

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1959 - 1960

Annexe au procès-verbal de la 2^e séance du 26 novembre 1959.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, modifiant divers articles du Code civil en tant qu'ils prévoient des indemnités dues à la suite de certaines acquisitions ou restitutions de biens faisant l'objet de droits réels mobiliers ou immobiliers.*

Par M. Emile HUGUES

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Conçus à une époque où la monnaie était stable, certains articles du Code civil, prévoyant des indemnités dues à la suite de certaines acquisitions ou restitutions de biens, posent des règles bien souvent contraires à l'équité.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président; Fernand Verdeille, Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, vice-présidents; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires; Achour Youssef, Paul Baratgin, Benacer Salah, Robert Bouvard, Marcel Champeix, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, André Chazalon, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, André Fosset, Jean Geoffroy, Roger Houdet, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huillier, Pierre Marcilhacy, Marcel Molle, Léopold Morel, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Sadi Abdelkrim, René Schwartz, Modeste Zussy.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 128, 24, 331 et in-8° 59.
Sénat : 43 (1959-1960).

C'est ainsi, par exemple, que, comme le note fort justement M. Halbout dans une proposition de loi déposée à l'Assemblée Nationale, celui qui acquiert la mitoyenneté de l'exhaussement d'un mur mitoyen ne doit, en application de l'article 660, que la moitié du coût de construction de cet exhaussement, même si, du fait de la dépréciation de la monnaie au cours des cinquante dernières années, ce coût n'est absolument plus en rapport avec la valeur du mur.

Faisant suite à plusieurs propositions déposées sous la IV^e République à l'Assemblée Nationale par MM. Grimaud (n° 6340, 2^e législature), Halbout (n° 2057, 3^e législature) et Grandin (n° 7163, 3^e législature), au rapport fait par M. Wasmer (n° 5012, 3^e législature) sur la proposition de loi précitée de M. Halbout, et enfin à une nouvelle proposition (n° 24, 1^{re} législature), également de M. Halbout, le présent projet, envisageant non seulement le cas particulier de la mitoyenneté, mais l'ensemble du problème du calcul des indemnités compensatrices de droits réels immobiliers, tend à régler ce problème par l'application dans tous les cas du principe suivant : *le montant de l'indemnité est évalué à la date du paiement.*

L'application de ce principe entraîne la modification d'un certain nombre d'articles du Code civil relatifs à la restitution des frais de culture faits par des tiers (art. 548), à la restitution des fruits par le possesseur de mauvaise foi (art. 549), aux constructions ou plantations faites sur le terrain d'autrui (art. 554 et 555), aux divers cas d'accession mobilière (art. 566, 570, 571, 572, 574 et 576), aux restitutions dues par l'usufruitier au nu-propriétaire (art. 587 et 616), et enfin à la mitoyenneté (art. 658, 660 et 661).

Il n'est pas nécessaire de procéder ici à l'examen détaillé de tous ces articles qui, pour la plupart, ne subissent qu'une modification infime tendant uniquement à l'introduction de la règle nouvelle.

Nous noterons simplement qu'à l'occasion de cette réforme des modifications plus importantes sont apportées à trois d'entre eux : l'article 555, l'article 658 et l'article 661.

*
* *

L'article 555 relatif aux constructions ou plantations sur le terrain d'autrui donne des solutions différentes selon que l'auteur des constructions et des plantations est de bonne ou de mauvaise foi. Dans le premier cas, le propriétaire du fonds, qui devient par voie d'accession propriétaire des constructions ou plantations doit rembourser à l'auteur de celles-ci soit le coût des travaux qu'il a fait exécuter, soit la plus-value ainsi apportée au terrain. Dans le second cas, le propriétaire peut demander l'enlèvement des constructions ou plantations. Mais s'il ne le fait pas, il doit payer à l'auteur de celles-ci le coût des travaux.

Il résulte du texte que le possesseur de bonne foi est plus mal traité que le possesseur de mauvaise foi puisque dans le cas où le propriétaire garde les constructions du possesseur de mauvaise foi, il doit lui rembourser la totalité de la dépense tandis qu'en présence du possesseur de bonne foi, il a une option, et s'il opte pour la plus-value, il peut arriver que le possesseur ne rentre pas dans tous ses débours.

Cela s'explique par le fait que le projet de Code civil primitif ne distinguait pas entre le possesseur de bonne ou de mauvaise foi ; c'est le Tribunal qui fit observer que l'obligation de démolition était trop rigoureuse pour le possesseur de bonne foi et contradictoire avec la règle édictée pour celui-ci en ce qui concerne les fruits par l'article 550. Une modification trop hâtive fut alors apportée au texte pour tenir compte de cette observation.

