuble. La bonne gestion de l'indivision, la volonté d'éviter la dégradation des biens conduit, en effet, à privilégier le maintien à niveau du bien objet de l'usufruit.

L'article 577 pose donc la règle selon laquelle la conservation des biens, objet de l'usufruit, est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier. Cette obligation n'est, cependant, pas une obligation d'amélioration du bien, mais simplement de maintien par rapport à son état au début de l'usufruit.

Dans cette optique, l'article 578, qui est, comme aujourd'hui, supplétif de volonté, détaille les obligations de chacun en matière de réalisation des travaux.

En ce qui concerne l'obligation de faire les travaux, la commission a estimé prudent de n'apporter aucune modification aux règles, bien connues, des actuels articles 605 et 606, souvent reprises dans les baux, notamment commerciaux. Le propriétaire n'est donc tenu que des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble. L'usufruitier reste tenu des autres travaux ainsi que des dépenses périodiques.

En revanche, la commission introduit une nouveauté importante, liée à la création de l'obligation commune d'entretien visée à l'article 577, en matière de contribution à la dette. L'usufruitier est intégralement et définitivement tenu des travaux dont il a la charge. En revanche, tel n'est pas le cas du nu-propiétaire. Pour éviter d'une part de faire contribuer un usufruitier souvent impécunieux et d'autre part de faire peser sur le propriétaire une charge en partie injuste puisque l'usufruitier peut profiter très longtemps des gros travaux réalisés par le propriétaire, la commission a estimé judicieux que, à la fin de l'usufruit, l'usufruitier ou ses ayants droits remboursent une partie des travaux au propriétaire et que la dette se partage entre propriétaire et usufruitier, à proportion de la durée s'étant écoulée entre la date de la dépense et la fin de l'usufruit et en fonction de la valeur de l'usufruit. Ainsi, si l'on applique le barème fiscal qui conduit à 1% par année, une dépense faite dix ans avant la fin de l'usufruit amènerait l'usufruitier ou ses héritiers à devoir rembourser 10% de la dépense, ce qui paraît juste et raisonnable. Ces dispositions de l'article 581, n'étant pas d'ordre public, pourraient être librement aménagées par les parties, notamment dans les usufruits familiaux. Une hypothèque sur le bien, destinée à financer les travaux, pourrait également plus aisément être consentie avec accord du juge, supplantant le refus du propriétaire ou de l'usufruitier (article 580).

Les dispositions de la section 3 sur les droits et obligations de l'usufruitier sont très classiques, la commission n'ayant réalisé, ici, qu'une réécriture formelle des textes existants.

Celles de la section 4 sur la fin de l'usufruit recèlent, en revanche, une nouveauté importante. La commission a, en effet, décidé d'admettre la possibilité de constitution d'un usufruit limité

dans le temps et non viager. Dès lors, cet usufruit, consenti pour une durée maximale de trente ans, ne cesse pas à la mort de celui qui l'a consenti, mais seulement à l'expiration du délai prévu. Cette fixité de l'usufruit, dans sa durée, paraît être de nature à permettre une plus large utilisation économique de cette institution, indépendamment de situations familiales ou successorales.

La section 5 est également totalement nouvelle. Il est apparu en effet nécessaire à la commission de préciser le régime d'un certain nombre d'usufruits spéciaux. A ce titre se trouvent précisées, dans les articles 596 et suivants, les règles spécifiques applicables au quasi-usufruit, c'est à dire celui portant sur des choses consommables, en ce qui concerne, notamment, les modalités de remploi de ces choses consommables et les conséquences sur les modalités de restitution, ainsi que les règles portant sur l'usufruit des créances, des droits sociaux ou des universalités.

Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation

Ce chapitre ne contient pas de nouveautés marquantes si ce n'est qu'il n'effectue plus de distinction entre droits d'usage et d'habitation et qu'il modernise la définition de ce démembrement du droit de propriété. Il est apparu en effet possible à la commission, compte tenu de la proximité de deux droits et de leur usage limité, de les fondre en un seul, d'autant que la création, par le chapitre III, de droits de jouissance spéciaux permet, si besoin est, de réduire le périmètre du droit d'usage et d'habitation.

Chapitre III - Des droits réels conférés par des baux

Ce chapitre comporte un article unique d'annonce des baux constitutifs de droits réels sur le sol d'autrui comme le bail à construction de l'article L 251-1 du Code de la Construction, le bail emphytéotique de l'article L 451 du Code Rural ou les baux emphytéotiques ou les autorisations d'occupation temporelle ou contrats de partenariat public/privé du Code de la propriété des personnes publiques. Ces baux ne confèrent pas un droit de propriété sur le sol mais un droit réel cessible et susceptible d'hypothèque. En revanche, ils confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations qui y sont réalisées. Leur régime juridique, divers sur les autres aspects, dépend des lois spéciales qui les ont institués et auxquelles il est donc renvoyé.

Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale

Ce chapitre est totalement nouveau. Comme indiqué plus haut, il est apparu nécessaire au groupe de travail de créer un droit réel ouvert qui, contrairement à l'usufruit, ne porte pas sur la totalité de l'usage d'un bien mais seulement sur une ou plusieurs de ses utilités, au choix du constituant. Ce droit réel de jouissance spéciale, qui peut porter, par exemple, sur le droit de pêcher sur le bord d'un étang, d'utiliser certaines installations sportives etc... est bien évidemment temporaire, limité à trente ans et, donc, non viager.

Cette catégorie ouvre donc largement la réalisation de démembrements de propriété, tout en maintenant le principe du caractère limitatif des droits réels. Elle offre une multitude de possibilités puisque le contenu du droit réel de jouissance spéciale n'est pas limité, si ce n'est, bien entendu, qu'il ne saurait être utilisé pour tourner les règles impératives du droit d'usage et d'habitation, de l'usufruit, ou de tout autre droit réel réglementé par ailleurs.

Chapitre V - Des servitudes

Le groupe de travail, s'il a réécrit tous les textes relatifs aux servitudes, n'a pas estimé utile de bouleverser le régime de cette institution qui, dans l'ensemble, ne pose pas de difficultés sérieuses et donne satisfaction à ses utilisateurs. Il est toutefois apparu nécessaire de clarifier certaines définitions, comme celle de la servitude par destination du père de famille à l'article 616.

En revanche, ont été supprimées les distinctions des servitudes continues et discontinues, apparentes et non apparentes, compte tenu du peu d'impact actuel de ces dispositions. En l'état, la distinction des servitudes continues et discontinues apparentes et non apparentes n'est en effet utilisée que par trois articles : 691 à 692, sur l'usucapion et, implicitement, la destination du père de famille de l'article 694. Il a paru plus simple d'explicitier, dans les articles qui leur sont consacrés, le régime de ces institutions.

L'article 615 précise, ainsi, que peuvent s'acquérir par la possession les servitudes se manifestant par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée. Il est apparu, en effet, important qu'en la matière l'usucapion puisse se produire dans toutes les circonstances ayant permis au propriétaire du fonds servant de s'apercevoir, d'une manière ou d'une autre, du comportement du propriétaire du futur fonds dominant. Or ce comportement peut résulter soit d'ouvrages extérieurs permanents soit d'une activité humaine renouvelée, comme par exemple, un passage régulier.

Enfin, dernière modification de forme, les servitudes légales, annoncées à l'article 616, et notamment la servitude de passage, ont été déplacées dans le titre V sur les relations de voisinage car tel est bien leur unique objet.

Titre V - Des relations de voisinage

Ce titre est entièrement nouveau. Il est apparu indispensable aux membres du groupe de travail que soit mis en exergue cet élément nouveau et ancien à la fois que constitue le voisinage, qui concerne tant le droit de l'environnement que celui des biens. S'y trouvent regroupés les textes actuels sur la mitoyenneté, les jours et vues, l'égout des toits, le bornage, et la servitude légale de passage. Toutes les servitudes légales s'y retrouvent donc, ainsi qu'un chapitre préliminaire nouveau.

Chapitre I - Des troubles de voisinage

Dans ce chapitre est intégrée la disposition prétorienne, dont on connaît l'importance, sur les troubles anormaux de voisinage. Son régime est immédiatement précisé à l'article 630 pour éviter qu'elle ne soit trop facilement ouverte à des voisins occasionnels. L'article L 112- 16 du Code de la Construction et de l'Habitation est déplacé et intégré à l'article 630 alinéa 2, pour assurer l'unité de cette partie de la législation.

Chapitre II – Des arbres et plantations

Le groupe de travail a maintenu, les dispositions du droit existant.

Chapitre III - Des clôtures

Les textes de ce chapitre ont simplement été modernisés dans leur formulation. Une nouveauté doit être notée à l'article 634 puisque se trouve intégrée dans le code civil une disposition relative à ce que l'on appelle parfois la servitude de tour d'échelle. Le groupe de

travail a précisément refusé d'en faire une servitude au sens strict du terme mais, conformément à la jurisprudence dominante, se contente de dire que doit être assuré un droit d'accès pour l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin, le refus abusif d'accès au fonds pouvant être contrecarré par une décision du juge.

Chapitre IV - De la mitoyenneté

L'avant projet reprend, presque à l'identique, les présomptions existantes pour les murs mitoyens déjà réalisés. En revanche, il a posé une règle nouvelle à l'article 636 en ce qui concerne les murs mitoyens devant être réalisés. Il a précisé, en effet, que dès lors qu'ils étaient construits à cheval sur la ligne séparative, ils ne pouvaient l'être que d'un commun accord des propriétaires de fonds, ce qui est une évidence mais prépare l'intérêt de l'alinéa second. En effet, il ajoute que lorsque, dans un secteur ou existe un droit à la clôture et donc, l'obligation pour chaque copropriétaire de contribuer aux frais de clôture, le mur mitoyen a été établi à cheval sur la ligne divisoire des fonds sans l'accord de l'autre propriétaire, c'est à dire en empiétant sur ce fonds, le mur ne pourra pas être démoli, mais que le propriétaire du fonds subissant l'empiètement du fait du mur mitoyen en acquerra gratuitement la mitoyenneté.

Chapitre V – Des jours et vues

La commission n'a pas, sur ces dispositions anciennes, apporté de modifications significatives, si ce n'est à l'article 648, en supprimant la distinction entre vue droite et oblique, d'un maniement mal aisé, et en unifiant les distances à 3 mètres. Il est à noter que ces distances sont d'ailleurs assez théoriques puisqu'en pratique, les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme exigent souvent des distances supérieures. Bien entendu, ces dispositions nouvelles ne s'appliqueraient qu'aux constructions nouvelles réalisées après l'entrée en vigueur de la loi et ne remettraient pas en cause les situations existantes.

Chapitres VI, VII et VIII– De l'égout des toits, du bornage et de la servitude légale de passage en cas d'enclave

Le groupe de travail s'est contenté d'une simple réécriture des textes sur ces points, sans modifications significatives, si ce n'est celles de l'article 653 visant à sanctionner les blocages abusifs relatifs aux bornages amiables.

IV - SUITES DE LA REFLEXION

Cet avant projet a été soumis aux organismes ayant participé, par le biais de leur représentant, aux travaux du groupe de travail (Conseil National des barreaux, Conseil Supérieur du Notariat, Cour de cassation, Ordre des Géomètres-Experts) ainsi qu'au MEDEF. Un certain nombre de remarques ponctuelles ont été faites par ces organismes dont beaucoup ont conduit à une modification du texte initial. Le texte de l'avant projet, ainsi amendé, a été remis le 31 octobre à la Direction des Affaires Civiles et du Sceau du Ministère de la Justice.