En modifiant les règles d'évaluation de l'indemnité à verser par le propriétaire, le projet fait disparaître cette anomalie en permettant le choix entre le remboursement des frais engagés ou celui de la plus-value dans tous les cas, que l'auteur des travaux soit de bonne ou de mauvaise foi.

*
* *

L'article 658, relatif à l'exhaussement d'un mur mitoyen par l'un des copropriétaires, dispose que ce dernier doit supporter :

1° La dépense de l'exhaussement, avec les frais accessoires découlant de l'opération ;

2° L'entretien de l'exhaussement et de la partie souterraine qu'il a ajoutée au mur ;

3° L'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

Cette dernière indemnité, dite de surcharge, a été prévue en raison des réparations plus fréquentes que la charge de l'exhaussement rendra nécessaires sur la partie ancienne du mur.

Le montant de cette indemnité est difficile à évaluer et, de plus, les conséquences fâcheuses de l'exhaussement peuvent se révéler au bout de plusieurs années. C'est pourquoi le projet donne, sur ce point, une solution plus simple en mettant à la charge de l'auteur de l'exhaussement les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à cet exhaussement.

De plus, conformément à une suggestion de M. Halbout, l'Assemblée Nationale a adopté un amendement précisant que l'auteur de l'exhaussement doit payer au propriétaire voisin toutes les dépenses qu'il aura été obligé de supporter en raison de cet exhaussement : surélévation des gaines de ventilation ou des cheminées, par exemple.

*
* *

L'article 661, enfin, dans sa rédaction actuelle, permet à tout propriétaire dont les biens joignent un mur de le rendre mitoyen en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur.

Une solution différente est donnée par l'article 660, lequel précise qu'en cas d'acquisition de la mitoyenneté, non d'un mur entier, mais seulement d'un exhaussement, l'acquéreur doit payer la moitié de la dépense qu'a coûté l'exhaussement. Le projet, dans le but d'harmoniser ces deux articles, étend à l'article 661 la règle plus équitable de l'article 660.

*
* *

L'ensemble de ces modifications au Code civil ne peut qu'être approuvé.

Votre Commission de législation, frappée par l'archaïsme de certaines dispositions des articles ainsi modifiés, regrette cependant qu'il n'ait pas pu être procédé à un remaniement plus complet de ces articles, remaniement qui, malheureusement, aurait entraîné une refonte complète de plusieurs titres du Code civil et qui,

surtout, eut risqué de remettre en cause la jurisprudence élaborée depuis cent cinquante ans. Compte tenu du fait que cette refonte est actuellement commencée par la commission de réforme du Code civil, et sera sans doute un jour prochain soumise au Parlement, votre Commission a décidé de s'en tenir au but précis du présent texte, à savoir la réévaluation de certaines indemnités, et de n'examiner les dispositions des articles qui seront soumis à vos suffrages qu'en tant qu'elles avaient trait à la détermination de ces indemnités.

Votre Commission vous propose, en conséquence, d'adopter sans modification le projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale, qui est ainsi conçu :

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

Les articles 548, 549, 554, 555, 566, 570, 571, 572, 574, 576, 587, 616, 658, 660 et 661 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 548.* — 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.

« *Art. 549.* — Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si lesdits produits ne se retrouvent pas en nature, leur valeur est estimée à la date du remboursement.

« *Art. 554.* — Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur estimée à la date du paiement ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

« *Art. 555.* — 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.

« 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 ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

« 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'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

« 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.

« *Art. 566.* — Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie.

« *Art. 570.* — Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée en remboursant le prix de la main-d'œuvre estimée à la date du remboursement.

« *Art. 571.* — Si, cependant, la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et

l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant au propriétaire le prix de la matière, estimée à la date du remboursement.

« *Art. 572.* — Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait et en partie celle qui ne lui appartenait pas à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenait, quant à l'autre, en raison à la fois et de la matière qui lui appartenait et du prix de sa main-d'œuvre. Le prix de la main-d'œuvre est estimé à la date de la licitation prévue à l'article 575.

« *Art. 574.* — Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait réclamer la chose provenue du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière, estimée à la date du remboursement.

« *Art. 576.* — Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée, à son insu, à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de demander la restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur estimée à la date de la restitution.

« *Art. 587.* — Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

« *Art. 616.* — Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs, ou de leur valeur estimée à la date de la restitution.

« Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

« *Art. 658.* — Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

« *Art. 660.* — Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

« *Art. 661.* — 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. 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. »

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux Territoires d'Outre-Mer.