PLAN DU LIVRE II : DES BIENS

TITRE I : DU PATRIMOINE ET DES BIENS QUI LE COMPOSENT

TITRE II : DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES

Chapitre I - Des immeubles

Chapitre II - Des meubles

TITRE III : DE LA PROPRIETE, DE LA POSSESSION ET DE LA DETENTION

Chapitre I - De la propriété

Chapitre II - De la possession et de la détention

Section 1 - De la possession

§1 Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles

§2 Des règles propres à la possession des immeubles

§3 Des règles propres à la possession des meubles

Section 2 - De la détention

Section 3 - De la protection de la possession et de la détention

Chapitre III - De l'objet de la propriété immobilière

Chapitre IV - De l'accession

Chapitre V - Des propriétés collectives

Section 1 - De l'indivision ordinaire

Section 2 - De la copropriété par lots

TITRE IV : DES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE

Chapitre I - De l'usufruit

Section 1 - De la définition et de l'institution de l'usufruit

Section 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit

Section 3 - Des droits et obligations de l'usufruitier

§1 Des droits de l'usufruitier

§2 Des obligations de l'usufruitier

Section 4 - De la durée de l'usufruit

Section 5 - Des usufruits spéciaux

§1 Du quasi-usufruit

§2 De l'usufruit des créances

§3 De l'usufruit des droits sociaux

§4 De l'usufruit des biens formant un ensemble

Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation

Chapitre III- Des droits réels conférés par des baux

Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale

Chapitre V - Des servitudes

Section 1 - Dispositions générales

Section 2 - De l'établissement des servitudes

Section 3 - De l'exercice des servitudes

TITRE V : DES RELATIONS DE VOISINAGE

Chapitre I - Des troubles de voisinage

Chapitre II - Des arbres et plantations

Chapitre III - Des clôtures

Chapitre IV - De la mitoyenneté

Chapitre V - Des jours et vues
Chapitre VI - De l'égout des toits
Chapitre VII - Du bornage
Chapitre VIII - De la servitude légale de passage en cas d'enclave

PROPOSITION DE REDACTION DU LIVRE II

LIVRE II : DES BIENS

Article 516

Les articles du présent livre sont d'ordre public, sauf disposition contraire.

Article 517

Les dispositions du présent livre ne préjudicient pas à celles du code de la propriété intellectuelle ni aux autres dispositions spéciales régissant des biens particuliers.

Article 518

Les biens des personnes publiques sont régis par les dispositions du présent code ainsi que par le code général de la propriété des personnes publiques et les lois spéciales qui les concernent.

TITRE I : DU PATRIMOINE ET DES BIENS QUI LE COMPOSENT

Article 519

Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir, l'actif répondant du passif.

Toute personne physique ou morale est titulaire d'un patrimoine et, sauf si la loi en dispose autrement, d'un seul.

Article 520

Sont des biens, au sens de l'article précédent, les choses corporelles ou incorporelles faisant l'objet d'une appropriation, ainsi que les droits réels et personnels tels que définis aux articles 522 et 523.

Article 521

Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des choses corporelles.

Article 522

Le droit réel est celui qui confère à une personne un pouvoir direct sur un bien. Il suit ce dernier en quelques mains qu'il passe.

Lorsqu'il est accessoire à une créance dont il garantit le paiement, il confère, outre un droit de suite, un droit de préférence sur le bien.

Article 523

Le droit personnel est celui du créancier d'une obligation à l'encontre de son débiteur.

Article 524

Sauf lorsque la loi en dispose autrement :

- les fruits sont ce que génère un bien, périodiquement ou non, spontanément ou par suite de sa mise en valeur, sans que sa substance en soit altérée ;
- les produits sont ce que l'on retire d'un bien en altérant immédiatement ou progressivement sa substance.

Article 525

Sont consommables les choses dont on ne peut user sans les consommer ou les aliéner.

TITRE II : DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES

Article 526

Tous les biens sont meubles ou immeubles, selon les distinctions suivantes.

Chapitre I – Des immeubles

Article 527

Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes, les constructions et végétaux qui s'y trouvent, ainsi que toutes les autres choses qui s'y incorporent.

Sont aussi immeubles les lots de copropriété.

Article 528

Par leur destination, sont immeubles les meubles attachés ou affectés à un immeuble par leur propriétaire commun.

Est présumé attaché à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble qui ne peut en être détaché sans détérioration ou qui a été conçu ou adapté pour y être intégré.

Est présumé affecté à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble nécessaire à son exploitation.

L'immobilisation d'un meuble cesse par la volonté de son propriétaire, sous réserve des droits des tiers.

Article 529

Par leur objet sont immeubles les droits réels sur les immeubles et les actions qui s'y rapportent.

Chapitre II – Des meubles

Article 530

Toutes les choses corporelles, autres que celles visées aux articles 527 et 528, ainsi que toutes les choses incorporelles, sont meubles.

Article 531

Les meubles meublants sont les choses mobilières servant à l'usage et à l'ornementation des habitations.

Article 532

Sous réserve des droits des tiers, le propriétaire de choses susceptibles d'être détachées d'un immeuble et son cocontractant peuvent, par anticipation, les considérer comme meubles: ainsi les récoltes sur pied, les matériaux à extraire d'une mine ou d'une carrière, les produits devant provenir d'une démolition.

Article 533

Tous les droits, autres que ceux visés à l'article 529, sont meubles.

TITRE III : DE LA PROPRIETE, DE LA POSSESSION ET DE LA DETENTION

Chapitre I - De la propriété

Article 534

La propriété est le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits.

Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent.

Article 535

Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui.

Article 536

La propriété s'étend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par

accession naturelle ou artificielle.

Article 537

La propriété ne se perd pas par le non usage.

L'action en revendication est perpétuelle.

Article 538

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.

Article 539

Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Dans le délai de l'article 2224, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé.

Article 540

La propriété se prouve par tout moyen.

Article 541

Si aucune des parties ne peut justifier d'une acquisition par prescription, le juge règle les conflits de preuve en déterminant le droit le meilleur et le plus probable. Toutefois, pour les immeubles, le conflit entre plusieurs personnes invoquant des titres émanant d'un auteur commun est tranché selon les règles de la publicité foncière.

Article 542

Les biens immobiliers sans maître appartiennent aux personnes publiques désignées par la loi. Les biens mobiliers sans maître appartiennent au premier qui se les approprie, sauf dispositions particulières.

Chapitre II - De la possession et de la détention

Section 1 - De la possession

Article 543

La possession est l'exercice paisible, public et non équivoque d'un droit par celui qui, alors même qu'il n'en serait pas titulaire, se comporte, en fait et en intention, comme s'il l'était.

§1 Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles

Article 544

Est de bonne foi le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce.

La bonne foi est toujours présumée.

Elle s'apprécie au jour de l'entrée en possession, sauf pour l'application de l'article 548.

Article 545

On peut posséder par soi-même ou par autrui.

On est présumé, jusqu'à preuve contraire, posséder pour soi.

Article 546

La possession se prouve par tout moyen.

Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée.

L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire.

Article 547

Le possesseur est présumé, jusqu'à preuve contraire, propriétaire. Il est défendeur à l'action

en revendication exercée par celui qui se prétend le véritable propriétaire.

La preuve contraire à cette présomption de propriété peut être rapportée par tout moyen.

Article 548

Le possesseur de bonne foi fait siens les fruits et les produits procédant de l'exploitation normale du bien. Il peut se faire rembourser les dépenses nécessaires et utiles à cette exploitation dans la limite de la plus-value procurée.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits et produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si les fruits et produits ne se retrouvent pas en nature, il en doit la valeur, estimée à la date du paiement.

La bonne ou mauvaise foi s'apprécie à la date de la perception des fruits et produits.

Article 549

Le possesseur d'un bien en acquiert la propriété par une possession continue de trente ans.

Article 550

L'ayant cause universel ou à titre universel continue la possession de son auteur. L'ayant cause à titre particulier peut joindre à la sienne celle de son auteur.

Article 551

La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance du bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

Article 552

La propriété acquise par l'effet de la possession l'est du jour où celle-ci avait commencé.

Article 553

Sont applicables à la prescription acquisitive les articles 2221 et 2222, et les chapitres III et IV du titre XX du livre III sous réserve des dispositions du présent chapitre.

§2 Des règles propres à la possession des immeubles

Article 554

Le possesseur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un titre translatif en acquiert la propriété par une possession continue de dix ans. Ce délai est susceptible de suspension, sans que celle-ci puisse conduire à une durée excédant trente ans.

§3 Des règles propres à la possession des meubles

Article 555

Le possesseur d'un meuble corporel est présumé le posséder en vertu du titre qu'il allègue.

La preuve contraire à cette présomption de titre peut être rapportée par tout moyen.

Article 556

Le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel qui l'a acquis d'un non-propriétaire en devient propriétaire dès son entrée en possession.

Cependant, le propriétaire d'un meuble corporel perdu ou volé peut en obtenir restitution dans les trois ans de la perte ou du vol. Il doit en rembourser le prix lorsque le nouveau propriétaire l'a acquise dans des circonstances commerciales normales.

Article 557

Le paiement fait de bonne foi au possesseur d'une créance est valable, encore que le possesseur soit par la suite évincé.

Article 558

La possession des meubles incorporels obéit aux lois spéciales qui les régissent.

Section 2 – De la détention

Article 559

La détention est l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu, notamment, d'un titre prévoyant sa mise à disposition tel le bail, le dépôt ou le prêt.

Le détenteur ne possède pas pour lui-même mais pour le compte du propriétaire, sauf si son comportement, contredisant le droit du propriétaire, manifeste son intention d'être possesseur.

Section 3 – De la protection de la possession et de la détention

Article 560

La possession est protégée contre le trouble qui l'affecte ou qui la menace.

La même protection est accordée au détenteur contre le trouble qu'il subit de tout autre que celui de qui il tient ses droits.

Chapitre III - De l'objet de la propriété immobilière

Article 561

La propriété du sol emporte, dans les limites posées par les lois et conventions, la propriété du dessus et du dessous.

Article 562

Un fonds peut faire l'objet d'une division visant à conférer à un tiers la propriété d'une partie de ce fonds situé au-dessus ou au-dessous d'une limite conventionnellement fixée. La propriété du dessus est appelée propriété superficière, celle du dessous propriété tréfoncière.

Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes.

Les articles 534 et suivants s'appliquent aux fonds issus des divisions mentionnées aux alinéas précédents.

Chapitre IV - De l'accession

Article 563

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à une chose corporelle appartient au propriétaire de cette chose.

Toutes les constructions et plantations réalisées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du fonds à ses frais et lui appartenir

Article 564

Le propriétaire d'un terrain sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées par un possesseur doit indemniser ce dernier de la plus faible des deux sommes que représente, à la date du paiement, la plus value procurée au fonds ou le coût des matériaux et de la main d'œuvre.

Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire peut choisir d'exiger la remise des lieux en l'état et demander l'allocation de dommages et intérêts.

Le possesseur bénéficie d'un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnisation qui lui est, le cas échéant, due.

Article 565

Le sort des constructions et plantations faites par un détenteur est réglé par le titre mettant le terrain à sa disposition.

A défaut de convention contraire, les constructions et plantations faites au vu et sans opposition du propriétaire ne deviennent la propriété de ce dernier qu'à la fin du contrat ou de ses éventuels renouvellements ou prorogations. L'indemnité due au détenteur par le propriétaire est alors déterminée conformément aux dispositions de l'article 564 alinéa 1er.

Article 566

Le propriétaire profite des relais que forme un cours d'eau en se retirant insensiblement de l'une des rives et en se portant sur l'autre ; le riverain du côté opposé ne peut venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Néanmoins, lorsqu'une partie importante et reconnaissable d'un fonds a été subitement déplacée, par l'effet d'un cours d'eau, vers un autre fonds, son propriétaire peut, dans l'année

de l'événement, en réclamer la propriété.

Article 567

Sauf titre contraire, la propriété de l'étang s'étend aux terres que celui-ci recouvre à la hauteur de la décharge du trop plein, indépendamment de la variation du niveau des eaux. En l'absence de décharge, la preuve se fait par tout moyen.

Article 568

Est un trésor tout meuble caché ou enfoui, découvert dans un bien par le pur effet du hasard et sur lequel personne ne peut justifier de sa propriété.

Sous réserve des dispositions du Code du patrimoine, le trésor appartient au propriétaire du bien dans lequel il a été trouvé. Toutefois, s'il a été découvert par un tiers, il est partagé par moitié entre le propriétaire du bien et ce tiers.

Chapitre V - Des propriétés collectives

Section 1 – De l'indivision ordinaire

Article 569

L'indivision est la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée.

L'indivision n'a pas la personnalité morale.

Article 570

L'indivision est régie par les articles 815 à 815-18, 1873-1 à 1873-18.

Section 2 – De la copropriété par lots

Article 571

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

Elle est régie, outre la présente section, par les textes spéciaux qui la concernent.

Article 572

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire

Article 573

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux

Article 574

La collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un syndicat qui a la personnalité morale.

TITRE IV : DES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE

Chapitre I - De l'usufruit

Section 1 – De la définition et de l'institution de l'usufruit

Article 575

L'usufruit est le droit réel d'user et de jouir d'un bien appartenant à un autre, à charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens ou tout ensemble de biens, meubles ou immeubles,

corporels ou incorporels.

Il est temporaire et s'éteint conformément aux dispositions des articles 593 à 595.

Article 576

L'usufruit est établi par la loi, la convention ou le testament.

Section 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit

Article 577

La conservation des biens objets de l'usufruit est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier.

Cette obligation s'apprécie au regard de l'état du bien au début de l'usufruit, selon le descriptif visé à l'article 587 ou, à défaut, par tout moyen. Elle disparaît si le bien est détruit par cas fortuit.

Article 578

Sauf convention contraire :

- Le propriétaire est tenu des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble et notamment ses éléments porteurs, la réfection intégrale de sa couverture, la reconstruction des ouvrages de soutènement et de clôture ou les digues.

- L'usufruitier est tenu des autres travaux rendus nécessaires par le maintien en état de l'immeuble, ainsi que des dépenses périodiques.

Article 579

L'usufruitier est intégralement tenu des travaux rendus nécessaires par son abus de jouissance ou son défaut d'entretien.

Article 580

L'usufruitier ou le propriétaire peut demander au juge de contraindre l'autre à exécuter son obligation ou de l'autoriser à faire réaliser les travaux nécessaires incombant à l'autre.

L'un ou l'autre peut, pour garantir le financement des travaux ou le remboursement des sommes exposées pour le compte de l'autre, être autorisé par le juge à consentir une sûreté réelle sur le bien.

Article 581

Sauf convention contraire, le propriétaire peut, à la fin de l'usufruit, demander à l'usufruitier ou à ses ayants cause le remboursement d'une fraction des dépenses qu'il a faites au titre de l'article 578, calculée en fonction de la valeur de l'usufruit au regard de sa durée effective

Section 3 – Des droits et obligations de l'usufruitier

§1 Des droits de l'usufruitier

Article 582

L'usufruitier peut user et jouir des biens par lui-même ou en en concédant l'usage et la jouissance à autrui.

Il peut céder son droit, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou le grever de sûretés réelles. Les droits ainsi constitués s'éteignent, au plus tard, en même temps que l'usufruit cédé.

Il ne peut constituer seul de droits réels sur le bien objet de l'usufruit, à l'exception des droits d'usage et d'habitation.

Article 583

La conclusion ou le renouvellement des baux soumis aux statuts des baux ruraux et commerciaux, ainsi que ceux constitutifs de droit réel, requiert, à peine de nullité, l'accord du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Les autres baux peuvent être consentis par l'usufruitier seul. Lors de l'extinction de l'usufruit, ils n'obligent le propriétaire, sauf accord de celui-ci, que pour la période en cours, dans la

limite de six ans pour les baux immobiliers et de trois ans pour les baux mobiliers.

Article 584

Les fruits appartiennent à l'usufruitier.

Il en va de même des produits procédant de l'exploitation du bien suivant l'usage antérieur du propriétaire ou, à défaut d'un tel usage, suivant la convention des parties.

Article 585

Sauf convention contraire :

- Les revenus procurés par les biens, tels que les loyers, intérêts et dividendes dont la distribution a été votée, s'acquièrent jour par jour ;
- Les récoltes qui sont à maturité lorsque l'usufruit prend fin appartiennent en totalité à l'usufruitier. Dans le cas contraire, elles reviennent au propriétaire sans indemnité.

§2 Des obligations de l'usufruitier

Article 586

L'usufruitier jouit du bien d'une manière conforme à sa destination, sans pouvoir en altérer la substance. Il le restitue au propriétaire à la fin de l'usufruit, sous réserve des articles 596 à 599.

Il n'est tenu de restituer les choses non consommables que dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'usufruit, à moins que les dégradations ne soient dues à sa faute.

Article 587

À l'ouverture de l'usufruit, un descriptif des biens et de leur état est établi, sauf convention contraire, par le propriétaire et l'usufruitier. En cas de désaccord entre eux, il est réalisé par un professionnel indépendant choisi conjointement ou, à défaut, désigné par le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Article 588

L'usufruitier doit fournir une sûreté suffisante du respect des obligations mentionnées à l'article 586, à moins qu'il n'en soit dispensé par la loi, l'acte constitutif ou le propriétaire.

En sont ainsi dispensés les père et mère, titulaires du droit de jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs, ainsi que les vendeurs ou donateurs ayant retenu l'usufruit des biens vendus ou donnés.

Article 589

L'usufruitier universel ou à titre universel et le propriétaire sont obligés au passif successoral à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la propriété.

Ils y contribuent dans les mêmes proportions, sauf convention contraire.

Article 590

Le propriétaire peut demander que l'usufruitier soit déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits en proposant de se substituer à lui dans l'exécution de ses obligations et en fournissant toutes garanties.

Le juge peut assortir l'extinction de l'usufruit de l'obligation pour le propriétaire de verser à l'usufruitier une prestation. Elle prend la forme d'un capital dont le montant est fixé par le juge. Toutefois, si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la prestation sous la forme d'une rente à verser jusqu'à la date à laquelle l'usufruit aurait dû cesser.

Section 4 – De la durée de l'usufruit

Article 591

L'usufruit peut être suspendu à un terme ou à une condition : il ne s'ouvre alors que par l'échéance du terme ou la réalisation de la condition.

Article 592

L'usufruit est constitué soit pour la vie de son titulaire, soit pour une durée déterminée ou déterminable, laquelle ne peut dépasser trente ans.

Article 593

L'usufruit viager s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ou la dissolution de son titulaire personne morale sans que sa durée ne puisse, dans ce dernier cas, excéder trente ans.

S'il est cédé, il ne s'éteint pas, sauf convention contraire, par la mort ou la dissolution du cessionnaire, mais par la mort ou la dissolution de son premier titulaire.

Article 594

L'usufruit à durée déterminée ou déterminable s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été établi.

Article 595

Tout usufruit s'éteint :

- par la réunion des qualités d'usufruitier et de propriétaire,
- par le non-usage pendant trente ans,
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi, sauf l'accord de l'usufruitier et du propriétaire pour le reporter sur la chose représentant celle qui a péri.

Section 5 – Des usufruits spéciaux

§1 Du quasi-usufruit

Article 596

L'usufruitier peut librement disposer des choses consommables, à charge de restituer au propriétaire, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

Article 597

L'acte constitutif peut autoriser l'usufruitier à disposer de tout bien meuble non consommable. Il détermine les conditions de la restitution. A défaut, l'usufruitier restitue soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

Article 598

Le remploi des fonds issus de l'aliénation peut être imposé par l'acte constitutif. Il peut l'être également par le juge, sur demande du propriétaire, pour la conservation de son droit.

L'usufruitier doit alors restituer les biens issus du remploi ou leur valeur estimée à la date de restitution.

Article 599

Le remploi peut aussi être librement effectué par l'usufruitier. Ce dernier restitue alors la plus forte des deux sommes que représente la valeur actuelle du bien acquis en remploi ou de celui sur lequel le quasi-usufruit avait été constitué.

Le remploi ainsi effectué peut être prouvé par tout moyen.

§2 De l'usufruit des créances

Article 600

L'usufruitier d'une créance de somme d'argent fait siens les intérêts à titre de fruits. En cas de remboursement du capital au cours de son usufruit, il exerce, sauf convention contraire, son droit sur ce capital conformément à l'article 596 jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

§3 De l'usufruit des droits sociaux

Article 601

Les dividendes distribués à titre de revenus appartiennent à l'usufruitier.

Sauf convention contraire, l'usufruitier exerce son droit sur les autres sommes conformément à l'article 596, jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

§4 De l'usufruit des biens formant un ensemble

Article 602

Sauf s'il en est autrement convenu, lorsque l'usufruit porte sur des biens formant un ensemble, l'usufruitier peut disposer de chacun de ces éléments, sauf à les remplacer conformément à la destination de cet ensemble.

Si son droit est en péril, l'usufruitier peut demander au juge de modifier la destination de l'ensemble.

Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation

Article 603

Le droit d'usage et d'habitation est celui qui confère à son bénéficiaire, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille actuelle et future, l'usage personnel d'un fonds et la perception des fruits.

Article 604

Le droit d'usage et d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Il ne peut être ni cédé ni loué.

Il doit être exercé par son titulaire dans le respect de la destination normale du bien.

Article 605

Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est soumis aux obligations imposées à l'usufruitier par les articles 587 et 588.

Article 606

Si l'usager utilise la totalité du fonds, il est tenu des dépenses d'entretien et plus généralement des dépenses périodiques que l'article 578 met à la charge de l'usufruitier.

S'il n'utilise qu'une partie du fonds, il y contribue au prorata de ce dont il jouit.

Chapitre III - Des droits réels conférés par des baux

Article 607

Des droits réels sur le sol peuvent être conférés par certains contrats, tels les baux emphytéotiques ou à construction.

Ces droits, cessibles et susceptibles d'hypothèque, confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations ou installations dont ils autorisent la réalisation.

Ils sont régis par les lois qui les instituent.

Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale

Article 608

Le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un ou plusieurs droits réels conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un ou de plusieurs de ses biens.

Les droits réels de jouissance sur le domaine public s'établissent et s'exercent dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques et selon les lois qui les régissent.

Article 609

Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit.

Il est exercé dans le respect de la destination normale du bien.

Article 610

Le titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale bénéficie des droits mentionnés aux articles 582 à 585 et supporte les obligations de l'usufruitier mentionnées aux articles 586 à 590.

Article 611

Le droit réel de jouissance spéciale s'éteint :

- par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, lequel ne peut excéder trente ans ;
- par la réunion dans le même patrimoine des deux qualités de bénéficiaire de la jouissance spéciale et de propriétaire ;
- par le non-usage pendant une durée déterminée, le cas échéant, par la convention ;
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi.

Chapitre V - Des servitudes

Section 1 – Dispositions générales

Article 612

La servitude est une charge réelle grevant un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elle n'établit ni prééminence d'une propriété sur l'autre, ni obligations personnelles au profit ou à la charge des propriétaires, mais seulement des rapports entre fonds servant et fonds dominant et des services qui leur sont attachés.

Section 2 – De l'établissement des servitudes

Article 613

Toutes les servitudes peuvent s'établir par convention.

Article 614

Les servitudes établies par la loi obéissent aux règles qui les instituent.

Article 615

Les servitudes qui se manifestent par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée peuvent s'acquérir par la possession dans les conditions des articles 549 et 554.

Article 616

Les servitudes peuvent aussi s'établir par destination du propriétaire entre fonds issus d'une division, à défaut de stipulation contraire de l'acte de division. Elles résultent, dans ce cas, du maintien d'ouvrages ou d'aménagements extérieurs réalisés par le propriétaire avant la division du fonds.

Section 3 – De l'exercice des servitudes

Article 617

La servitude comprend tout ce qui est nécessaire pour en user.

Article 618

Le propriétaire du fonds dominant réalise sur le fonds servant les ouvrages éventuellement nécessaires à l'exercice ou au maintien de la servitude et en supporte le coût, sauf la convention de l'article 619.

Article 619

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par la convention de faire ou de laisser faire à ses frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et au maintien de la servitude, il peut toujours s'en affranchir en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, à sa convenance, soit le fonds servant soit le terrain d'assiette de la servitude.

Article 620

La servitude est indivisible.

En cas de division du fonds servant ou du fonds dominant, la servitude continue à être exercée activement et passivement selon les mêmes modalités sur la totalité du fonds servant et au profit de la totalité du fonds dominant.

Article 621

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut modifier l'état des lieux, ni les modalités d'exercice de la servitude.

Cependant, si des conditions nouvelles de fait ou de droit rendent l'exercice de la servitude plus onéreuse pour le fonds servant ou en empêchent l'usage normal, le propriétaire du fonds servant peut offrir une autre assiette au propriétaire du fonds dominant.

En cas de refus, le juge détermine l'assiette la plus appropriée eu égard aux intérêts en présence.

Article 622

Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre et sans aggraver la situation du fonds servant.

Article 623

La servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans.

Le délai de trente ans commence à courir à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir pour les servitudes qui s'exercent par une activité humaine apparente et renouvelée et du jour où il a été fait un acte contraire pour les autres servitudes.

Article 624

Si l'exercice d'une servitude est devenu définitivement impossible, le propriétaire du fonds servant peut à tout moment en faire constater l'extinction par le juge.

Article 625

Toute servitude s'éteint par la réunion du fonds dominant et du fonds servant dans le même patrimoine.

Article 626

Si le fonds dominant est en indivision, la jouissance de l'un des indivisaires empêche la prescription à l'égard de tous.

Article 627

La suspension de la prescription à l'encontre d'un des indivisaires profite à tous.

Article 628

Les modalités d'exercice de la servitude s'établissent, à défaut de convention contraire, par un usage trentenaire.

TITRE V : DES RELATIONS DE VOISINAGE

Chapitre I - Des troubles de voisinage

Article 629

Nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Article 630

Les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux.

Elles ne peuvent être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions.

Chapitre II - Des arbres et plantations

Article 631

A défaut d'usage ou de disposition contraire, les arbres et arbustes ne peuvent être plantés à moins de deux mètres de la limite séparative de deux fonds lorsqu'ils ont une hauteur égale ou supérieure à deux mètres, et à moins de cinquante centimètres de la limite séparative

lorsqu'ils ont une hauteur inférieure à deux mètres.

Toutefois, les arbres et arbustes peuvent être plantés en espalier immédiatement contre un mur mitoyen sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers sans que ceux-ci puissent dépasser la hauteur du mur.

Article 632

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres et arbustes du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Le droit de faire couper ces branches, ainsi que celui de couper à la limite des deux fonds contigus les racines, ronces et brindilles débordant sur sa propriété, est imprescriptible.

Chapitre III - Des clôtures

Article 633

Le droit de clore son fonds, qui appartient à tout propriétaire, s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires ou, à défaut, des usages locaux.

Le propriétaire peut, dans les parties urbanisées de la commune, contraindre son voisin à contribuer à l'édification et à l'entretien de la clôture les séparant.

Article 634

Le propriétaire d'un fonds ne peut faire obstacle à l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin. En cas de refus abusif d'accès à son fonds, les travaux sont autorisés par le juge qui fixe les modalités de leur réalisation.

Chapitre IV - De la mitoyenneté

Article 635

La mitoyenneté est un droit de propriété indivis sur un mur, une clôture ou un fossé.

Article 636

Un mur, une clôture, un fossé ne peuvent être réalisés à cheval sur la ligne séparative de deux fonds contigus que du commun accord des propriétaires de ces fonds.

Le propriétaire qui n'a pas consenti à l'édification du mur à cheval sur la ligne séparative des fonds ne peut, dans les parties urbanisées de la commune visées à l'article 633, exiger la démolition du mur. Il en acquiert de plein droit et gratuitement la mitoyenneté.

Article 637

Les murs, clôtures ou fossés existants, réalisés en limite séparative ou sur la ligne séparant les deux fonds, sont présumés mitoyens, sauf titre, prescription ou élément de fait contraire.

Article 638

Sauf titre contraire :

- un mur est censé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné en totalité ou sur le côté duquel existent des éléments architecturaux attestant de la volonté initiale des constructeurs du mur ;
- un fossé est censé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel le rejet de la terre se trouve ;
- une clôture est censée appartenir au propriétaire du fonds clos si un seul des fonds est clôturé.

Article 639

Les dépenses d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'un mur, d'une clôture ou d'un fossé mitoyen sont réparties entre les propriétaires à proportion de leurs droits, sauf si les dépenses ont été rendues nécessaires par le fait de l'un d'entre eux.

Le propriétaire peut se soustraire aux dépenses en abandonnant la mitoyenneté du mur, de la clôture ou du fossé, sauf si le mur soutient un bâtiment qui lui appartient ou si le fossé sert à

l'écoulement des eaux de son fonds.

Article 640

Chaque propriétaire peut appuyer sa construction sur le mur mitoyen.

Article 641

Chaque propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge pour lui de supporter l'ensemble des dépenses liées à l'exhaussement et à son entretien.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur éventuellement nécessaire doit se prendre de son côté.

L'exhaussement est la propriété exclusive de celui qui l'a réalisé. La mitoyenneté de l'exhaussement s'acquiert conformément aux dispositions de l'article 642.

Article 642

Le propriétaire du fonds joignant un mur a la faculté d'en acquérir la mitoyenneté en tout ou partie, en remboursant au propriétaire du mur la moitié de la valeur actuelle du mur et la moitié de la valeur du sol supportant le mur ou la partie du mur.

Cette faculté ne s'applique pas aux autres modes de clôture ni aux fossés.

Article 643

Aucun propriétaire ne peut faire de travaux affectant la structure du mur mitoyen sans le consentement de l'autre ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Article 644

Les fruits et produits d'une haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié.

Chaque propriétaire peut exiger l'arrachage ou l'élagage d'un arbre isolé mitoyen.

Chapitre V - Des jours et vues

Article 645

Sont des vues les ouvertures ou aménagements qui permettent le regard vers un fonds voisin, comme les fenêtres, balcons, terrasses et plates-formes.

Sont des jours les ouvertures qui laissent passer l'air ou la lumière sans permettre aucun regard sur le fonds voisin.

Article 646

Jours et vues constituent des aménagements extérieurs au sens de l'article 615.

Article 647

Il ne peut être pratiqué dans un mur mitoyen ni jour ni vue.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen établi en limite séparative ne peut y pratiquer que des jours.

Article 648

Aucune vue, droite ou oblique, ne peut être créée à moins de trois mètres d'un fonds voisin.

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait ou depuis la ligne extérieure des balcons ou terrasses, jusqu'à la limite séparative des fonds.

Article 649

L'article précédent ne s'applique pas aux vues donnant sur une voie publique, un jardin public aménagé ou une promenade publique.

Il ne s'applique pas aux vues donnant sur des fonds grevés d'une servitude de passage faisant obstacle aux constructions, établie au profit de celui qui veut ouvrir la vue, ou sur des fonds indivis entre voisins

Toutefois, aucune vue ne peut être créée si un fonds est situé, par delà le fonds indivis ou celui grevé de servitudes, à une distance inférieure à celle mentionnée à l'article 648.

Chapitre VI - De l'égout des toits

Article 650

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Chapitre VII - Du bornage

Article 651

Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

Il résulte de la convention des parties ou d'une décision du juge.

Article 652

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs, sauf convention contraire.

Article 653

Le propriétaire qui n'a pas accepté une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé doit intenter l'action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage.

A défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive.

Article 654

L'action en bornage est perpétuelle.

Article 655

Le bornage requiert le consentement de tous les indivisaires.

Article 656

Le bornage ne fait pas obstacle à la possibilité du propriétaire de prescrire au-delà des bornes dans les conditions des articles 549 et 554.

Chapitre VIII : De la servitude légale de passage en cas d'enclave

Article 657

Est enclavé un fonds qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation ou son exploitation économique normale.

Article 658

Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer en justice un passage suffisant sur les fonds de ses voisins, à charge d'indemniser ces derniers du préjudice subi, à moins que l'état d'enclave n'ait été volontairement constitué.

Article 659

Sous réserve des dispositions de l'article 660, le passage doit être pris du côté et sur le ou les fonds où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court, à moins qu'un autre trajet ne soit moins dommageable.

Article 660

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une convention, le passage ne peut être demandé, dans les trente ans suivant la division, que sur les terrains qui sont issus de cette division.

Toutefois, le propriétaire du fonds enclavé peut, dans le cas où aucun passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, intenter l'action prévue à l'article 658.

Article 661

L'assiette et les modalités de passage pour cause d'enclave sont déterminées par trente ans d'usage continu.

Article 662

L'action en indemnité du propriétaire du fonds servant se prescrit par trente ans, mais le passage demeure malgré cette prescription.

Article 663

En cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds assujetti peut à tout moment demander sa suppression.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par le juge.

Article 664

L'entretien du passage obéit aux règles de l'article 618.

TEXTES DEPLACES, SUPPRIMES OU AJOUTES

I – TEXTES DEPLACES

- Transfert des articles 556, 560 à 564 du Code civil au Code de l'environnement.

II – TEXTES SUPPRIMES (REMPACES PAR DES DISPOSITIONS NOUVELLES DU LIVRE II DU CODE CIVIL)

- Suppression des articles 516 à 717, 1240, 2255 à 2279 du Code civil.

- Suppression de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation.

-Suppression des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile

III – TEXTES AJOUTES

- Ajout d'un nouvel article après l'article L. 215-2 du Code de l'environnement : « Depuis le bord de la rive, la limite (entre les propriétés situées d'un même côté) est la perpendiculaire abaissée depuis cette rive jusqu'à l'axe du cours d'eau et éventuellement s'il est prouvé que le cours d'eau appartient à un même propriétaire, son prolongement jusqu'à l'autre rive »

IV – TEXTES MODIFIES

1° L'expression « les biens et les droits» est remplacée, dans tous les articles du code où elle se trouve par les mots : « les biens »

2° à l'article 1638 du code civil les mots « de servitudes non apparentes » sont remplacés par « de servitudes occultes »

3° L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est remplacé par les textes suivants :

Article 1

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

Article 1-1

La présente loi s'applique à toute division d'un bâtiment qui comporte, outre les parties attribuées à des propriétaires différents, des éléments communs ou d'utilité commune, notamment de structure, de desserte ou d'équipement.

Article 1-2

Par exception, elle ne s'applique pas si les seuls éléments communs entre les parties attribuées à des propriétaires différents sont constitués par le terrain, les murs et la toiture de l'immeuble et si les règles de propriété, d'entretien et de gestion de ces éléments communs ont été conventionnellement prévues

Article 1-3

La présente loi s'applique également aux ensembles immobiliers implantés sur plusieurs terrains ou réalisés dans plusieurs volumes lorsque la propriété ou la gestion de leurs éléments communs n'a pas fait l'objet d'une organisation différente.

4° Après le premier alinéa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est ajouté l'alinéa suivant :

« Cette personne morale prend naissance lors de la première cession ou attribution d'un lot si la copropriété s'applique à un immeuble existant. Elle naît lors de la livraison du premier lot,

lorsque les lots font l'objet de ventes d'immeubles à construire. »

5° Il est ajouté au début de l'article 43 fixant la liste des textes d'ordre public : « Sauf dans les copropriétés dont aucun des lots n'est à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et dont le règlement prohibe ces destinations... ».

V – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les règles des articles 648 et suivants ne s'appliquent qu'aux constructions dont l'autorisation de construire est déposée après l'entrée en vigueur de la loi du... Les constructions antérieures demeurent régies par les textes des articles 675 et suivants anciens.

